

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 29.787.928/0001-40

PERFAZENDO O MONTANTE TOTAL DE, INICIALMENTE, ATÉ

## R\$ 257.745.576,27

(duzentos e cinquenta e sete milhões, setecentos e quarenta e cinco mil, quinhentos e setenta e seis reais e vinte e sete centavos)

Código ISIN das Cotas nº BRBTCCR006

Código de Negociação na B3: BTCR11

Tipo ANBIMA: Fil de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Registro na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2022/023, em 19 de maio de 2022



O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO (“Fundo”) administrado e representado pela BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 501 - 5ª andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”) está realizando sua 5ª (quinta) emissão (“Emissão”) por meio de uma oferta pública de distribuição de, inicialmente, até 2.607.969 (duas milhões seiscentas e sete mil e novecentas e sessenta e nove) cotas (“Novas Cotas”), nominativas e escrituras, em série e classe únicas, com preço de emissão de R\$ 95,86 (noventa e cinco reais e oitenta e sete centavos) cada (“Preço de Emissão”), considerando o valor patrimonial das cotas do Fundo em fevereiro de 2022, nos termos do artigo 15, inciso I, item “a” do Regulamento (conforme abaixo definido), conforme aprovado no Ato do Administrador (conforme abaixo definido), que compreende a quota distribuição pública das Novas Cotas (“Oferta”), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) e R\$ 98,83 (noventa e oito reais e oitenta e três centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, por meio do valor total de, inicialmente, até R\$ 257.745.576,27 (duzentos e cinquenta e sete milhões setecentos e quarenta e cinco mil quinhentos e setenta e seis reais e vinte e sete centavos) (“Valor Total da Emissão”), sem considerar as Novas Cotas de Lote Adicional (conforme abaixo definido) eventualmente emitidas e observada a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”) e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”).

Será cobrada uma taxa de distribuição primária dos Investidores (conforme definido neste Prospecto Definitivo) que subscreverem as Novas Cotas, inclusive no âmbito do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), correspondente a 3,10% (três inteiros e dez centésimos por cento) do Preço de Emissão, equivalente a R\$ 2,97 (dois reais e oventa e sete centavos), conforme definido pelo Fundo em conjunto com o Coordenador Líder, para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas (“Custo Unitário de Distribuição”). Caso o preço recolhido a título de Custo Unitário de Distribuição seja insuficiente para arcar com as despesas relacionadas à contratação do Coordenador Líder e de quaisquer outras instituições participantes da Oferta vinculadas à Administradora ou à Gestora, o excedente necessário a arcar com tais despesas em nenhuma hipótese será pago pelo Fundo e será pago pela Gestora.

O preço de subscrição e integralização das Novas Cotas, que compreende a soma entre o Preço de Emissão e o Custo Unitário de Distribuição, a ser pago pelos Investidores, inclusive no âmbito do Direito de Preferência, será de R\$ 98,83 (noventa e oito reais e oitenta e três centavos) (“Preço de Subscrição e Integralização”). Por meio do Ato do Administrador, a Administradora aprovou a Emissão e a Oferta e fixou o Preço de Emissão e o Custo Unitário de Distribuição, nos termos dispostos acima.

O Preço de Subscrição e Integralização poderá ser atualizado a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Coordenador Líder, e informado aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) através de fato relevante divulgado em até 2 (dois) Dias Úteis do início do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) (“Fato Relevante de Atualização de Preço”), pelo valor patrimonial das cotas do Fundo no fechamento do mês de maio de 2022, a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição atualizado (“Preço de Subscrição e Integralização Atualizado”). Caso o Preço de Subscrição e Integralização não seja atualizado, os Cotistas serão informados da manutenção do Preço de Subscrição e Integralização através do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Subscrição e Integralização seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Subscrição e Integralização atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3.

Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 988,30 (novecentos e oitenta e oito reais e trinta centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, salvo se ao final do Prazo de Colocação (conforme definido neste Prospecto Definitivo) (i) restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir esta aplicação inicial mínima por qualquer Investidor, 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 superior ao montante das Novas Cotas (“Aplicação Inicial Mínima”). A Aplicação Inicial Mínima prevista acima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo (“Cotistas”) quando do exercício do Direito de Preferência.

As Novas Cotas serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, pelo BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5ª andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 (“Coordenador Líder”) e as outras instituições intermediárias: (i) ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747/0001-35; (ii) ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04; (iii) BANCO ANDBANK BRASIL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69; (iv) GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0003-24; (v) INTER INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17; (vi) HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76; (vii) INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 18.570.670/0001-04; (viii) INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.392.983/0001-38; (ix) NOVA FUTURA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 04.257.795/0001-79; (x) ORAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25; (xi) SAFRA CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 60.783.503/0001-02; (xii) MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 06.389.174/0001-01; (xiii) TULLETTI PREBON BRASIL CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 61.747.085/0001-60; (xiv) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04; (xv) XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04; (xvi) NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79; e (xvii) ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.105.360/0001-22, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), contratadas pelo Coordenador Líder (“Corretoras Consorciadas”, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”). A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que cada Investidor que vier a subscrever Novas Cotas no âmbito da presente Emissão deverá arcar com o Custo Unitário de Distribuição incidente sobre o Preço de Emissão, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas da presente Emissão e o Valor Total da Emissão, de forma que tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

Na Emissão será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em cada caso será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que haja a subscrição e integralização de pelo menos 10 (dez) Novas Cotas por investidor, considerando o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 312,956 (trezentas e doze mil e novecentas e cinquenta e seis) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Emissão”). Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Emissão, a Oferta será cancelada. As Novas Cotas que não forem efetivamente inscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido neste Prospecto Definitivo) deverão ser canceladas.

O procedimento de alocação somente será realizado após a obtenção do registro da Oferta e a divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo. O procedimento de alocação será realizado nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, 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 ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Inicial Mínima, para verificar se: (i) o Montante Mínimo da Emissão foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda e a eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definido neste Prospecto Definitivo). Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Valor Total da Emissão, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão canceladas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

O Fundo é gerido pela BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ nº 09.631.542/0001-37 (“BTG Gestora” ou “Gestora”), de acordo com as disposições do regulamento do Fundo atualmente vigente, aprovado por meio do “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário”, firmado em 31 de janeiro de 2010, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.917.314, em 31 de janeiro de 2019 (“Regulamento”), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (Lei nº 8.668) e da Instrução CVM 472.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A Emissão, a Oferta, o Preço de Subscrição e Integralização, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, conforme previsto no Regulamento e o critério para fixação do Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio do “Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário” datado de 18 de abril de 2022, o qual foi devidamente registrado perante o 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro sob o nº 1186538 em 10 de maio de 2022. Conforme estabelecido no Ato do Administrador, os atuais Cotistas terão Direito de Preferência para subscrição das Novas Cotas, durante o período de 10 (dez) Dias Úteis contados da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência. O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) lastreados em ativos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em contratos de financiamento, compra e venda, cédulas de crédito bancário, locação típica, locação atípica, built to suit, debêntures, dentre outros (“Ativos-Ativo”), sem prejuízo da possibilidade de aquisição dos outros ativos constantes do artigo 4º do Regulamento, que poderão constar do patrimônio do Fundo (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos-Ativo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”), quais sejam: (i) Letras hipotecárias (“LH”), que deverão ter sido emitidas em total conformidade com a legislação e com as normas do Banco Central do Brasil; (ii) Letras de crédito imobiliário (“LCI”), que deverão ter sido emitidas em total conformidade com a legislação e com as normas do Banco Central do Brasil; (iii) Letras imobiliárias garantidas (“LIG”); (iv) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (v) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução da CVM 472; e (vi) Ativos imobiliários, resultando da execução de determinadas operações de Ativos. A administração do Fundo poderá estabelecer outros objetivos, nos termos do artigo 2º do Regulamento, observado como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando fundamentalmente: (a) auferir rendimentos dos Ativos; e (b) auferir ganho de capital com a negociação dos Ativos.

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 521.593 (quinhentas e vinte e uma mil e quinhentas e noventa e três) Novas Cotas do lote adicional, correspondente a R\$ 51.549.036,19 (cinquenta e um milhões quinhentos e quarenta e nove mil trinta e seis reais e dez e novecentos centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Novas Cotas do Lote Adicional”), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta (“Opção de Lote Adicional”), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM. As Novas Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Coordenador Líder, sendo certo que, caso venham a ser emitidas, as Novas Cotas do Lote Adicional serão incluídas na Oferta aos Investidores, conforme procedimento descrito neste Prospecto.

As Novas Cotas serão depositadas em mercado de balcão não organizado para distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado e operacionalizado pelo Banco BTG, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3. As Novas Cotas serão depositadas e negociadas em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo processadas pela B3 a custódia, a liquidação financeira e a negociação das Novas Cotas.

A OFERTA FOI DEVIDAMENTE REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2022/023, EM 19 DE MAIO DE 2022.

O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO E, ASSIM, OS INVESTIDORES DA OFERTA 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 OSCILOÇÃO 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 NECESSEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, À DESPEITA 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 COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODERÃO 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 7º E 28 DA RESOLUÇÃO CVM 11 (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO).

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, AQUELES RELACIONADOS COM A LIQUIDEZ DAS COTAS, À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 63 A 77 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, OBSERVADA A EXISTÊNCIA DO FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES” E DE “RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES”, CONSTANTES A PARTIR DA PÁGINA 64 DESTA PROSPECTO.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DAS CORRETORAS CONSORCIADAS, DA BTG GESTORA, OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO AOS INVESTIDORES, OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR, AINDA QUE A BTG GESTORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

“ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM.

O REGISTRO DA OFERTA DAS NOVAS COTAS, A AUTORIZAÇÃO PARA VENDA DAS NOVAS COTAS DESTA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O investimento nas Novas Cotas não é adequado a investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso a consultoria especializada; (ii) necessitem de liquidez em seus títulos, tendo em vista que as Novas Cotas encontram pouca liquidez no mercado secundário brasileiro; (iii) não confirmem na capacidade da Administradora e da BTG Gestora em selecionar Ativos-Ativo; (iv) não estejam capacitados a compreender e assumir os riscos inerentes ao investimento nas Novas Cotas; ou (v) não estejam dispostos a se expor aos riscos relacionados ao setor imobiliário.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA PROSPECTO DEFINITIVO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLAUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO AS DISPOSIÇÕES DESTA PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

Este Prospecto Definitivo está disponível nos endereços e páginas da rede mundial de computadores da CVM, da B3, do Coordenador Líder e da Administradora, indicados na seção “Informações Adicionais”, na página 50 deste Prospecto Definitivo.

Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, à CVM e à Administradora nos endereços indicados na seção “Informações Adicionais”, na página 50 deste Prospecto Definitivo.


