

## ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 8ª EMISSÃO

### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS

CNPJ/ME nº 11.026.627/0001-38

Código ISIN nº BRBCCFFCTF000

Código de Negociação na B3: BCFF11

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2019/037, em 19 de setembro de 2019



Nos termos do disposto no artigo 52 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, CEP 01014-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("**Coordenador Líder**"), **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.997.804/0001-07, na qualidade de instituição intermediária da Oferta ("**Ourinvest**" ou "**Coordenador Contratado**"), e Ativa Investimentos S.A. CTCV, Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., CM Capital Markets CCTVM Ltda., SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A., Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda., Banco Andbank (Brasil) S.A., Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., H. Commcor DTVM Ltda., Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda., Genial Institucional Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A., Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., Nova Futura CTVM Ltda., Icap do Brasil CTVM Ltda., Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda., Banco BTG Pactual S.A., Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities, Novinvest Corretora de Valores Mobiliários Ltda., Planner Corretora de Valores S.A., Mirae Asset Wealth Management (Brazil) CCTVM Ltda., RB Capital Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Easynvest - Título Corretora de Valores S.A., Senso Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários S.A., Itaú Corretora de Valores S.A., Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., Bradesco S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("**Corretoras Consorciadas**") e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado, "**Instituições Participantes da Oferta**", vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição pública de, inicialmente, até 3.529.412 (três milhões, quinhentas e vinte e nove mil, quatrocentas e doze) cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme definidas abaixo) ("**Novas Cotas**"), todas nominativas e escriturais, em série única, da 8ª (oitava) emissão ("**Emissão**") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS ("Fundo")**, administrado e representado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM ("Administradora")** e com gestão ativa pela **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. ("Gestora" ou "BTG Gestora")**, realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), da Instrução CVM 400 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**"), perfazendo a Oferta no valor total de, inicialmente, R\$ 300.000.020,00 (trezentos milhões e vinte reais), (sem considerar o montante correspondente às Novas Cotas do Lote Adicional). Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no "Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 8ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos" ("**Prospecto Definitivo**"), sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

PERFAZENDO O MONTANTE TOTAL DE, INICIALMENTE,

**R\$ 300.000.020,00**

(trezentos milhões e vinte reais)

### 1. AUTORIZAÇÃO

A Emissão e a Oferta foram autorizadas por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo realizada em 15 de agosto de 2019, em que foram aprovadas a 8ª (oitava) emissão de Novas Cotas e a Oferta, cuja ata foi devidamente registrada perante o 1º Ofício de Registros de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.926.280, em 16 de agosto de 2019, e rerratificada por meio do "Ato do Administrador para Rerratificação da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas de 15 de agosto de 2019", realizado em 03 de setembro de 2019, o qual foi devidamente registrado perante o 6º Ofício de Registros de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.378.645, em 03 de setembro de 2019.

### 2. O FUNDO

O Fundo foi constituído pela Administradora, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das cotas pelos seus titulares ("**Cotistas**"), sendo atualmente regido conforme seu regulamento atualmente vigente conforme o "Ato do Administrador", datado de 29 de maio de 2018, devidamente registrado perante o 6º Ofício de Registros de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 13.633.741, em 29 de maio de 2018 ("**Regulamento**"), pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

### 3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

**Fundo:** FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG FUNDO DE FUNDOS. **Tipo e Prazo do Fundo:** Condomínio fechado, com prazo indeterminado. **Gestão:** Ativa. **Administradora:** BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM. **Coordenador Líder:** GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES e OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificadas. **Instituições Participantes da Oferta:** Instituições financeiras que não sejam o Coordenador Líder ou o Coordenador Contratado, autorizadas a operar no mercado de capitais para participarem do esforço de colocação das Novas Cotas junto a potenciais investidores e clientes. **Gestora:** BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. **Instituição Escrituradora:** BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, contratada para prestar os serviços de escrituração das cotas. **Objeto do Fundo:** O Fundo tem por objeto o investimento em

empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos (em conjunto, “Ativos-Alvo”) (a) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“FII”) - preferencialmente; (b) imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento (“Imóveis”), com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades; (c) letras hipotecárias (“LH”); (d) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (e) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); e (f) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII. Política de Investimento: O Fundo tem por política realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos das cotas de outros fundos de investimento imobiliário que vier a adquirir; (ii) auferir ganho de capital nas negociações de cotas de seu patrimônio; (iii) auferir receitas por meio de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio, podendo, inclusive, ceder a terceiros os direitos decorrentes da locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos; e (iv) auferir rendimentos das LH, LCI e CRI que vier a adquirir. Poderão constar do patrimônio do Fundo: (i) prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial; (ii) lojas; (iii) salas comerciais; (iv) terrenos; (v) vagas de garagem; (vi) direitos sobre imóveis; (vii) LH; (viii) LCI; (ix) CRI; (x) cotas de FII; (xi) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, adquiridos com a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor; e (xii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII. As aquisições dos Imóveis pelo Fundo deverão obedecer aos seguintes critérios: (i) os proprietários dos Imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias; (ii) os Imóveis devem estar devidamente registrados no cartório de registro de imóveis da localidade onde estiverem localizados, livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais no momento da sua aquisição pelo Fundo; (iii) os Imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em Cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial; (iv) os Imóveis poderão ser adquiridos a preço fixo com pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser honradas pelo Fundo com os recursos provenientes das locações dos respectivos Imóveis; (v) o Fundo poderá manter as locações existentes nos Imóveis incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do Fundo, e, em caso de vacância, locá-los a terceiros, nas condições praticadas pelo mercado à época, sendo que por força do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação serão automaticamente assumidos pelo Fundo quando da transferência da posse dos imóveis ao Fundo. As aquisições dos demais Ativos-Alvo que podem compor o patrimônio do Fundo deverão observar os seguintes critérios: (i) em relação às LH e LCI, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil; (ii) em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, deverão contar com regime fiduciário e deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (iii) as cotas de FII deverão pertencer a FII devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitas às normas emanadas pela CVM. Observados os critérios estabelecidos no Regulamento, a Administradora, poderá adquirir os Ativos-Alvo independentemente de autorização específica dos cotistas. Os Cotistas, reunidos em assembleia geral, poderão fixar parâmetros de valor ou critérios para sua fixação, a serem observados pela Administradora na aquisição ou alienação dos Ativos-Alvo, sem prejuízo da observância dos demais critérios previstos na política de investimentos do Fundo para a aquisição dos Ativos-Alvo. A Administradora deverá manter arquivados pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, os laudos de avaliação elaborados por empresa especializada de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, ou outros documentos hábeis a comprovar a observância do valor de aquisição dos Ativos-Alvo aos critérios estabelecidos no Regulamento ou em assembleia geral de Cotistas, na forma prevista acima. O Fundo poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto no Regulamento. O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente. Nas operações nas quais o Fundo venha a participar, seja através de cessão de direitos e/ou créditos oriundos de locação, venda ou direito de superfície de seus imóveis, ou ainda como originador dos títulos a serem securitizados, a Administradora poderá submeter à aprovação da assembleia geral de Cotistas a possibilidade de alterar ou cancelar a programação estabelecida para a integralização de cotas emitidas, se for o caso, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos cotistas. O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento. **Política de Exercício do Direito de Voto pela BTG Gestora:** A GESTORA DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRMAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. A política do exercício de voto da BTG Gestora para fundos de investimento imobiliário pode ser localizada no seguinte endereço: <https://www.btgpactual.com/home/media/lc044-brasil-btg-pactual-gestora-de-recursos-ltda-20161011105214.pdf>. Limites de Alocação: O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas normas aplicáveis aos fundos de investimento em geral, quando aplicável; e a Administradora deverá respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento ali estabelecidas. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos ativos financeiros de (i) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividade permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (iii) certificados de recebíveis e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário cuja negociação tenha sido registrada na CVM. Taxa de Administração: A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,150% (cento e cinquenta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integrem o patrimônio do Fundo vigente no último dia útil do mês anterior observado o valor mínimo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M - Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, que deverá ser pago diretamente à Administradora, acrescido ainda do valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros, nos termos dos artigos 14 e 53 do Regulamento. A Taxa de Administração será calculada e paga à Administradora mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. Pela prestação dos serviços contratados, a BTG Gestora faz jus ao pagamento de remunerações definidas nos respectivos contratos de gestão e de consultoria de investimentos. A remuneração pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo é descontada da taxa de administração devida à Administradora e paga diretamente pelo Fundo à BTG Gestora. O Fundo paga, pelos serviços de consultoria de investimentos, para a BTG Gestora a remuneração equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, sendo certo que, atualmente, a BTG Gestora reduziu voluntariamente a remuneração para 1,1% (um inteiro e um décimo por cento), conforme fato relevante divulgado em 16 de fevereiro de 2016, a qual a BTG Gestora pretende manter em caso de Captação Mínima. Adicionalmente, o Fundo, pelos serviços de consultoria de investimento, paga para BTG Gestora taxa de performance correspondente a 20% (vinte por cento) do montante de rendimentos que exceder, semestralmente, o valor equivalente (a) à variação acumulada do IGP-M, acrescida de taxa de juros equivalente a 3% (três por cento) ao semestre; ou (b) a 4,5% (quatro inteiros e cinco décimos por cento) ao semestre, dos dois, o maior. Esta rentabilidade a ser perseguida não constitui promessa ou garantia do Fundo, da Administradora, da BTG Gestora, do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado ou das Instituições Participantes da Oferta. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. Distribuição de Rendimentos: A assembleia geral ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social previsto no Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral

encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a assembleia de geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora. Verificado ganho de capital ou prejuízo na compra e venda de cotas de FII integrantes do patrimônio do Fundo, estes valores serão compensados e eventual diferença será distribuída aos cotistas ao longo de cada semestre, de forma linear ou reinvestido em Ativos-Alvo, a critério da Administradora, respeitada a Captação Mínima disposta acima. Sem prejuízo do disposto acima, entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, acrescido de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras, deduzidos os valores: **(i)** de prestação devida pelo Fundo, relativa ao pagamento de Ativo-Alvo adquirido, se for o caso; **(ii)** da Reserva de Contingência (conforme abaixo definida); e **(iii)** das demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 472 e na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011. Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, será constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da Reserva de Contingência. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas: A cada Cota, devidamente subscrita e integralizada, corresponderá um voto nas assembleias. As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural. A titularidade das cotas, bem como a qualidade de Cotista, é comprovada pelo extrato das contas de depósitos mantidas junto a Instituição Escrituradora. Observado o disposto no parágrafo abaixo, as Novas Cotas colocadas no âmbito da Oferta farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis* a partir da data de sua integralização. Conforme descrito no item "Comprovação da Titularidade das Novas Cotas" acima, o recibo de cota somente se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata*, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Dessa forma, a primeira distribuição de rendimentos será distinta para as Novas Cotas integralizadas no âmbito da Oferta. A partir dessa distribuição, todas as Novas Cotas em circulação se tornarão fungíveis e terão os mesmos direitos. Os rendimentos do Fundo serão distribuídos aos Cotistas de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Escrituradora. Farão jus à distribuição mensal dos resultados somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização das Novas Cotas quando da divulgação do valor de rendimento a ser distribuído. As Novas Cotas integralizadas farão jus aos rendimentos, sendo que a sua distribuição será realizada conforme a política de distribuição de resultados descrita no Prospecto Definitivo e no Regulamento. **Assembleia Geral de Cotistas:** Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre: **(i)** demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora; **(ii)** alteração do Regulamento; **(iii)** destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; **(iv)** emissão de novas cotas; **(v)** fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; **(vi)** dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento; **(vii)** alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação; **(viii)** apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo; **(ix)** apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos adquiridos pelo Fundo, em condições diversas das estabelecidas no Regulamento ou em assembleia geral de Cotistas; **(x)** eleição e destituição de representante(s) de Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável; **(xi)** aumento da Taxa de Administração da Administradora; **(xii)** alteração do prazo de duração do Fundo; **(xiii)** determinar à Administradora a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do Fundo; **(xiv)** propor e deliberar alterações na diversificação do patrimônio do Fundo; **(xv)** deliberar sobre o objeto e política de investimentos do Fundo em condições diversas das previamente definidas; e **(xvi)** deliberar sobre todos os demais assuntos expressamente previstos no Regulamento. Compete à Administradora convocar a assembleia geral, respeitados os seguintes prazos: **(i)** 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e **(ii)** 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias. A assembleia geral poderá também ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo ou dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário. A convocação da assembleia geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições: **(i)** a convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; **(ii)** da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia geral; **(iii)** o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia; **(iv)** a Administradora deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação, na data de convocação da assembleia, e mantê-los lá pelo prazo determinado pela legislação em vigor; **(v)** a presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação. Por ocasião da assembleia geral ordinária do Fundo, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária. O pedido acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária. O percentual tratado acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia geral ordinária. A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas. A assembleia geral que deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, deverá realizar-se em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social. A assembleia geral referida no acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado. A assembleia geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido acima, desde que o faça por unanimidade. Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem metade mais um dos presentes na assembleia geral ("**Maioria Simples**"). Dependem da aprovação de Cotistas que representem 2/3 (dois terços) das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do Fundo ("**Quórum Qualificado**") as deliberações relativas às modificações específicas do objeto do Fundo e da sua política de investimentos. Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas as deliberações relativas às seguintes matérias: **(i)** alteração do Regulamento; **(ii)** destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; **(iii)** fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; **(iv)** dissolução e liquidação do Fundo, desde que não prevista e disciplinada no Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo; **(v)** apreciação de laudos de avaliação de bens e direitos utilizados para integralização de cotas, na forma prevista no Regulamento; e **(vi)** deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora, o Fundo e a BTG Gestora, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de Cotistas. Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado. Somente poderão votar na assembleia geral os Cotistas inscritos no livro registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano. As deliberações da assembleia poderão ser adotadas