ADMINISTRADORA, GESTORA E COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL



A data deste Prospecto Definitivo é 22 de junho de 2022



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES .....</b>	<b>1</b>
<b>SUMÁRIO DA OFERTA .....</b>	<b>11</b>
<b>INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS .....</b>	<b>20</b>
Características da emissão e das novas cotas .....	20
Posição patrimonial do Fundo .....	20
Desempenho do Fundo .....	20
Destaques Financeiros .....	20
Portfólio do Fundo.....	21
Lista de Ativos.....	24
Performance vs. índices de juros e inflação .....	25
Valorização acumulada de 14,07% em doze meses.....	25
Rentabilidade .....	25
Demonstrativo contábil e financeiro.....	26
Histórico de Rentabilidade .....	27
Evolução da Cota (R\$ mm).....	28
Volume no mercado secundário por mês (R\$ mm).....	28
Número de Cotistas .....	28
Histórico de Negociação das Cotas.....	29
Desempenho Acumulado.....	29
Panorama Atual .....	30
Aprovação da Oferta.....	30
Valor Total da Emissão.....	30
Preço de Emissão.....	30
Custo Unitário de Distribuição .....	30
Preço de Subscrição e Integralização .....	31
Preço de Subscrição e Integralização Atualizado .....	31
Fato Relevante de Atualização de Preço .....	31
Forma de Subscrição e Integralização .....	31
Data de Emissão.....	31
Destinação dos Recursos .....	31
AGE de Conflito de Interesses.....	32
Número da Emissão .....	33
Quantidade de Novas Cotas.....	33
Novas Cotas do Lote Adicional.....	33
Instituição Escrituradora .....	33
Forma e Comprovação da Titularidade das Novas Cotas.....	34
Forma de Integralização .....	34
Prorrogação de Prazos .....	34
Colocação e Procedimento de Distribuição.....	34
Público Alvo da Oferta .....	34
Procedimento de Distribuição .....	35
Direito de Preferência .....	36
Procedimento de Alocação .....	37
Oferta Não Institucional .....	38
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional.....	40
Oferta Institucional .....	40
Critério de Colocação da Oferta Institucional .....	41
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional .....	41
Liquidação da Oferta.....	41
Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada .....	42
Prazo de Colocação.....	43
Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado .....	43
Inadequação da Oferta a Certos Investidores .....	43

Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta .....	43
Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas .....	44
<b>CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>45</b>
Regime de Distribuição .....	45
Comissionamento .....	45
Contrato de garantia de liquidez .....	46
Condições Precedentes .....	46
Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão .....	47
<b>CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>48</b>
<b>CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA .....</b>	<b>49</b>
<b>INFORMAÇÕES ADICIONAIS .....</b>	<b>50</b>
<b>SUMÁRIO DO FUNDO .....</b>	<b>52</b>
Base Legal .....	52
Prazo de duração do Fundo .....	52
Divulgação de Informações .....	52
Público Alvo do Fundo .....	52
Objetivo do Fundo e Política de Investimento .....	52
Política de distribuição de resultados .....	53
Características das Cotas .....	54
Assembleia Geral de Cotistas .....	54
Novas Emissões de Cotas .....	56
Política de Divulgação de Informações do Fundo .....	57
Política de Exercício do Direito de Voto pela BTG Gestora .....	58
Atribuições da Administradora e da Gestora .....	58
Taxa de Administração .....	58
Taxa de Ingresso e de Saída .....	59
Demonstrações financeiras .....	59
Informações Periódicas do Fundo .....	59
Tributação .....	60
Dissolução e Liquidação do Fundo .....	60
Regulamento .....	60
<b>5 (CINCO) PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DO FUNDO .....</b>	<b>61</b>
Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH .....	61
Desempenho passado não é indicativo de resultados futuros .....	61
Riscos de Concentração da Carteira .....	61
Risco de Crédito a que está sujeito os Ativos .....	61
Risco de Potencial Conflito de Interesses .....	61
Documentos e Informações Incorporados a este Prospecto por Referência .....	62
<b>FATORES DE RISCO .....</b>	<b>63</b>
Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH .....	63
Desempenho passado não é indicativo de resultados futuros .....	63
Riscos de Concentração da Carteira .....	63
Risco de Crédito a que está sujeito os Ativos .....	63
Risco de Potencial Conflito de Interesses .....	64
Risco de não Aprovação de Conflito de Interesses .....	64
Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico .....	65
Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de Fundos de Investimento Imobiliários ...	65
Riscos institucionais .....	65
Riscos referentes aos impactos causados por pandemias .....	66
Risco da pandemia do COVID-19 .....	66
Liquidez Reduzida das Cotas .....	66
Riscos de Mercado Relacionado à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos .....	67

Fatores Macroeconômicos Relevantes .....	67
Fatores de Riscos relacionados ao Fundo .....	68
Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras .....	68
Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI .....	68
Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário .....	68
Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento .....	68
Riscos do Uso de Derivativos .....	69
Riscos Atrelados aos Fundos Investidos .....	69
Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções .....	69
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários .....	69
Risco quanto à Política de Investimento do Fundo .....	69
Risco relativo à propriedade dos Ativos-Alvo .....	69
Riscos do Prazo de Vencimento dos Ativos .....	69
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário .....	70
Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido .....	70
Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.....	70
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo .....	70
Risco Relacionado à Liquidez das Cotas .....	71
Risco Operacional.....	71
Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro .....	71
Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos .....	71
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital.....	71
Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Valor Total da Emissão .....	72
Riscos de flutuações no valor de imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo .....	72
Risco de desvalorização de imóveis que venham a integrar o Patrimônio do Fundo.....	72
Riscos relativos às receitas projetadas e às despesas mais relevantes.....	72
Risco de desapropriação ou de outras restrições .....	73
Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais .....	73
Risco de Vacância .....	73
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Imóveis, o que poderá dificultar a capacidade dos veículos investidos pelo Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos .....	73
Risco de desvalorização dos Imóveis.....	74
Risco de exposição associados à locação e venda de Imóveis.....	74
Risco de Sinistro .....	74
Risco relativo às novas emissões.....	74
Risco de Governança Relacionado à Impossibilidade Determinadas Pessoas Votarem em Assembleias Gerais do Fundo.....	74
<i>Fatores de Risco Relacionados à Oferta</i> .....	75
Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Emissão .....	75
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.....	75
Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor .....	75
Risco de a participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas resultar na redução da liquidez das Novas Cotas .....	75
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta.....	75
Risco de Interpretação de Potencial Conflito de Interesses entre o Fundo e a Administradora .....	76
Risco Jurídico.....	76
Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional .....	76
Risco Relativo à Concentração e Pulverização.....	76
Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos.....	76
Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento .....	76

Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição .....	76
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta .....	77
<b>APRESENTAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DO COORDENADOR LÍDER .....</b>	<b>78</b>
COORDENADOR LÍDER.....	78
Breve Histórico do Coordenador Líder .....	78
ADMINISTRADORA .....	80
Breve Histórico da Administradora .....	80
Sumário da Experiência Profissional da Administradora.....	80
BTG GESTORA .....	81
Breve Histórico da BTG Gestora .....	81
Sumário da Experiência Profissional da BTG Gestora.....	81
Principais atribuições da BTG Gestora e do Consultor de Investimentos.....	82
<b>RELACIONAMENTO ENTRE PARTES.....</b>	<b>84</b>
Relacionamento entre a Administradora e BTG Gestora .....	84
Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder .....	84
Relacionamento entre a Administradora e o Auditor Independente.....	84
Relacionamento entre a BTG Gestora e o Auditor Independente.....	84
Relacionamento entre a BTG Gestora e o Coordenador Líder .....	84
Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes .....	84
<b>REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO.....</b>	<b>85</b>
Tratamento Tributário .....	85
Tributação dos Cotistas .....	85
Imposto sobre a Renda (“IR”) .....	85
Cotistas residentes no Brasil .....	85
Cotistas residentes no exterior .....	85
Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiros (“IOF”) .....	86
Tributação do Fundo.....	86
IR.....	86
Solução de Consulta nº 181 – Coordenação Geral de Tributação (COSIT).....	86
IOF .....	86
<b>INFORMAÇÕES SOBRE A ADMINISTRADORA, A BTG GESTORA, O COORDENADOR LÍDER, O ASSESSOR LEGAL DA OFERTA E A INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA .....</b>	<b>87</b>
Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM 400.....	87
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....	87
<b>ANEXOS .....</b>	<b>89</b>
<b>ANEXO A</b> Instrumento de Constituição do Fundo.....	91
<b>ANEXO B</b> Regulamento Consolidado e Vigente do Fundo .....	127
<b>ANEXO C</b> Ato do Administrador que aprovou a Emissão e a Oferta .....	159
<b>ANEXO D</b> Declaração da Administradora, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....	173
<b>ANEXO E</b> Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....	177
<b>ANEXO F</b> Estudo de Viabilidade .....	181
<b>ANEXO G</b> Informe Anual - Anexo 39-V da Instrução CVM 472 .....	221

## DEFINIÇÕES

No âmbito do presente Prospecto, serão consideradas as definições abaixo descritas, sendo que as expressões definidas ao longo deste Prospecto encontram-se abaixo consolidadas. Com relação ao presente Prospecto, devem-se adotar por referência, e de forma subsidiária, as demais definições constantes da Instrução CVM 472 e do Regulamento:

“Administradora”	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b> , com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, instituição responsável pela administração e representação do Fundo.
“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anúncio de Encerramento”	Anúncio de encerramento da Oferta, o qual será elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (a) da Administradora; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.Net, administrado pela B3.
“Anúncio de Início”	Anúncio de início da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º e 52 da Instrução CVM 400 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (a) da Administradora; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.Net, administrado pela B3.
“Aplicação Inicial Mínima”	Aplicação inicial mínima de R\$ 988,30 (novecentos e oitenta e oito reais e trinta centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a quantidade mínima de 10 (dez) 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.
“Ativos”	Os Ativos-Alvo e os Outros Ativos, quando referidos em conjunto.
“Ativos-Alvo”	Certificados de recebíveis imobiliários (CRI) lastreados em ativos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em contratos de financiamento, compra e venda, cédulas de crédito bancário, locação típica, locação atípica, <i>built to suit</i> , debêntures, dentre outros.
“Ato do Administrador”	O Ato do Administrador divulgado em 18 de abril de 2022, o qual foi devidamente registrado perante o 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro sob o nº 1951125 em 27 de abril de 2022, conforme retificado por meio do “Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Crédito Imobiliário”, firmado em 05 de maio de 2022, o qual foi devidamente registrado perante o 3º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro sob o nº 1185638 em 10 de maio de 2022, no qual foram deliberadas e aprovadas, dentre outras matérias, a Emissão e a Oferta.
“Auditor Independente”	<b>ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Norte, 7º andar, inscrita no CNPJ sob nº 61.366.936/0001-25.

“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“B3”	<b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b> , sociedade anônima de capital aberto com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“Brasil” ou “País”	República Federativa do Brasil.
“BTG Gestora” ou “Gestor(a)”	<b>BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ sob o nº 09.631.542/0001-37, contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão nos termos da Instrução CVM 472.
“Carta Convite”	A carta convite por meio da qual as Corretoras Consorciadas da Oferta podem ser convidadas a participar da Oferta.
“CNPJ”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Economia.
“Código ANBIMA”	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme versão vigente.
“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”	Comunicação realizada no site (a) da Administradora; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.Net, administrado pela B3, no 2º (segundo) Dia Útil subsequente a Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante esse período, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.  <b>CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS DA OFERTA, A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA INSTITUCIONAL E A OFERTA NÃO INSTITUCIONAL PODERÃO VIR A NÃO SER REALIZADAS. Para maiores informações, vide Fator de Risco “Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional” na página 76 deste Prospecto Definitivo.</b>
“Comunicado de Resultado Final de Alocação”	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) da Administradora; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.Net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e subscritas durante o Período de Subscrição, de forma a informar se o Valor Total da Emissão foi totalmente atingido, se foi exercida a Opção de Lote Adicional ou se a Oferta contará com Distribuição Parcial.
“Comissionamento”	Remuneração devida ao Coordenador Líder pelo desempenho das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, conforme identificadas na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Contrato de Distribuição – Comissionamento”, na página 45 deste Prospecto.
“Comunicado ao Mercado sobre o Deferimento do Pedido de Modificação da Oferta”	O comunicado ao mercado divulgado no dia 22 de junho de 2022, informando o público sobre o deferimento do pleito de modificação da Oferta pela CVM.
“Comunicado ao Mercado sobre a Modificação da Oferta e o Novo Cronograma Estimado das Etapas da Oferta”	O comunicado ao mercado divulgado no dia 22 de junho de 2022, informando ao público, de forma detalhada, acerca das modificações e das novas condições da Oferta, bem como o Cronograma Estimado das Etapas da Oferta atualizado.

<p><b>“Comunicado ao Mercado sobre o Pedido de Modificação da Oferta”</b></p>	<p>O comunicado ao mercado divulgado no dia 06 de junho 2022, informando ao público sobre o pleito de modificação da Oferta à CVM, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, para atualizar as condições da Oferta e prever o novo Cronograma Estimado das Etapas da Oferta.</p>
<p><b>“Contrato de Distribuição”</b></p>	<p>O “<i>Contrato de Coordenação e Colocação, Sob Regime de Melhores Esforços de Distribuição, das Cotas da 5ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário</i>”, celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e o Coordenador Líder, bem como seus respectivos aditamentos.</p>
<p><b>“Coordenador Líder”</b></p>	<p><b>BANCO BTG PACTUAL S.A.</b>, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, cuja participação na Oferta como instituição intermediária líder foi aprovada por meio do Ato do Administrador. A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que o Custo Unitário de Distribuição contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.</p>
<p><b>“Corretoras Consorciadas”</b></p>	<p>As seguintes instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários: (i) <b>ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747/0001-35; (ii) <b>ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04; (iii) <b>BANCO ANDBANK BRASIL S.A.</b>, inscrito no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69; (iv) <b>GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0003-24; (v) <b>GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17; (vi) <b>HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76; (vii) <b>INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46; (viii) <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64; (ix) <b>MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 12.392.983/0001-38; (x) <b>NOVAFUTURA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 04.257.795/0001-79; (xi) <b>ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS S.A.</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25; (xii) <b>SAFRA CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 60.783.503/0001-02; (xiii) <b>MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01; (xiv) <b>TULLETT PREBON BRASIL CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 61.747.085/0001-60; (xv) <b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04; (xvi) <b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04; (xvii) <b>NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A.</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79; e (xviii) <b>ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 09.105.360/0001-22, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar do esforço de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores, as quais poderão, por meio do aceite da Carta Convite, celebrar Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder.</p>
<p><b>“Cotas”</b></p>	<p>Cotas de emissão do Fundo.</p>

<b>“Cotistas”</b>	Os titulares das Cotas.
<b>“CPF”</b>	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia.
<b>“CRI”</b>	Certificados de recebíveis imobiliários.
<b>“Custo Unitário de Distribuição”</b>	<p>A taxa de distribuição primária cobrada dos Investidores que subscreverem as Novas Cotas, inclusive no âmbito do Direito de Preferência, correspondente a 3,10% (três inteiros e dez centésimos por cento) do Preço de Emissão, equivalente a R\$ 2,97 (dois reais e noventa e sete centavos), conforme definido pelo Fundo em conjunto com o Coordenador Líder, incidente sobre o Preço de Emissão, para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas. Caso o valor recolhido a título de Custo Unitário de Distribuição seja insuficiente para arcar com as despesas relacionadas à contratação do Coordenador Líder e de quaisquer outras instituições participantes da Oferta vinculadas à Administradora ou à Gestora, o excedente necessário a arcar com tais despesas em nenhuma hipótese será pago pelo Fundo e será pago pela Gestora.</p> <p>A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que o custo Unitário de Distribuição contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.</p>
<b>“CVM”</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data de Emissão”</b>	A Data de Liquidação da Oferta.
<b>“Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência”</b>	A atual data de início do período de exercício do Direito de Preferência será considerada no dia 30 de junho de 2022 (item 12 do Cronograma Estimado das Etapas da Oferta previsto na página 49 deste Prospecto Definitivo). A antiga data de início do período de exercício do Direito de Preferência (item 5 do Cronograma Estimado das Etapas da Oferta previsto na página 49 deste Prospecto Definitivo) a qual foi divulgada antes do Comunicado ao Mercado sobre a Modificação da Oferta e o Novo Cronograma Estimado da Oferta não será mais considerada para a contagem dos prazos previstos no presente Prospecto Definitivo.
<b>“Data de Liquidação da Oferta”</b>	<p>Data da liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição das Novas Cotas, junto à B3, que se dará na data prevista no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta, na página 49 deste Prospecto.</p> <p>Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. O Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.</p>
<b>“Data de Liquidação do Direito de Preferência”</b>	Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, que se dará na data prevista no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta, na página 49 deste Prospecto.
<b>“DDA”</b>	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3.
<b>“Dia(s) Útil(eis)”</b>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, nos termos do Regulamento sejam em dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento, conforme as Cotas estejam eletronicamente custodiadas na B3.

<p><b>“Direito de Preferência”</b></p>	<p>Direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta, conferido aos Cotistas, conforme disposto nos incisos II e III, do artigo 15 do Regulamento e aprovado no Ato do Administrador, na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de corte prevista no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta, na página 49 deste Prospecto, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas (0,54218636339).</p> <p>Conforme estabelecido no Ato do Administrador, os atuais Cotistas terão Direito de Preferência para subscrição das Novas Cotas, durante o período de 10 (dez) Dias Úteis, contados a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, admitindo-se, ainda a cessão do Direito de Preferência, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 e pela Instituição Escriuradora, conforme previsto e aprovado no Ato do Administrador. <b>PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA VER SEÇÃO “DIREITO DE PREFERÊNCIA” NA PÁGINA 36 DESTE PROSPECTO.</b></p>
<p><b>“Distribuição Parcial”</b></p>	<p>Nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, será admitida a subscrição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que haja subscrição e integralização do Montante Mínimo da Emissão, equivalente a R\$ 30.929.441,48 (trinta milhões novecentos e vinte e nove mil quatrocentos e quarenta e um reais e quarenta e oito centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 312.956 (trezentas e doze mil e novecentas e cinquenta e seis) Novas Cotas. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Emissão, a Oferta será cancelada.</p>
<p><b>“Emissão”</b></p>	<p>A presente 5ª (quinta) Emissão do Fundo.</p>
<p><b>“Fato Relevante de Atualização de Preço”</b></p>	<p>O fato relevante divulgado em até 2 (dois) Dias Úteis do início do Período de Exercício do Direito de Preferência, para informar aos Cotistas sobre o Preço de Subscrição e Integralização Atualizado. Caso o Preço de Subscrição e Integralização não seja atualizado, os Cotistas serão informados a respeito da manutenção do Preço de Subscrição e Integralização através do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Subscrição e Integralização seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Subscrição e Integralização Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3.</p>
<p><b>“Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”</b></p>	<p>Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,54218636339, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).</p>
<p><b>“FII”</b></p>	<p>Os fundos de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668 e da Instrução CVM 472.</p>
<p><b>“Forma de Subscrição e Integralização”</b></p>	<p>As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a seção “Características da Emissão e das Novas Cotas” na página 20 e seguintes deste Prospecto.</p>
<p><b>“Fundo”</b></p>	<p>Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário.</p>

<b>“Governo Federal”</b>	Governo da República Federativa do Brasil.
<b>“IGP-M”</b>	Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
<b>“Instituição Escrituradora”</b>	<b>BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM</b> , contratada para prestar os serviços de escrituração das Cotas.
<b>“Instituições Participantes da Oferta”</b>	O Coordenador Líder e as Corretoras Consorciadas, considerados em conjunto.
<b>“Instrução CVM 400”</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM 472”</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>“Investidores”</b>	Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, em conjunto. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 11.
<b>“Investidores Institucionais”</b>	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, em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 999.915,66 (novecentos e noventa e nove mil novecentos e quinze reais e sessenta e seis centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 10.431 (dez mil quatrocentas e trinta e uma) Novas Cotas, observada a Aplicação Inicial Mínima, inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto.
<b>“Investidores Não Institucionais”</b>	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 de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor, individual ou agregado, igual ou inferior a R\$ 999.915,66 (novecentos e noventa e nove mil novecentos e quinze reais e sessenta e seis centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 10.431 (dez mil quatrocentas e trinta e uma) Novas Cotas, observada a Aplicação Inicial Mínima, inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto.
<b>“Investimentos Temporários”</b>	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 aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
<b>“LCI”</b>	Letra de crédito imobiliário.
<b>“Lei nº 8.668”</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>“Lei nº 9.779”</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
<b>“Lei nº 11.033”</b>	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
<b>“Lei nº 12.024”</b>	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
<b>“Lei das Sociedades por Ações”</b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>“Lei do Inquilinato”</b>	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.

<b>“Lei do Mercado de Valores Mobiliários”</b>	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>“LH”</b>	Letras hipotecárias.
<b>“LIG”</b>	Letras imobiliárias garantidas.
<b>“Montante Mínimo da Emissão”</b>	Nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, será admitida a subscrição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que haja subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 30.929.441,48 (trinta milhões novecentos e vinte e nove mil quatrocentos e quarenta e um reais e quarenta e oito centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 312.956 (trezentas e doze mil e novecentas e cinquenta e seis) Novas Cotas. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Emissão, a Oferta será cancelada. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido neste Prospecto Definitivo) deverão ser canceladas.
<b>“Novas Cotas”</b>	Inicialmente, até 2.607.969 (duas milhões seiscentas e sete mil e novecentas e sessenta e nove) Novas Cotas da presente Emissão, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional e a possibilidade de Distribuição Parcial.
<b>“Novas Cotas do Lote Adicional”</b>	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 521.593 (quinhentas e vinte e uma mil e quinhentas e noventa e três) Novas Cotas do Lote Adicional, correspondente a R\$ 51.549.036,19 (cinquenta e um milhões quinhentos e quarenta e nove mil trinta e seis reais e dezenove centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, 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.  As Novas Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Coordenador Líder, sendo certo que, caso venham a ser emitidas, as Novas Cotas do Lote Adicional serão incluídas na Oferta aos Investidores, conforme procedimento descrito neste Prospecto.  As Novas Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de <b>“Novas Cotas”</b> .
<b>“Oferta”</b>	A presente oferta pública de distribuição de Novas Cotas, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 472.
<b>“Oferta Institucional”</b>	Oferta destinada exclusivamente aos Investidores Institucionais.
<b>“Oferta Não Institucional”</b>	Oferta destinada exclusivamente aos Investidores Não Institucionais.
<b>“Ofício-Circular /CVM/SIN/Nº 5/2014”</b>	O Ofício-Circular da CVM nº 05, de 21 de novembro de 2014, conforme em vigor.
<b>“Opção de Lote Adicional”</b>	A opção da Administradora de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 521.593 (quinhentas e vinte e uma mil e quinhentas e noventa e três) Novas Cotas do Lote Adicional, correspondente a R\$ 51.549.036,19 (cinquenta e um milhões quinhentos e quarenta e nove mil trinta e seis reais e dezenove centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

	As Novas Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Coordenador Líder, sendo certo que, caso venham a ser emitidas, as Novas Cotas do Lote Adicional serão incluídas na Oferta aos Investidores, conforme procedimento descrito neste Prospecto.
<b>“Outros Ativos”</b>	São (i) letras hipotecárias (LH), que deverão ter sido emitidas em total conformidade com a legislação e com as normas do Banco Central do Brasil; (ii) letras de crédito imobiliário (LCI), que deverão ter sido emitidas em total conformidade com a legislação e com as normas do Banco Central do Brasil; (iii) letras imobiliárias garantidas (LIG); (iv) cotas de outros FII; (v) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução da CVM 472; e (vi) ativos imobiliários, resultado da excussão de determinadas garantias atreladas aos Ativos.
<b>“Pedido de Subscrição”</b>	<p>Pedido de subscrição das Novas Cotas, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Subscrição, no âmbito da Oferta Não Institucional.</p> <p>Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 27, o Pedido de Subscrição (i) contém as condições de subscrição e integralização das Novas Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contém termo de obtenção de cópia deste Prospecto.</p>
<b>“Período de Colocação”</b>	O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<b>“Período de Subscrição”</b>	Período previsto no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta, na página 49 deste Prospecto, correspondente ao período de recebimento dos Pedidos de Subscrição da Oferta Não Institucional e das ordens de investimento da Oferta Institucional.
<b>“Período de Exercício do Direito de Preferência”</b>	O período previsto no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta, na página 49 deste Prospecto, em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na seção “Características da Oferta”, na página 36 deste Prospecto.
<b>“Pessoas Vinculadas”</b>	(i) controladores e/ou administradores da Administradora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta ou à distribuição das Novas Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Administradora e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Administradora e/ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Administradora e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º, inciso XII, alínea “g” da Resolução CVM 35.