mediante processo de consulta formal. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, bem como o prazo para a resposta, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento. O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos: **(i)** conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; **(ii)** facultar ao Cotista o exercício de voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e **(iii)** ser dirigido a todos os Cotistas. É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: **a)** reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; **e b)** cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes. A Administradora deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo. Não podem votar nas assembleias gerais do Fundo: **(i)** sua Administradora ou a BTG Gestora; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da BTG Gestora; **(iii)** empresas ligadas à Administradora ou à BTG Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e **(vi)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Não se aplica a vedação prevista acima quando: **(i)** os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) acima; **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; **(iii)** todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das Sociedades por Ações”), conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Emissão de Novas Cotas: Por proposta da Administradora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira Emissão, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral e depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observando que: **(i)** O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral e fixado, preferencialmente, tendo em vista: **(a)** o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contabilizado do Fundo e o número de cotas já emitidas, **(b)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, **(c)** o valor de mercado das cotas já emitidas; **(ii)** Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não superior a 10 (dez) dias; **(iii)** Na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência; **(iv)** As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes; **(v)** De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto no objeto e a política de investimentos do Fundo; **(vi)** A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela assembleia de Cotistas; **(vii)** A Administradora deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções; **(viii)** A integralização de cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo estabelecido pelo Regulamento ou compromisso de investimento, aplicando-se, no que couber, os artigos 8º a 10, artigos 89, 98, §2º, e 115, §§ 1º e 2º da Lei das Sociedades por Ações; **(ix)** É admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da assembleia geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação deste Anúncio de Início. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400; **(x)** A integralização das cotas de nova emissão pode ser à vista ou em prazo determinado no boletim de subscrição ou compromisso de investimento. O compromisso de investimento é o documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que a Administradora fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e no Regulamento; e **(xi)** Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior. Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas: No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo. Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados. Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação: **(I)** no prazo de 15 (quinze) dias: a) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso. b) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME; **(II)** no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

#### 4. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

**Aprovação da Oferta:** A Oferta foi aprovada nos termos da ata de assembleia geral extraordinária realizada em 15 de agosto de 2019, a qual foi devidamente registrada perante o 1º Ofício de Registros de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.926.280, em 16 de agosto de 2019.