<p><b>“Preço de Emissão”</b></p>	<p>O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R\$ 95,86 (noventa e cinco reais e oitenta e seis centavos) por Nova Cota, considerando o valor patrimonial das cotas do Fundo em fevereiro de 2022, nos termos do artigo 15, inciso I, item “a” do Regulamento.</p>
<p><b>“Preço de Subscrição e Integralização”</b></p>	<p>O preço de subscrição e integralização das Novas Cotas equivalente a R\$ 98,83 (noventa e oito reais e oitenta e três centavos), que compreende a soma entre o Preço de Emissão e o Custo Unitário de Distribuição, a ser pago pelos Investidores, inclusive no âmbito do Direito de Preferência. O Preço de Subscrição e Integralização poderá ser atualizado e informado aos Cotistas através do Fato Relevante de Atualização de Preço.</p>
<p><b>“Preço de Subscrição e Integralização Atualizado”</b></p>	<p>O Preço de Subscrição e Integralização poderá ser atualizado a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Coordenador Líder, e informado aos Cotistas através do Fato Relevante de Atualização de Preço, pelo valor patrimonial das cotas do Fundo no fechamento do mês de maio de 2022, a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição atualizado.</p> <p>Caso o Preço de Subscrição e Integralização não seja atualizado, os Cotistas serão informados a respeito da manutenção do Preço de Subscrição e Integralização através do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Subscrição e Integralização seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Subscrição e Integralização Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência nos 5 (cinco) Dias Úteis subseqüentes à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3.</p>
<p><b>“Procedimento de Alocação”</b></p>	<p>O procedimento de alocação somente será realizado após a obtenção do registro da Oferta e a divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo. O procedimento de alocação será realizado nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, 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 ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Inicial Mínima, para verificar se: (i) o Montante Mínimo da Emissão foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda e a eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional.</p> <p>Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Valor Total da Emissão, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. <b>O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO.</b></p> <p>Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, da Administradora e/ou da Gestora com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, da Administradora e/ou da Gestora poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.</p> <p>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.</p>

	Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, nos Pedidos de Subscrição e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o Cronograma Estimado das Etapas da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Emissão foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda e a eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional. Diante disso, 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.
<b>“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto”</b>	O presente “ <i>Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 5ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário</i> ”, a ser divulgado após o registro da Oferta pela CVM.
<b>“Real”, “reais” ou “R\$”</b>	Moeda oficial corrente no Brasil.
<b>“Regulamento”</b>	Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário, constante do Anexo B ao presente Prospecto.
<b>“Reserva de Contingência”</b>	<p>Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do Fundo. 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 desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.</p> <p>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.</p>
<b>“Resolução CVM 11”</b>	Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme vigente.
<b>“Resolução CVM 27”</b>	Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme vigente.
<b>“Resolução CVM 35”</b>	Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme vigente.
<b>“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”</b>	O “Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação e Colocação, Sob Regime de Melhores Esforços de Distribuição, de Novas Cotas da 5ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário”, celebrado entre o Coordenador Líder e cada uma das Corretoras Consorciadas, bem como seus respectivos aditamentos, por meio do qual cada Corretora Consorciada aderiu aos termos e condições do Contrato de Distribuição.
<b>“Valor Total da Emissão”</b>	O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R\$ 257.745.576,27 (duzentos e cinquenta e sete milhões setecentos e quarenta e cinco mil quinhentos e setenta e seis reais e vinte e sete centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a, inicialmente, até 2.607.969 (duas milhões seiscentas e sete mil e novecentas e sessenta e nove) Novas Cotas, na Data de Emissão, sem considerar o montante correspondente às Novas Cotas Lote Adicional e observada a possibilidade de Distribuição Parcial.
<b>“Taxa de Administração”</b>	Tem o significado que lhe é atribuído na seção “Características do Fundo – Taxa de Administração”.

## SUMÁRIO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que o potencial investidor deve considerar antes de investir nas Novas Cotas. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 63 a 77 deste Prospecto, antes de tomar a decisão de investir nas Novas Cotas.

<b>Fundo</b>	<b>Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário</b>
<b>Tipo e Prazo do Fundo</b>	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
<b>Gestão</b>	Ativa.
<b>Segmento ANBIMA</b>	Títulos e Valores Mobiliários.
<b>Administradora</b>	<b>BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM</b> , acima qualificado.
<b>Gestora</b>	<b>BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.</b> , acima qualificada.
<b>Coordenador Líder</b>	<b>Banco BTG Pactual S.A.</b> , acima qualificado.
<b>Instituição Escrituradora</b>	<b>BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM</b> , acima qualificado.
<b>Aprovação da Oferta</b>	A Emissão, a Oferta, o Preço de Subscrição e Integralização, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, conforme previsto no Regulamento, e o critério para fixação do Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio do Ato do Administrador divulgado em 18 de abril de 2022, o qual foi devidamente registrado perante o 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro sob o nº 1951125 em 27 de abril de 2022, conforme retificado por meio do “ <i>Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Crédito Imobiliário</i> ”, firmado em 05 de maio de 2022, o qual foi devidamente registrado perante o 3º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro sob o nº 1185638 em 10 de maio de 2022.
<b>Emissão</b>	5ª (quinta).
<b>Série e Classe</b>	Série e classe únicas.
<b>Valor Total da Emissão</b>	Inicialmente, até R\$ 257.745.576,27 (duzentos e cinquenta e sete milhões setecentos e quarenta e cinco mil quinhentos e setenta e seis reais e vinte e sete centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a, inicialmente, até 2.607.969 (duas milhões seiscentas e sete mil e novecentas e sessenta e nove) Novas Cotas, sem considerar o montante correspondente às Novas Cotas do Lote Adicional e observada a possibilidade de Distribuição Parcial.
<b>Quantidade de Novas Cotas</b>	Inicialmente, até 2.607.969 (duas milhões seiscentas e sete mil e novecentas e sessenta e nove) Novas Cotas, equivalente a até R\$ 257.745.576,27 (duzentos e cinquenta e sete milhões setecentos e quarenta e cinco mil quinhentos e setenta e seis reais e vinte e sete centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional e observada a possibilidade de Distribuição Parcial.
<b>Preço de Emissão</b>	O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R\$ 95,86 (noventa e cinco reais e oitenta e seis centavos), considerando o valor patrimonial das cotas do Fundo em fevereiro de 2022, nos termos do artigo 15, inciso I, item “a” do Regulamento.

<b>Preço de Subscrição e Integralização</b>	O preço de subscrição e integralização das Novas Cotas equivalente a R\$ 98,83 (noventa e oito reais e oitenta e três centavos), que compreende a soma entre o Preço de Emissão e o Custo Unitário de Distribuição, a ser pago pelos Investidores, inclusive no âmbito do Direito de Preferência. O Preço de Subscrição e Integralização poderá ser atualizado e informado aos Cotistas através do Fato Relevante de Atualização de Preço.
<b>Custo Unitário de Distribuição</b>	A taxa de distribuição primária cobrada dos Investidores que subscreverem as Novas Cotas, inclusive no âmbito do Direito de Preferência, correspondente a 3,10% (três inteiros e dez centésimos por cento) do Preço de Emissão, equivalente a R\$ 2,97 (dois reais e noventa e sete centavos), conforme definido pelo Fundo em conjunto com o Coordenador Líder, para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas. Caso o valor recolhido a título de Custo Unitário de Distribuição seja insuficiente para arcar com as despesas relacionadas à contratação do Coordenador Líder e de quaisquer outras instituições participantes da Oferta vinculadas à Administradora ou à Gestora, o excedente necessário a arcar com tais despesas em nenhuma hipótese será pago pelo Fundo e será pago pela Gestora do Fundo.
<b>Data de Emissão</b>	A Data de Liquidação da Oferta.
<b>Tipo de Oferta</b>	Primária.
<b>Novas Cotas do Lote Adicional</b>	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 521.593 (quinhentas e vinte e uma mil e quinhentas e noventa e três) Novas Cotas do Lote Adicional, correspondente a R\$ 51.549.036,19 (cinquenta e um milhões quinhentos e quarenta e nove mil trinta e seis reais e dezenove centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme Opção de Lote Adicional.  As Novas Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Coordenador Líder, sendo certo que, caso venham a ser emitidas, as Novas Cotas do Lote Adicional serão incluídas na Oferta aos Investidores, conforme procedimento descrito neste Prospecto.
<b>Aplicação Inicial Mínima</b>	Quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 988,30 (novecentos e oitenta e oito reais e trinta centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, 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.
<b>Público Alvo da Oferta</b>	O público alvo da Oferta são os Investidores. <b>Os Investidores interessados em subscrever as Novas Cotas devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, a partir da página 63 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.</b>

<p><b>Inadequação da Oferta</b></p>	<p>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 27 e 28 da Resolução CVM 11. Os investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, 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. <b>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.</b></p>
<p><b>Direito de Preferência</b></p>	<p>O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.</p> <p>Conforme estabelecido no Ato do Administrador, os atuais Cotistas terão Direito de Preferência para subscrição das Novas Cotas, durante o período de 10 (dez) Dias Úteis, contados a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, admitindo-se, ainda a cessão do Direito de Preferência, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 e pela Instituição Escrituradora, conforme previsto e aprovado no Ato do Administrador. <b>PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA VER SEÇÃO “DIREITO DE PREFERÊNCIA” NA PÁGINA 36 DESTE PROSPECTO.</b></p>
<p><b>Forma e Condição de Integralização</b></p>	<p>As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva Data de Liquidação do Direito de Preferência ou Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão, a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição.</p>
<p><b>Comprovação de Titularidade das Novas Cotas</b></p>	<p>Durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista ou cessionário que exercer o Direito de Preferência, e o Investidor que subscrever Novas Cotas durante o Período de Subscrição receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas, que até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos <i>pro rata</i> e a obtenção de autorização da B3, não serão negociáveis e não receberão rendimentos provenientes do Fundo, com exceção dos rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras nas quais os recursos de cada Investidor ficarão aplicados até o encerramento da Oferta, líquidos de eventuais tributos incidentes. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por eles subscrita, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o</p>

	<p>anúncio de distribuição de rendimentos <i>pro rata</i> e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>Durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.</p> <p>A negociação das Cotas das 1ª à 4ª emissões do Fundo seguirá seu curso normal.</p>
<b>Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado</b>	<p>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.</p> <p>A Instituição Escriutadora será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3. O pedido de admissão à negociação das Novas Cotas foi requerido à B3 em 18 de abril de 2022.</p> <p>As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, da divulgação da distribuição de rendimentos <i>pro rata</i> e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.</p>
<b>Exercício do Direito de Preferência</b>	<p>É assegurado aos Cotistas cujas Cotas estejam integralizadas na data de corte prevista no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta, na página 49 deste Prospecto, e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o Direito de 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. Conforme estabelecido no Ato do Administrador, os atuais Cotistas terão Direito de Preferência para subscrição das Novas Cotas, durante o período de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, admitindo-se, ainda a cessão do Direito de Preferência, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 e pela Instituição Escriutadora, conforme previsto e aprovado no Ato do Administrador. 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 da 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 à 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 Exercício do Direito de Preferência, inclusive, junto à Instituição Escriutadora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escriutadora.</p> <p>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 7º (sétimo) Dia Útil a partir da Data de Início do Período de Exercício 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) à Instituição Escriutadora, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 10º (décimo) Dia Útil a partir da Data de Início do Período de Preferência, inclusive, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escriutadora, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência. A integralização das Novas Cotas inscritas</p>

	<p>durante o Período de Exercício do Direito de Preferência observará os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escriutadora, conforme o caso.</p> <p>Os Cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas, respeitada a proporcionalidade mencionada acima, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis, quais sejam: (i) os Cotistas titulares de cotas do Fundo adquiridas via ambiente de bolsa administrado pela B3 e depositadas na Central Depositária da B3 deverão procurar os seus agentes de custódia para a subscrição e integralização das Novas Cotas e maiores informações; e (ii) os Cotistas titulares de cotas do Fundo mantidas em ambiente escritural e, portanto, custodiadas diretamente no <b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de escriturador das cotas que desejarem subscrever Novas Cotas deverão entrar em contato no telefone: (11) 3383-3102. No caso de Cotista representado por procurador, o procurador deverá portar a documentação que clara e expressamente lhe conceda poderes de representação especificamente para o fim de subscrição das Novas Cotas. O horário de atendimento é em dias úteis das 9h às 18h. O manual de subscrição escritural está disponível no site da Administradora (<a href="http://www.btgpactual.com/asset-management/administra-cao-fiduciaria">www.btgpactual.com/asset-management/administra-cao-fiduciaria</a>) (Documentos &gt; Manual Subscrição Escritural).</p>
<b>Taxa de Ingresso</b>	Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Novas Cotas.
<b>Montante Mínimo da Emissão</b>	<p>A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 30.929.441,48 (trinta milhões novecentos e vinte e nove mil quatrocentos e quarenta e um reais e quarenta e oito centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 312.956 (trezentas e doze mil e novecentas e cinquenta e seis) Novas Cotas.</p> <p>Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Emissão, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, caso o Cotista ou Investidor já tenha efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas 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 Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos da Instituição Escriutadora. <b>Para mais informações acerca da “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada” ver a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Características das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta – Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, na página 42 deste Prospecto.</b></p>
<b>Forma de Distribuição</b>	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 e das demais Instituições Participantes da Oferta, observado o Procedimento de Distribuição.
<b>Procedimento de Alocação</b>	O procedimento de alocação somente será realizado após a obtenção do registro da Oferta e a divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo. O procedimento de alocação será realizado nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, 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 ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Inicial Mínima, para verificar se: (i) o Montante Mínimo da Emissão foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda e a eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional.

	<p>Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Valor Total da Emissão, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. <b>O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO.</b></p> <p>Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, da Administradora e/ou da Gestora com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, da Administradora e/ou da Gestora poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.</p> <p>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.</p> <p>Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, nos Pedidos de Subscrição e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o Cronograma Estimado das Etapas da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Emissão foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda e a eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional. Diante disso, 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.</p>
<p><b>Procedimento de Distribuição</b></p>	<p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exclusivamente em relação à Oferta Institucional, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.</p> <p><b>PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO, VEJA A SEÇÃO “INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS – PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO”, NA PÁGINA 35 DESTE PROSPECTO.</b></p>
<p><b>Oferta Não Institucional</b></p>	<p>Durante o Período de Subscrição, 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 seus Pedidos de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição</p>

	<p>Participante da Oferta, observados os procedimentos previstos na Seção “Oferta Não Institucional” na página 38 deste Prospecto.</p> <p>No mínimo 1.303.984 (um milhão trezentas e três mil e novecentas e oitenta e quatro) Novas Cotas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), ou seja, aproximadamente 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão.</p> <p>Após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, as Novas Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto aos Investidores Institucionais.</p>
<b>Critério de Colocação da Oferta Não Institucional</b>	<p>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 1.303.984 (um milhão trezentas e três mil e novecentas e oitenta e quatro) Novas Cotas, equivalentes a aproximadamente 50% (cinquenta 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 correspondentes aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas proporcionalmente entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, considerando o montante de Novas Cotas indicado nos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, devendo ser desconsideradas as frações de Novas Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora, poderá 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.</p>
<b>Oferta Institucional</b>	<p>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, 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 40 deste Prospecto.</p>
<b>Critério de Colocação da Oferta Institucional</b>	<p>Caso as ordens 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.</p>
<b>Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</b>	<p>Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Cotista ou cessionário que exercer o Direito de Preferência, e o Investidor que subscrever a Nova Cota receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos <i>pro rata</i> e a obtenção de autorização da B3, não será negociáveis e não receberão rendimentos provenientes do Fundo, com exceção dos rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras nas quais os recursos de cada</p>

	<p>Investidor ficarão aplicados até o encerramento da Oferta, líquidos de eventuais tributos incidentes. 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, o anúncio de distribuição de rendimentos <i>pro rata</i> e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>Durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.</p> <p>Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à <b>“Oferta”</b> devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.</p> <p>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 os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. <b>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 75 DESTE PROSPECTO.</b></p>
<p><b>Pedidos de Reserva ou Lotes Máximos</b></p>	<p>Não haverá reservas antecipadas nem fixação de lote máximos.</p>
<p><b>Regime de Distribuição</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>Liquidação da Oferta</b></p>	<p>A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.</p> <p>O pagamento de cada uma das Novas Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, sendo utilizado o arredondamento para baixo em todos os casos. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que adquirir, observado o Procedimento de Distribuição, à Instituição Participante da Oferta com o qual efetuou seu pedido de subscrição de Novas Cotas, conforme receber, no seu respectivo endereço eletrônico, ou por meio de fac-símile ou telefonema, a confirmação pela respectiva Instituição Participante da Oferta com a qual fez seu pedido de subscrição de Novas Cotas (i) da quantidade de Novas Cotas a eles alocadas, (ii) do Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, e valor total a ser pago para subscrição das Novas Cotas.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição efetuados pelos Investidores junto à B3 nas datas de liquidação estabelecidas neste Prospecto, as quais deverão ocorrer somente após obtenção do registro da Oferta junto à CVM e a divulgação do Anúncio de Início.</p>

<b>Período de Colocação</b>	O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<b>Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta</b>	<p>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 está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores 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 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento do comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, referido Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, 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.</p> <p>Caso (a) seja verificada divergência entre as informações constantes deste Prospecto e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor 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 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento 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 de recebimento do 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 as situações, se o Investidor que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, referido Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, 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.</p> <p>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 resiliado, 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 comunicará tal evento aos Investidores. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, referido Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, 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 resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.</p>

## INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Novas Cotas da Emissão e terá as características abaixo descritas.

### Características da emissão e das novas cotas

#### Posição patrimonial do Fundo

A posição Patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas da 5ª (quinta) emissão do Fundo, é a seguinte:

Espécie	Quantidade de Cotas Emitidas <sup>(1)</sup>	Valor das Cotas (R\$) <sup>(1)</sup>	Patrimônio Líquido (R\$) <sup>(1)</sup>
Cotas	4.810.097	95,86	461.078.110,46

<sup>(1)</sup> Em 28 de fevereiro de 2022.

A posição patrimonial do Fundo de acordo com a tabela acima, após a emissão de Novas Cotas da 5ª (quinta) emissão do Fundo, seria a seguinte:

Espécie	Quantidade de Cotas Emitidas	Valor Patrimonial das Cotas (R\$) <sup>(1)(2)(3)</sup>	Patrimônio Líquido (R\$) <sup>(1)(2)(3)</sup>
Cenário 1	5.123.053	95,86	491.078.072,62
Cenário 2	7.418.066	95,86	711.078.018,80
Cenário 3	7.939.659	95,86	761.077.923,78

<sup>(1)</sup> O valor patrimonial das Cotas e o valor do patrimônio líquido (i) consideram que foi distribuído o Montante Mínimo da Emissão; e (ii) foram calculados sem considerar o pagamento do Custo Unitário de Distribuição.

<sup>(2)</sup> O valor patrimonial das Cotas e o valor do patrimônio líquido (i) consideram que foi distribuído o Valor Total da Emissão; e (ii) foram calculados sem considerar o pagamento do Custo Unitário de Distribuição.

<sup>(3)</sup> O valor patrimonial das Cotas e o valor do patrimônio líquido (i) consideram que foi distribuído o Valor Total da Emissão, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional; e (ii) foram calculados sem considerar o pagamento do Custo Unitário de Distribuição.

### Desempenho do Fundo

O fundo teve início em março de 2018 com o objetivo de investir em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) com perfil de risco High Grade. As operações High Grade são aquelas emitidas por companhias de grande porte e que contemplam garantias sólidas. Por consequência, são as operações que oferecem maior segurança ao investidor.

Atualmente, o Fundo não investe, de forma direta, em Imóveis, sendo a composição de sua carteira, em fevereiro de 2022, a descrita na subseção “Portfólio do Fundo” abaixo.

### Destaques Financeiros

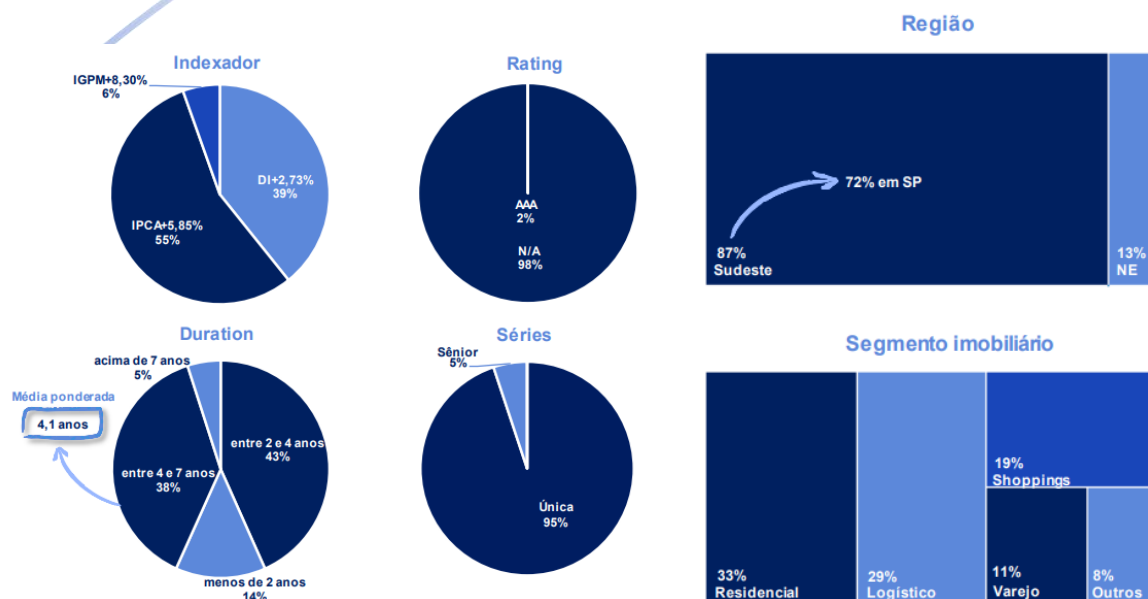
Valor de Mercado <sup>1</sup> (R\$ milhões) 444,1	Valor de Mercado <sup>1</sup> (R\$ / cota) 92,32	Valor Patrimonial <sup>1</sup> (R\$ milhões) 461,1	Valor Patrimonial <sup>1</sup> (R\$ / cota) 95,86	Rendimento Mensal (R\$ / cota) 1,10	Dividend Yield Mercado (12m a.a.) <sup>1</sup> 14,3%
Investidores <sup>1</sup> 11.009	# CRIs 22	# Filis 4	ADTV <sup>2</sup> (R\$ mil) 937,4	Portfólio Alocado <sup>3</sup> 91%	Dividend Yield Patrimonial (12m a.a.) <sup>1</sup> 13,8%

Notas: (1) Data base 28/02/2022; (2) ADTV (Average Daily Trading Volume); (3) Considerando informações contábeis de 28/02/2022.

Fonte: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=278430&cvm=true>

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.**

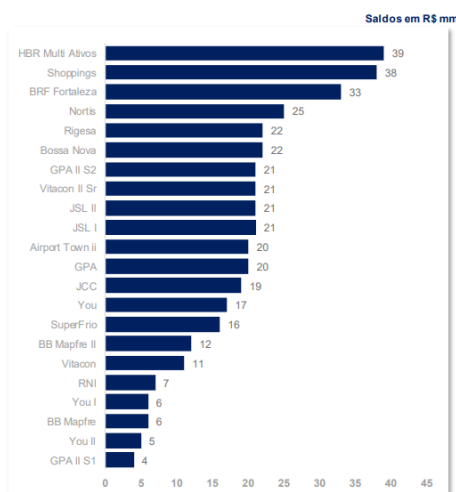
### Portfólio do Fundo



<sup>1</sup> considerando exclusivamente as emissões com rating por agência independente.

Fonte: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=278430&cvm=true>

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.**



### Destaque

CRI Vitacon: integralização de R\$ 41,6mm programada para 17/03.

A operação está indexada a CDI+4,50% a.a. e possui lastro em debênture de investida da companhia. Na estrutura de garantias existe alienação fiduciária de estoque, alienação fiduciária de cotas das SPEs, cessão fiduciária de CCVs de unidades, fundo de obras (105% do saldo de obras) e aval do sócio. A operação aumenta a participação de ativos CDI na carteira do fundo e oferece uma contribuição positiva considerando o turnaround do portfólio – os recursos foram originados na alienação do CRI GJP, que possuía remuneração de CDI+1,675%.

São Paulo/SP 125% Garantia CDI + 4,50% a.a. Duration 3 anos

### Localização dos Projetos

ON Brooklin  
Avenida Santo Amaro, 5200  
ON Domingos de Moraes  
Rua Domingos de Moraes, 1164



Nota: (1) Razão mínima de garantia.