**Emissão:** 8ª (oitava). **Série:** Única. **Valor Total da Oferta** (sem considerar o montante correspondente às Novas Cotas do Lote Adicional): Será de, inicialmente, até R\$ 300.000.020,00 (trezentos milhões e vinte reais), (sem considerar o montante correspondente às Novas Cotas do Lote Adicional). **Quantidade de Novas Cotas:** Até 3.529.412 (três milhões quinhentas e vinte e nove mil quatrocentos e doze) Novas Cotas, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. **Preço de Emissão:** O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R\$85,00 (oitenta e cinco reais) cada, com base no valor médio unitário arredondado de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário durante os últimos 7 (sete) meses findos em 22 de julho de 2019. **Data de Emissão:** Na data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso. **Forma e Condição de Integralização:** As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva Data de Liquidação do Exercício do Direito de Preferência ou Data de Liquidação, conforme o caso, junto as Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão. **Tipo de Oferta:** Primária. **Novas Cotas do Lote Adicional:** Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 705.882 (setecentos e cinco mil e oitocentas e oitenta e duas) Novas Cotas do Lote Adicional, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta.

**Aplicação Inicial Mínima:** Quantidade mínima de R\$ 1.275,00 (mil e duzentos e setenta e cinco reais), correspondentes a 15 (quinze) Novas Cotas, a serem subscritas por cada Investidor, salvo se ao final do Prazo de Colocação: **(i)** restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das

Novas Cotas; ou (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Novas Cotas superar o montante das Novas Cotas. A Aplicação Inicial Mínima prevista acima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme definido no Prospecto Definitivo). **Público-Alvo da Oferta:** O público-alvo da Oferta são os (i) os fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Bacen, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) as pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição durante o período que se inicia em 11 de outubro de 2019 e encerra em 25 de outubro de 2019 (“Período Alocação de Ordens”), junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo, inexistindo valores máximos (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”). **Inadequação da Oferta:** O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Os investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Novas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. Forma de Integralização: As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva Data de Liquidação do Exercício do Direito de Preferência ou Data de Liquidação, conforme o caso, junto as Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão. **Comprovação de Titularidade das Novas Cotas e Direitos das Novas Cotas em Relação à Distribuição de Rendimentos:** Durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), e o Investidor que subscrever Novas Cotas durante os Períodos de Alocação de Ordens receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, os recibos não serão negociáveis. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. **Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado:** As Novas Cotas ofertadas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3. A Instituição Escrituradora será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3. O pedido de admissão à negociação das Novas Cotas foi deferido pela B3 em 23 de agosto de 2019. As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, da divulgação da distribuição de rendimento *pro rata* e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. **Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas:** Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,4177135309097, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de publicação deste Anúncio de Início. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). **Exercício do Direito de Preferência:** É assegurado aos Cotistas titulares das cotas do Fundo na data de divulgação deste Anúncio de Início, o de exercer preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, na proporção do número de Cotas de sua titularidade, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas (“Direito de Preferência”). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, (i) a partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação deste Anúncio de Início (“Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência”), inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, junto a B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3, sendo que o Cotista poderá também exercer o Direito de Exercício do Direito de Preferência; (ii) a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Preferência, inclusive, junto a Instituição Escrituradora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escrituradora. É permitido aos Cotistas negociar, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, junto (i) à B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), e até o 5º (quinto) Dia Útil a partir da data de início do Período do Direito de Preferência, inclusive, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) a Instituição Escrituradora, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil a partir da data de início do Período do Direito de Preferência, inclusive, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escrituradora, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência. A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência observará os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escrituradora, conforme o caso. **Captação Mínima:** A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$30.000.070,00 (trinta milhões e setenta reais) correspondente a 352.942 (trezentos e cinquenta e duas mil, novecentos e quarenta e duas) Novas Cotas. O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingida a Captação Mínima. Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos da Administradora (“Distribuição Parcial”). **Colocação e Procedimento de Distribuição:** A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição com a intermediação do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado e das demais Instituições Participantes da Oferta, observado o Procedimento de Distribuição. **Procedimento de Distribuição:** as Instituições Participantes da Oferta, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Novas Cotas de acordo com o Procedimento de Distribuição de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta tenham acesso previamente ao Regulamento e ao Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelas Instituições Participantes da Oferta. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme procedimento de distribuição fixado nos seguintes termos (“Procedimento de Distribuição”): (i) a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais; (ii) após a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, foram realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) a seguir; (iii) os documentos de