Fonte: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=278430&cvm=true>

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.**

<b>HBR Multi Ativos</b>		 Grande São Paulo	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Código:</b> 19G0228153</li> <li><b>Emissão:</b> Habitasec – 1ª emissão / 148ª série</li> <li><b>Agente Fiduciário:</b> Vórtx</li> <li><b>Lastró:</b> Debêntures</li> <li><b>Garantia da operação:</b> Alienação Fiduciária de imóveis e ações de investidas, Cessão Fiduciária de aluguel, Fundo de Reserva e de despesas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Volume:</b> R\$ 38,9 milhões</li> <li><b>Duration:</b> 5,4 anos</li> <li><b>Participação no CRI:</b> 23,7% do CRI</li> <li><b>Participação no PL:</b> 8,4% do PL</li> </ul>	
 Corporativo	 Taxa: IPCA + 6,0% a.a.	<p><b>Comentário da operação:</b> A Helbor é uma incorporadora com mais de 40 anos que possui uma atuação nacional e diversificada, atuando no segmento residenciais e comercial. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.</p> <p><b>Status da operação:</b> fluxo adimplente e indicadores saudáveis.</p>			
<b>Shoppings</b>		 SP, MG, RJ, PR	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Código:</b> 19H0000001</li> <li><b>Emissão:</b> Vert – 8ª emissão / 1ª série</li> <li><b>Agente Fiduciário:</b> Vórtx</li> <li><b>Lastró:</b> CCVs e Cessão Locatícia</li> <li><b>Garantia:</b> Alienação Fiduciária de imóveis, Alienação Fiduciária de fração de cotas de SPE e Cessão Fiduciária de recebíveis locatícios</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Volume:</b> R\$ 38,2 milhões</li> <li><b>Duration:</b> 3,7 anos</li> <li><b>Participação no CRI:</b> 22,5% do CRI</li> <li><b>Participação no PL:</b> 8,3% do PL</li> </ul>	
 Corporativo	 Taxa: CDI + 1,5% a.a.	<p><b>Comentário da operação:</b> A operação está lastreada no compromisso de compra do BPML11 com a BR Malls. O BPML11 possui com 8 shoppings diversificados no país. Os recursos captados na operação foram destinados na aquisição imobiliária.</p> <p><b>Status da operação:</b> fluxo adimplente e indicadores saudáveis.</p>			
<b>BRF Fortaleza</b>		 Fortaleza/CE	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Código:</b> 20G0587600</li> <li><b>Emissão:</b> Vert – 22ª emissão / 1ª série</li> <li><b>Agente Fiduciário:</b> Vórtx</li> <li><b>Lastró:</b> CCV</li> <li><b>Garantia:</b> Alienação Fiduciária de imóvel e Cessão Fiduciária de aluguel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Volume:</b> R\$ 33,1 milhões</li> <li><b>Duration:</b> 3,6 anos</li> <li><b>Participação no CRI:</b> 100,0% do CRI</li> <li><b>Participação no PL:</b> 7,2% do PL</li> </ul>	
 Corporativo	 Taxa: CDI + 3,1% a.a.	<p><b>Comentário da operação:</b> A operação está lastreada na compra do galpão BRF Fortaleza pelo FII BTLG11. Os recursos captados na operação foram destinados para a aquisição do imóvel.</p> <p><b>Status da operação:</b> fluxo adimplente e indicadores saudáveis.</p>			
<b>Nortis</b>		 São Paulo/SP	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Código:</b> 21J0842804</li> <li><b>Emissão:</b> True – 1ª emissão / 457ª série</li> <li><b>Agente Fiduciário:</b> Vórtx</li> <li><b>Lastró:</b> Debêntures</li> <li><b>Garantia:</b> Alienação Fiduciária de cotas, Cessão Fiduciária de dividendos das SPEs e Fiança dos sócios</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Volume:</b> R\$ 24,6 milhões</li> <li><b>Duration:</b> 3,2 anos</li> <li><b>Participação no CRI:</b> 30% do CRI</li> <li><b>Participação no PL:</b> 5,3% do PL</li> </ul>	
 Corporativo	 Taxa: IPCA + 7,2% a.a.	<p><b>Comentário da operação:</b> A Nortis foi fundada em 2016 pelo fundador da Even, Carlos Terelins. A incorporadora nasceu com o foco de médio-alto padrão na cidade de São Paulo. Os recursos da operação foram destinados para capital de giro.</p> <p><b>Status da operação:</b> fluxo adimplente e indicadores saudáveis.</p>			
<b>Bossa Nova</b>		 Rio de Janeiro/RJ	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Código:</b> 20A0977906</li> <li><b>Emissão:</b> RB Capital – 1ª emissão / 261ª série</li> <li><b>Agente Fiduciário:</b> Oliveira Trust</li> <li><b>Lastró:</b> Debêntures</li> <li><b>Garantia:</b> Alienação Fiduciária de cotas, Cessão Fiduciária de recebíveis locatícios e Fundo de Reserva</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Volume:</b> R\$ 22,2 milhões</li> <li><b>Duration:</b> 2,9 anos</li> <li><b>Participação no CRI:</b> 24,3% do CRI</li> <li><b>Participação no PL:</b> 4,8% do PL</li> </ul>	
 Corporativo	 Taxa: IGP-M + 8,3% a.a.	<p><b>Comentário da operação:</b> A operação está lastreada em debêntures da GJP Bossa Nova, empresa que possui concessão do Shopping Corporativo localizado no Aeroporto Santos Dumont (Rio de Janeiro/RJ).</p> <p><b>Status da operação:</b> fluxo adimplente e indicadores saudáveis.</p>			
<b>Rigesa</b>		 Araçatuba/SP	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Código:</b> 20I0717692</li> <li><b>Emissão:</b> Vert – 25ª emissão / 1ª série</li> <li><b>Agente Fiduciário:</b> Vórtx</li> <li><b>Lastró:</b> Contratos de locação</li> <li><b>Garantia:</b> Alienação Fiduciária de imóveis e Cessão Fiduciária de aluguel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Volume:</b> R\$ 22,1 milhões</li> <li><b>Duration:</b> 1,8 anos</li> <li><b>Participação no CRI:</b> 100,0% do CRI</li> <li><b>Participação no PL:</b> 4,7% do PL</li> </ul>	
 Corporativo	 Taxa: CDI + 4,4% a.a.	<p><b>Comentário da operação:</b> A operação está lastreada na compra do galpão BRF Fortaleza pelo FII BTLG11. Os recursos captados na operação foram destinados para a aquisição do imóvel.</p> <p><b>Status da operação:</b> fluxo adimplente e indicadores saudáveis.</p>			
<b>Vitacon</b>		 São Paulo/SP	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Código:</b> 20J0837296</li> <li><b>Emissão:</b> RB Capital – 1ª emissão / 214ª série</li> <li><b>Agente Fiduciário:</b> Vórtx</li> <li><b>Lastró:</b> CCB</li> <li><b>Garantia:</b> Alienação Fiduciária de Imóveis e de cotas de SPEs, Cessão Fiduciária de CCVs, Fiança dos sócios, Fundo de Reserva, Obras e de Despesas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Volume:</b> R\$ 21,5 milhões</li> <li><b>Duration:</b> 1,7 anos</li> <li><b>Participação no CRI:</b> 34,2% do CRI</li> <li><b>Participação no PL:</b> 4,7% do PL</li> </ul>	
 Corporativo	 Taxa: IPCA + 5,8% a.a.	<p><b>Comentário da operação:</b> A Vitacon é uma incorporadora fundada em 2009 que atua com a proposta da companhia é reinvestir a moradia em São Paulo, o conceito de moradia. Os recursos captados na operação foram destinados em dois projetos na cidade.</p> <p><b>Status da operação:</b> fluxo adimplente e indicadores saudáveis.</p>			
<b>GPA</b>		 Estado de São Paulo	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Código:</b> 20L0687133</li> <li><b>Emissão:</b> True – 1ª emissão / 346ª série</li> <li><b>Agente Fiduciário:</b> Vórtx</li> <li><b>Lastró:</b> Contratos de locação</li> <li><b>Garantia:</b> Alienação Fiduciária fração de imóveis, Fundo de reserva e de despesas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Volume:</b> R\$ 20,8 milhões</li> <li><b>Duration:</b> 6,2 anos</li> <li><b>Participação no CRI:</b> 20,4% do CRI</li> <li><b>Participação no PL:</b> 4,5% do PL</li> </ul>	
 Corporativo	 Taxa: IPCA + 5,6% a.a.	<p><b>Comentário da operação:</b> O GPA, locador da operação, foi fundado no fim da década de 40 e é o maior grupo varejista do Brasil. O contrato de locação foi cedido pelo FII Rio Bravo Renda Varejo com o intuito de aquisição de imóveis.</p> <p><b>Status da operação:</b> fluxo adimplente e indicadores saudáveis.</p>			
<b>JSL</b>		 SP, RJ e RS	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Código:</b> 20A0978038</li> <li><b>Emissão:</b> RB Capital – 1ª emissão / 268ª série</li> <li><b>Agente Fiduciário:</b> Oliveira Trust</li> <li><b>Lastró:</b> Contratos de locação</li> <li><b>Garantia:</b> Alienação Fiduciária de imóveis, Fiança da holding e dos sócios e Fundo de Reserva</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Volume:</b> R\$ 20,7 milhões</li> <li><b>Duration:</b> 5,7 anos</li> <li><b>Participação no CRI:</b> 24,3% do CRI</li> <li><b>Participação no PL:</b> 4,5% do PL</li> </ul>	
 Corporativo	 Taxa: IPCA + 6,0% a.a.	<p><b>Comentário da operação:</b> A JSL é uma empresa brasileira de logística. Com uma atuação continental, a JSL é líder em logística no Brasil. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.</p> <p><b>Status da operação:</b> fluxo adimplente e indicadores saudáveis.</p>			

**JSL**

SP, RJ e RS

Corporativo

Taxa: IPCA + 6,0% a.a.

- **Código:** 20A0977906
- **Emissão:** RB Capital – 1ª emissão / 261ª série
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Lastro:** Contratos de locação
- **Garantia:** Alienação Fiduciária de imóveis, Fiança da holding e dos sócios e Fundo de Reserva

- **Volume:** R\$ 20,7 milhões
- **Duration:** 5,7 anos
- **Participação no CRI:** 24,3% do CRI
- **Participação no PL:** 4,5% do PL



**Comentário da operação:** A JSL é uma empresa brasileira de logística. Com uma atuação continental, a JSL é líder em logística no Brasil. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

**Airport Town**

Guarulhos/SP

Corporativo

Taxa: IPCA + 5,6% a.a.

- **Código:** 21H0976574
- **Emissão:** Virgo – 4ª emissão / 338ª série
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Lastro:** CCB
- **Garantia:** Alienação Fiduciária de imóveis, Cessão Fiduciária de aluguéis, Fundo de despesas e de reserva

- **Volume:** R\$ 20,1 milhões
- **Duration:** 8,4 anos
- **Participação no CRI:** 10,0% do CRI
- **Participação no PL:** 4,4% do PL



**Comentário da operação:** A Airport Town é uma empresa brasileira com mais de 30 anos que desenvolve e explora empreendimentos logísticos no estado de São Paulo. Os recursos captados foram destinados para capital de giro.

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

**GPA**

Estado de São Paulo

Corporativo

Taxa: IPCA + 5,6% a.a.

- **Código:** 20H0695880
- **Emissão:** Bari – 1ª emissão / 85ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Lastro:** Contratos de locação
- **Garantia:** Alienação Fiduciária de imóveis e de cotas e Promessa de Cessão Fiduciária de recebíveis

- **Volume:** R\$ 20,0 milhões
- **Duration:** 5,5 anos
- **Participação no CRI:** 20,4% do CRI
- **Participação no PL:** 4,5% do PL



**Comentário da operação:** O GPA, locador da operação, foi fundado no fim da década de 40 e é o maior grupo varejista do Brasil. O contrato de locação foi cedido pelo FII Rio Bravo Renda Varejo com o intuito de aquisição de imóveis.

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

**JCC Iguatemi Fortaleza**

Fortaleza/CE

Corporativo

Taxa: CDI + 1,3% a.a.

- **Código:** 19I0737880
- **Emissão:** HabilaSec – 163ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Pentágono
- **Lastro:** Debêntures
- **Garantia:** Alienação Fiduciária de imóveis, Cessão Fiduciária de aluguéis, Fiança da holding e fundo de reserva

- **Volume:** R\$ 19,2 milhões
- **Duration:** 4,7 anos
- **Participação no CRI:** 7,1% do CRI
- **Participação no PL:** 4,2% do PL



**Comentário da operação:** A JCC (Jereissati Centros Comerciais) é uma empresa do Grupo Jereissati e controla o Shopping Iguatemi Fortaleza. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

**You**

São Paulo/SP

Corporativo

Taxa: CDI + 4,0% a.a.

- **Código:** 21L0329277
- **Emissão:** Vert – 60ª emissão / 1ª série
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Lastro:** Debêntures
- **Garantia:** Alienação Fiduciária de Terreno, Estoques e Cotas, Cessão Fiduciária de CCVs e Fiança dos sócios

- **Volume:** R\$ 17,1 milhões
- **Duration:** 3,3 anos
- **Participação no CRI:** 12,3% do CRI
- **Participação no PL:** 3,7% do PL



**Comentário da operação:** A You é uma incorporadora paulistana focada em empreendimentos residenciais na cidade de São Paulo. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

**SuperFrio**

SP e BA

Corporativo

Taxa: IPCA + 6,2% a.a.

- **Código:** 21E0407330
- **Emissão:** True – 1ª emissão / 355ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Lastro:** Debênture
- **Garantia:** Alienação Fiduciária de imóveis, Cessão Fiduciária de contratos, Promessa de CF e Fundo de despesas.

- **Volume:** R\$ 15,6 milhões
- **Duration:** 4,3 anos
- **Participação no CRI:** 100,0% do CRI
- **Participação no PL:** 3,4% do PL



**Comentário da operação:** A Superfrio é uma empresa que atua no segmento de logística refrigerada e possui 27 unidades distribuídas pelo país. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

**BB Mapfre II**

São Carlos/SP

Corporativo

Taxa: IPCA + 5,0% a.a.

- **Código:** 20K0115319
- **Emissão:** Gaia – 4ª emissão / 166ª série
- **Agente Fiduciário:** Pavarini
- **Lastro:** Contrato de locação
- **Garantia:** Alienação Fiduciária do imóvel, Fundo de reserva e Fiança do cedente

- **Volume:** R\$ 12,0 milhões
- **Duration:** 2,4 anos
- **Participação no CRI:** 100,0% do CRI
- **Participação no PL:** 2,6% do PL



**Comentário da operação:** A BB Mapfre é uma holding formada pela união estratégica entre o Banco do Brasil e a Mapfre Seguros com intuito de desenvolvimento de produtos no Brasil com foco em ramos elementares (habitacional, agrícola e veículos).

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

**Vitacon**

São Paulo/SP

Corporativo

Taxa: CDI + 2,0% a.a.

- **Código:** 19I0739560
- **Emissão:** ISEC – 4ª emissão / 47ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Lastro:** Debêntures
- **Garantia:** Alienação Fiduciária de Imóveis e de cotas de SPES, Cessão Fiduciária de CCVs, Fundo de Reserva, Obras e Despesas, Fiança da holding

- **Volume:** R\$ 11,5 milhões
- **Duration:** 2,1 anos
- **Participação no CRI:** 7,6% do CRI
- **Participação no PL:** 2,9% do PL



**Comentário da operação:** A Vitacon é uma incorporadora paulistana focada em empreendimentos residenciais na cidade de São Paulo. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

**RNI**

São Paulo/SP

Corporativo

Taxa: CDI + 1,7% a.a.

- **Código:** 19B0177968
- **Emissão:** Nova Sec – 1ª emissão / 31ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Lastro:** CCB
- **Garantia:** Cessão Fiduciária de CCVs e Aval da Holding


- **Volume:** R\$ 7,4 milhões
- **Duration:** 3,0 anos
- **Participação no CRI:** 10,1% do CRI
- **Participação no PL:** 1,6% do PL



**Comentário da operação:** A RNI integra o Grupo Rodobers, holding que atua no segmento imobiliário e financeiro através da incorporadora seguradora Banco Rodobers. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

**BB Mapfre**



**Franca/SP**

Corporativo

Taxa: IPCA + 5,2% a.a.


- Código: 18B0881116
- Emissão: RB Capital – 1ª emissão / 178ª série
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Lastro: Contrato de locação
- Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel

- Volume: R\$ 5,9 milhões
- Duration: 3,0 anos
- Participação no CRI: 26,0% do CRI
- Participação no PL: 1,3% do PL

**Comentário da operação:** A BB Mapfre é uma holding formada pela união estratégica entre o Banco do Brasil e a Mapfre Seguros com intuito de desenvolvimento de produtos no Brasil com foco em ramos elementares (habitacional, agrícola e veículos).

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

**You**



**São Paulo/SP**

Corporativo

Taxa: CDI + 4,0% a.a.


- Código: 21D0695718
- Emissão: Vert – 1ª emissão / 38ª série
- Agente Fiduciário: Oliveira Trust
- Lastro: Debêntures
- Garantia: Alienação Fiduciária de Ações da Holding e de cotas de SPes desenvolvedoras, Fiança dos sócios

- Volume: R\$ 5,9 milhões
- Duration: 1,6 anos
- Participação no CRI: 12,3% do CRI
- Participação no PL: 1,3% do PL

**Comentário da operação:** A You é uma incorporadora paulistana focada em empreendimentos residenciais na cidade de São Paulo. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

**You**



**São Paulo/SP**

Corporativo

Taxa: CDI + 4,5% a.a.


- Código: 21D0696194
- Emissão: Vert – 2ª emissão / 38ª série
- Agente Fiduciário: Oliveira Trust
- Lastro: Debêntures
- Garantia: Alienação Fiduciária de Ações da Holding e de cotas de SPes desenvolvedoras, Fiança dos sócios

- Volume: R\$ 5,0 milhões
- Duration: 1,9 anos
- Participação no CRI: 11,9% do CRI
- Participação no PL: 1,1% do PL

**Comentário da operação:** A You é uma incorporadora paulistana focada em empreendimentos residenciais na cidade de São Paulo. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

**GPA**



**São Paulo/SP**

Corporativo

Taxa: IPCA + 5,3% a.a.

- Código: 20L0687041
- Emissão: True – 1ª emissão / 345ª série
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Lastro: Contratos de locação
- Garantia: AF fração de imóveis, Fundo de reserva e Fundo de despesas

- Volume: R\$ 4,3 milhões
- Duration: 3,7 anos
- Participação no CRI: 12,8% do CRI
- Participação no PL: 0,9% do PL

**Comentário da operação:** O GPA, locador da operação, foi fundado no fim da década de 40 e é o maior grupo varejista do Brasil. O contrato de locação foi cedido pelo FII Rio Bravo Renda Varejo com o intuito de aquisição de imóveis.

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

**You**

• Código: KNIP11	• Volume (exposição): R\$ 7,0 milhões	• Participação no PL: 1,5% do PL	
• Código: MGCR11	• Volume (exposição): R\$ 5,2 milhões	• Participação no PL: 1,1% do PL	
• Código: HGCR11	• Volume (exposição): R\$ 1,1 milhões	• Participação no PL: 0,2% do PL	
• Código: MCCI11	• Volume (exposição): R\$ 0,6 milhões	• Participação no PL: 0,1% do PL	

Fonte: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=278430&cvm=true>

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.**

**Lista de Ativos**

Ativo	Código do ativo	Índice	Taxa Emissão	Taxa Aquisição	Data de Vencimento	Duration	R\$ mm	% PL	Estratégia
HBR Multi Ativos	19G0228153	IPCA	6,0%	6,1%	26-jul-34	5,4	38,9	8,4%	Core
Shoppings	19H0000001	CDI	1,5%	1,5%	20-ago-31	3,7	38,2	8,3%	Core
BRF Fortaleza	20G0587600	CDI	3,1%	3,1%	19-abr-32	3,6	33,1	7,2%	Core
Nortis	21J0842804	IPCA	7,1%	7,1%	15-out-27	3,2	24,6	5,3%	Core
Bossa Nova	19I0200836	IGPM	8,2%	8,2%	20-jul-28	2,9	22,2	4,8%	Core
Rigesa	20I0717692	CDI	4,4%	4,2%	15-jun-26	1,8	22,1	4,8%	Core
Vitacoon II Sr	20J0837296	IPCA	5,8%	6,3%	28-mai-24	1,7	21,5	4,7%	Core
GPA II S2	20L0687133	IPCA	5,6%	5,6%	26-dez-35	6,2	20,8	4,5%	Core
JSL I	20A0977906	IPCA	6,0%	6,0%	25-jan-35	5,7	20,7	4,5%	Core
JSL II	20A0978038	IPCA	6,0%	6,0%	25-jan-35	5,7	20,7	4,5%	Core
Airport Town ii	21H0976574	IPCA	5,5%	0,0%	27-ago-41	8,4	20,1	4,4%	Core
GPA	20H0695880	IPCA	5,0%	5,0%	10-ago-35	5,5	20,0	4,3%	Core
JCC	19I0737680	CDI	1,3%	1,3%	21-set-34	4,7	19,2	4,2%	Core
You	21L0329277	CDI	4,3%	4,3%	09-nov-26	3,3	17,1	3,7%	Core
SuperFrio	21E0407330	IPCA	6,2%	6,2%	13-mai-31	4,3	15,6	3,4%	Core
BB Mapfre II	20K0115319	IPCA	5,0%	5,0%	25-dez-26	2,4	12,0	2,6%	Core
Vitacoon	19I0739560	CDI	2,0%	2,2%	18-out-29	2,1	11,5	2,5%	Core
RNI	19B0177968	CDI	1,7%	1,7%	15-fev-29	3,0	7,4	1,6%	Core
You I	21D0695718	CDI	4,0%	4,0%	23-abr-25	1,6	5,9	1,3%	Core
BB Mapfre	18B0881116	IPCA	5,2%	5,6%	14-mai-28	3,0	5,9	1,3%	Core
You II	21D0696194	CDI	4,5%	4,5%	22-abr-26	1,9	5,0	1,1%	Core
GPA II S1	20L0687041	IPCA	5,3%	5,3%	26-dez-29	3,7	4,3	0,9%	Core
HBR Multi Ativos	19G0228153	IPCA	6,0%	6,1%	26-jul-34	5,4	38,9	8,4%	Core
Kinea Índice de Preços	KNIP11	-	-	-	-	-	7,0	2%	Tático
Mogno CRI High Grade	MGCR11	-	-	-	-	-	5,2	1%	Tático
CSHG Recebíveis	HCCR11	-	-	-	-	-	1,1	0%	Tático
Mauá Recebíveis	MCCI11	-	-	-	-	-	0,6	0%	Tático

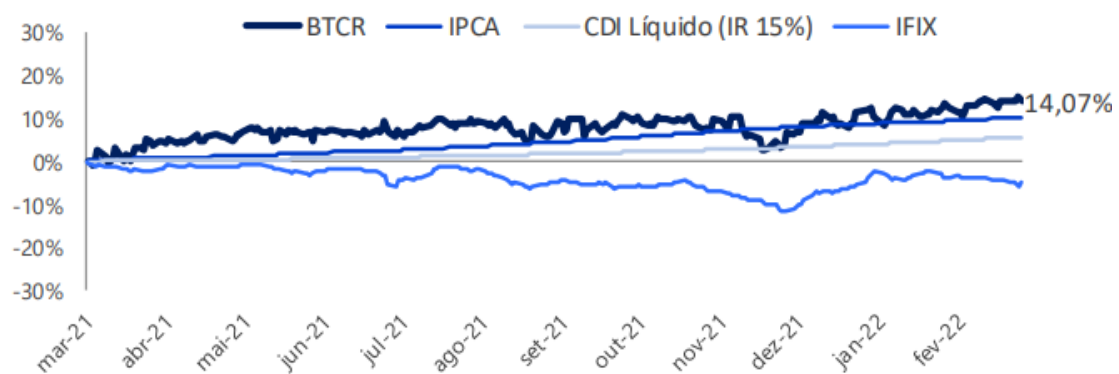
Fonte: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=278430&cvm=true>

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.**

## Performance vs. índices de juros e inflação

Valorização acumulada de 14,07% em doze meses

Rentabilidade

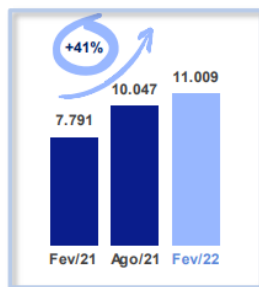


- A distribuição de rendimentos no mês totalizou R\$1,10 por cota, maior resultado mensal desde o início das atividades do fundo.
- *Dividend Yield*: Considerando a cota de mercado (B3) no fechamento do mês, R\$ 92,32, o *dividend yield* (DY) anualizado ficou em 14,3%. Em relação à cota patrimonial, R\$ 95,86, o DY ficou em 13,8%, o que representa 129% do CDI.