suporte às apresentações para potenciais Investidores serão protocolados na CVM em até 1 (um) Dia Útil antes da data de sua utilização; **(iv)** os materiais publicitários eventualmente utilizados serão protocolados na CVM em até 1 (um) Dia Útil, após sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019; **(v)** observado o Artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a divulgação deste Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e **(c)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores; **(vi)** após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado o montante total das Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas disponíveis para os Investidores adquirirem durante o Período de Alocação de Ordens; **(vii)** as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Preferência; **(viii)** os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas não se aplica a Aplicação Inicial Mínima; **(ix)** durante o Período de Alocação de Ordens, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Inicial Mínima; **(x)** o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) pedido(s) de subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o disposto na seção “Oferta Não Institucional”, na página 40 do Prospecto Definitivo; **(xi)** as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição; **(xii)** o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na seção “Oferta Institucional”, na página 42 do Prospecto Definitivo; **(xiii)** após o término do Período de Alocação de Ordens, a B3 consolidará **(a)** os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e **(b)** e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder; **(xiv)** os Investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o boletim de subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso; **(xv)** a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Procedimento de Distribuição; **(xvi)** não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e **(xvii)** uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400. Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas. **Regime de Distribuição:** Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição e na regulamentação aplicável, as Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime melhores esforços de colocação. **Alocação e Liquidação Financeira:** As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400. Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme o Cronograma Estimado das Etapas da Oferta previsto neste Prospecto, verificarão se: **(i)** a Captação Mínima foi atingida; **(ii)** tendo sido atingida a Captação Mínima, houve excesso de demanda e a eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final de Alocação. No caso de captação abaixo do Valor Total da Oferta, mas acima da Captação Mínima, o Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor da Oferta condicionado a eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que houvesse distribuição da integralidade do Valor Total da Oferta (sem considerar o montante correspondente às Novas Cotas do Lote Adicional), terá devolvido os valores eventualmente já depositados, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Anúncio de Encerramento, observados os prazos operacionais da B3 e da Instituição Escriuradora, conforme o caso. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Caso, na data de encerramento do Procedimento de Alocação de Ordens, seja verificado pelo Coordenador Líder que o valor efetivamente colocado na Oferta foi inferior à Captação Mínima, a presente Oferta deverá ser cancelada, devendo a Administradora fazer a devolução dos valores depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Comunicado de Resultado Final de Alocação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas ou aos Investidores, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Assim, na data do encerramento do Procedimento de Alocação de Ordens, será definido pelo Coordenador Líder o valor efetivamente colocado na Oferta. A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio. Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito. A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e do termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso. Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, dos Investidores e/ou da Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto a Instituição Escriuradora no Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão. Procedimento de Alocação de Ordens. Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas objeto da Oferta, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Inicial Mínima, para verificar se a Captação Mínima foi atingida e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Novas Cotas do Lote Adicional. **Oferta Não Institucional:** Durante o Período de Alocação de Ordens o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL VER ITEM “OFERTA NÃO INSTITUCIONAL” DA SEÇÃO CARACTERÍSTICAS DA OFERTA NA PÁGINA 40 DO PROSPECTO DEFINITIVO.** Critério de Colocação da Oferta Não Institucional. Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo

consideradas frações de Novas Cotas. O Coordenador Líder, de comum acordo com a Administradora, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição. Oferta Institucional. Após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos previstos no item “Oferta Institucional” na Seção Características da Oferta” na página 42 do Prospecto Definitivo. Critério de Colocação da Oferta Institucional. Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário. **Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional:** Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor. Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das Novas Cotas pode afetar negativamente a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. Para maiores informações a respeito da participação de pessoas vinculadas na Oferta, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o fator de risco “Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta” na página 81 do Prospecto Definitivo. São considerados “Investimentos Temporários”, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicados em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo. Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada: Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a subscrição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima. As Novas Cotas que não forem efetivamente inscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 30.000.070,00 (trinta milhões e setenta reais) correspondente a 352.942 (trezentas e cinquenta e duas mil, novecentas e quarenta e duas) Novas Cotas. O Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: **(i)** da integralidade do Valor Total da Oferta (sem considerar o montante correspondente às Novas Cotas do Lote Adicional); ou **(ii)** da quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior à Captação Mínima. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor, conforme o caso, deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas inscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista ou do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência, do(s) Pedido(s) de Subscrição ou da ordem de investimento, conforme o caso. Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Inicial Mínima. Caso não seja atingido a Captação Mínima da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas ou Investidores, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, ou da Data de Liquidação, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas ou aos Investidores, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, caso seja atingido a Captação Mínima, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores. No caso de captação abaixo do Valor Total da Oferta (sem considerar o montante correspondente às Novas Cotas do Lote Adicional), mas acima da Captação Mínima, o Cotista ou o Investidor da Oferta que ao firmar os Pedidos de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, condicionou sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Valor Total da Oferta (sem considerar o montante correspondente às Novas Cotas do Lote Adicional), terá devolvidos os valores eventualmente já depositados, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da respectiva data de liquidação, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Anúncio de Encerramento, observados os prazos operacionais da B3 e da Instituição Escrituradora, conforme o caso. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Valor Total da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Valor Total da Oferta (sem considerar o montante correspondente às Novas Cotas do Lote Adicional), este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos aos Investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final de Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Os Investidores deverão ler a seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo, em especial o fator de risco “Risco da Distribuição Parcial” na página 81 do Prospecto Definitivo. Prazo de Colocação: O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de publicação deste Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta: Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, **(a)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; **(b)** o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; **(c)** os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no

prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. Caso (a) seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder **(i)** até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e **(ii)** até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas situações, se o Investidor que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. Caso **(a)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; **(b)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou **(c)** o Contrato de Distribuição seja resilido, observado o previsto no artigo 22, artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e a Administradora comunicarão tal evento aos Investidores, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da rescisão do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta. As demais características da Emissão, da Oferta e das Novas Cotas podem ser encontradas no Prospecto Definitivo.

## 5. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data <sup>(1) (2)</sup>
1.	Protocolo do pedido de registro na CVM e na B3 Disponibilização do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar	16/08/2019
2.	Início do <i>Roadshow</i>	19/08/2019
3.	Cumprimento Exigências CVM Republicação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar	05/09/2019
4.	Registro da Oferta na CVM	19/09/2019
5.	Disponibilização deste Anúncio de Início da Distribuição Disponibilização do Prospecto Definitivo	20/09/2019
6.	Início do período de exercício e de negociação do Direito de Preferência	27/09/2019
7.	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3	03/10/2019
8.	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	09/10/2019
9.	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência junto a Instituição Escrituradora	09/10/2019
10.	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na Instituição Escrituradora Data de Liquidação do Direito de Preferência	10/10/2019
11.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, que indicará o montante de Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Preferência e as Novas Cotas remanescentes que serão ofertadas aos Investidores por meio do Procedimento de Alocação de Ordens	11/10/2019
12.	Início do Período de Alocação de Ordens	11/10/2019
13.	Encerramento do Período de Alocação de Ordens	25/10/2019
14.	Data de realização do Procedimento de Alocação	28/10/2019
15.	Data de Liquidação da Oferta	30/10/2019
16.	Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	01/11/2019

- As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Administradora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.
- Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, veja as seções "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Características da Oferta - Modificação, Suspensão ou Revogação da Oferta", a partir da página 48 do Prospecto Definitivo. Nestas hipóteses os Investidores serão informados imediatamente por meio de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta.

## 6. DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, SEUS EVENTUAIS ANÚNCIOS DE RETIFICAÇÃO, O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, BEM COMO TODO E QUALQUER AVISO OU COMUNICADO RELATIVO À OFERTA SERÃO DISPONIBILIZADOS, ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, NOS TERMOS DO ARTIGO 54-A DA INSTRUÇÃO CVM 400, NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO COORDENADOR CONTRATADO, DA CVM E DA B3 NOS SEGUINTE ENDEREÇOS E PÁGINAS DE INTERNET:

- **Administradora**  
**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**  
**Website:** <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste site, acessar "FII Fundo de Fundos" - "Documentos", e então acessar "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento").
- **Coordenador Líder**  
**GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**  
**https://www.guide.com.br** (neste website, na aba superior, selecionar "Produtos", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", na página seguinte localizar "Fundos Imobiliários", selecionar "Em andamento", localizar "Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos - Oferta Pública da 8ª Emissão" e clicar em "+", localizar "Links Oficiais" e acessar "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento").
- **Ourinvest**  
**OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**  
**Website:** <http://www.ourinvest.com.br/fii/btg-pactual-fundo-de-fundos> (neste *website* clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento").
- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**  
**Website:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2019 - Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "FII BTG Pactual Fundo de Fundos", e, então, localizar o Anúncio de Início ou "Anúncio de Encerramento").
- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**  
**Website:** <http://www.b3.com.br> (neste site acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Solução para Emissores", selecionar "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas em andamento", selecionar "Fundos", clicar em "FII BTG Pactual Fundo de Fundos - 8ª Emissão" e, então, localizar o Anúncio de Início ou "Anúncio de Encerramento").

## 7. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Este Anúncio de Início apresenta um sumário das principais características do Fundo, das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta. Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta, bem como sobre as entidades que participaram da estruturação do Fundo, o Investidor deve consultar o Prospecto Definitivo, disponível nos endereços indicados no item 6 acima, bem como o Regulamento do Fundo. As informações constantes do Prospecto Definitivo serão objeto de análise por parte da CVM e estão sujeitas à complementação ou correção. Informações complementares sobre a Oferta, bem como exemplar do Prospecto Definitivo poderão ser obtidos junto a Administradora, ao Coordenador Líder, as demais Instituições Participantes da Oferta e à CVM, nos seguintes endereços:

- **Administradora**  
**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**  
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ  
**At.:** Sr. Rodrigo Ferrari  
**Tel.:** (11) 3383-3441  
**Website:** <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste *site*, acessar "FII Fundo de Fundos" - "Documentos", e então acessar "Prospecto Definitivo").
- **Coordenador Líder**  
**GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**  
Rua Iguatemi, nº 151, 5º andar, São Paulo - SP  
**At.:** Lucas Buscarioli Stefanini/Julia Carrera Bludeni  
**Tel.:** (11) 3576-6963/3576-6964  
**https://www.guide.com.br** (neste *website*, na aba superior, selecionar "Produtos", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", na página seguinte localizar "Fundos Imobiliários", selecionar "Em andamento", localizar "Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos - Oferta Pública da 8ª Emissão" e clicar em "+", localizar "Links Oficiais" e acessar "Prospecto Definitivo").
- **Ourinvest**  
**OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**  
Avenida Paulista, nº 1.728, Sobreloja, Bela Vista, São Paulo - SP  
**At.:** Sr. Fernando Mett Fridman  
**Tel.:** (11) 4081-4444  
**Website:** <http://www.ourinvest.com.br/fii/btg-pactual-fundo-de-fundos-ourinvest.com.br> (neste *website* clicar em "Prospecto Definitivo").

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Rua 7 de Setembro, nº 111, 5º andar, 20159-900, Rio de Janeiro - RJ e

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, São Paulo - SP

**Website:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “FII BTG Pactual Fundo de Fundos”, e, então, localizar o Prospecto Definitivo).

- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

**Website:** <http://www.b3.com.br> (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Solução para Emissores”, selecionar “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “FII BTG Pactual Fundo de Fundos - 8ª Emissão” e, então, localizar o Prospecto Definitivo).

Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre o Fundo e a Oferta, a Administradora, o Coordenador Líder e o Participante Especial alertam os Investidores da Oferta que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto Definitivo.

**LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO À ADMINISTRADORA, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NO FUNDO.**

O Prospecto Definitivo foi colocado à disposição dos investidores nos locais referidos acima, a partir da data de divulgação deste Anúncio de Início. O Prospecto Definitivo deve ser utilizado como sua fonte principal de consulta para aceitação da Oferta, prevalecendo as informações nele constantes sobre quaisquer outras.

A Oferta foi registrada em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400, na Instrução CVM 472, nos Códigos ANBIMA e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**“O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA ADMINISTRADORA, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.”**

São Paulo, 20 de setembro de 2019

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



COORDENADOR CONTRATADO