Fonte: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=278430&cvm=true>

DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

## Investidores

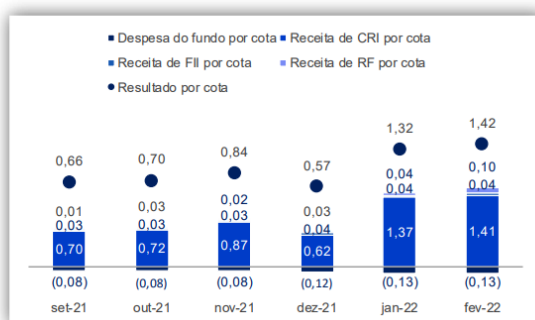


Fonte: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=278430&cvm=true>

No período de 12 meses o BTG Pactual Crédito Imobiliário não realizou emissão de cotas e o número de investidores aumentou, de forma orgânica, em 41%.

## Demonstrativo contábil e financeiro

### Resultado



Saldos em R\$ mil

	Dez/21	Jan/22	Fev/22
Total de receitas	3.333	7.002	7.484
Receita de CRI	2.983	6.605	6.794
Receita de RF	174	215	520
Receita de FII	176	182	170
Despesas com IR	(28)	(14)	(32)
Despesas do Fundo	(565)	(618)	(638)
Lucro Líquido	2.740	6.370	6.814
<b>Lucro por cota</b>	<b>0,57</b>	<b>1,32</b>	<b>1,42</b>
<b>Distribuição por cota</b>	<b>0,91</b>	<b>1,05</b>	<b>1,10</b>
Yield Patrimonial 12 meses	11,2%	12,8%	13,8%

No mês, destacamos os resultados nas estratégias:

- i) CRI: aumento nas receitas em razão do ganho de capital no mercado secundário;
- ii) RF: aumento em razão de uma maior disponibilidade de caixa.

Fonte: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=278430&cvm=true>

## DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

### Histórico de Rentabilidade

	Receita Bruta <sup>1</sup>	Despesas <sup>2</sup>	Rendimentos <sup>3</sup>	TIR <sup>4</sup>
dez-20	0,53	0,08	0,55	-
jan-21	1,74	0,08	0,57	-
fev-21	0,69	0,08	0,60	-
mar-21	0,56	0,08	0,65	-
abr-21	0,59	0,09	0,67	-
mai-21	0,62	0,09	0,70	-
jun-21	0,22	0,08	0,73	-
jul-21	1,11	0,08	0,75	-
ago-21	1,15	0,08	0,75	-
set-21	0,75	0,08	0,75	-
out-21	0,78	0,08	0,80	-
nov-21	0,92	0,08	0,90	-
dez-21	0,65	0,08	0,91	-
jan-22	1,41	0,08	1,05	-
fev-22	1,50	0,09	1,10	10,18%

<sup>1</sup> Total das Receitas Operacionais dividido pelo número de Cotas do Fundo

<sup>2</sup> Total das Despesas dividido pelo número de Cotas do Fundo

<sup>3</sup> Rendimentos Mensal Distribuído

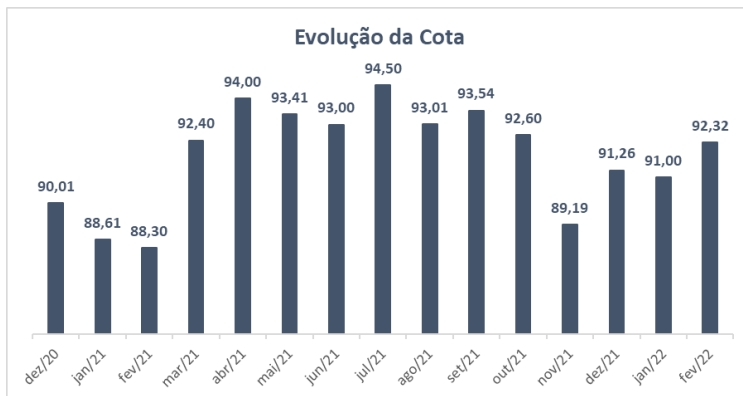
<sup>4</sup> Retorno considerando distribuição de rendimentos e variação de cota nos últimos 12 meses.

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.

## DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

### Evolução da Cota (R\$ mm)

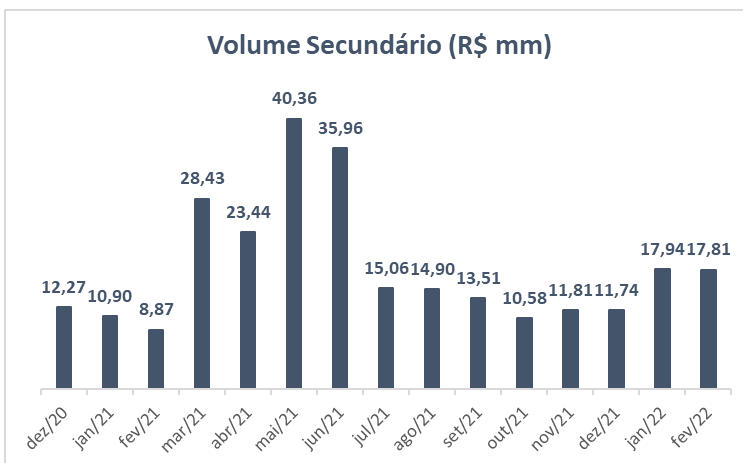
Mês	Cota
dez/20	90,01
jan/21	88,61
fev/21	88,30
mar/21	92,40
abr/21	94,00
mai/21	93,41
jun/21	93,00
jul/21	94,50
ago/21	93,01
set/21	93,54
out/21	92,60
nov/21	89,19
dez/21	91,26
jan/22	91,00
fev/22	92,32



Fonte: B3 e BTG Pactual Gestora de Recursos.

### Volume no mercado secundário por mês (R\$ mm)

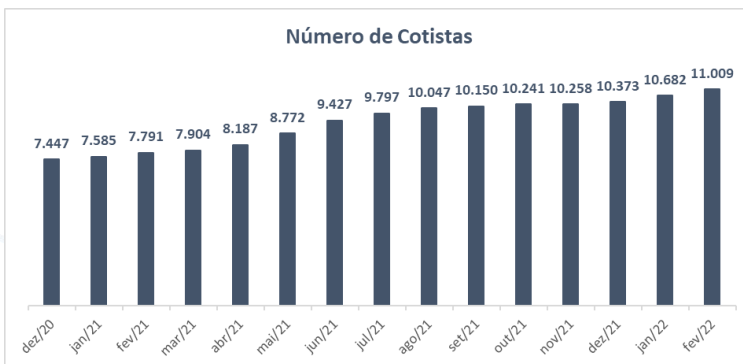
Mês	Volume
dez/20	12,27
jan/21	10,90
fev/21	8,87
mar/21	28,43
abr/21	23,44
mai/21	40,36
jun/21	35,96
jul/21	15,06
ago/21	14,90
set/21	13,51
out/21	10,58
nov/21	11,81
dez/21	11,74
jan/22	17,94
fev/22	17,81



Fonte: B3 e BTG Pactual Gestora de Recursos.

### Número de Cotistas

Mês	Cotistas
dez/20	7.447
jan/21	7.585
fev/21	7.791
mar/21	7.904
abr/21	8.187
mai/21	8.772
jun/21	9.427
jul/21	9.797
ago/21	10.047
set/21	10.150
out/21	10.241
nov/21	10.258
dez/21	10.373
jan/22	10.682
fev/22	11.009



Fonte: B3 e BTG Pactual Gestora de Recursos.

## Histórico de Negociação das Cotas

Cotação	2018	2019	2020	2021
Mínima	R\$ 100,54	R\$ 98,43	R\$ 76,10	R\$ 85,51
Máxima	R\$ 100,54	R\$ 115,00	R\$ 105,51	R\$ 95,18
Média	R\$ 100,54	R\$ 102,95	R\$ 88,91	R\$ 91,52

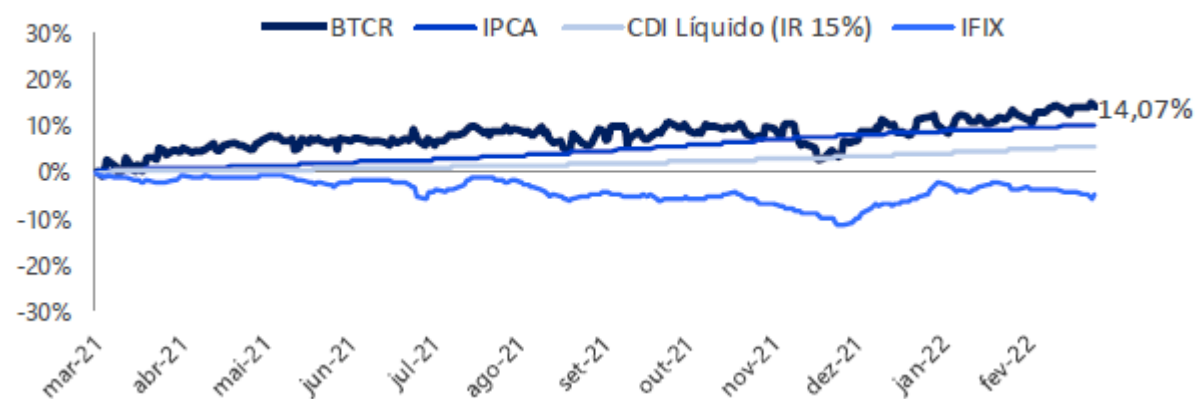
Cotação	1Q2020	2Q2020	3Q2020	4Q2020	1Q2021	2Q2021	3Q2021	4Q2021
Mínima	R\$ 76,10	R\$ 81,00	R\$ 83,60	R\$ 82,32	R\$ 87,10	R\$ 91,72	R\$ 89,61	R\$ 85,51
Máxima	R\$ 105,51	R\$ 94,40	R\$ 91,37	R\$ 90,01	R\$ 93,38	R\$ 95,18	R\$ 95,00	R\$ 93,90
Média	R\$ 97,03	R\$ 87,11	R\$ 87,25	R\$ 84,22	R\$ 89,42	R\$ 93,28	R\$ 92,71	R\$ 90,53

Cotação	Setembro-21	Outubro-21	Novembro-21	Dezembro-21	Janeiro-22	Fevereiro-22 <sup>1</sup>
Mínima	R\$ 89,79	R\$ 90,21	R\$ 85,51	R\$ 89,02	R\$ 89,65	R\$ 90,25
Máxima	R\$ 94,00	R\$ 93,90	R\$ 92,97	R\$ 92,95	R\$ 93,00	R\$ 92,98
Média	R\$ 92,35	R\$ 92,01	R\$ 88,73	R\$ 90,84	R\$ 91,24	R\$ 91,95

Fonte: B3 e BTG Pactual Gestora de Recursos.

Nota: 1 - Considera até 28/02/2022

## Desempenho Acumulado



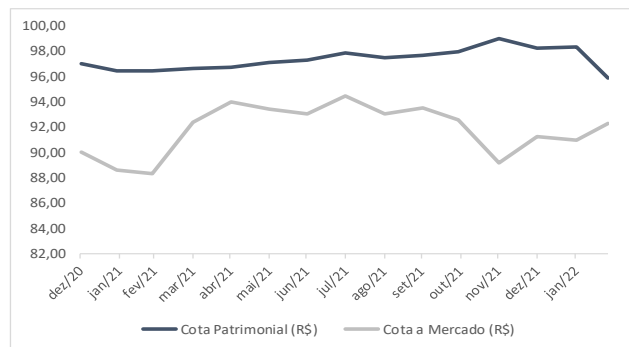
Fonte: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=278430&cvm=true>

## DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

### Panorama Atual

Panorama Atual	
Valor Patrimonial	R\$ 461,1 mm
Mercado vs Patrimonial	1,010x
# CRIs	# 23
Cota a Mercado (R\$)	96,79

Mês	Cota Patrimonial (R\$)	Cota a Mercado (R\$)
dez/20	97,04	90,01
jan/21	96,46	88,61
fev/21	96,42	88,30
mar/21	96,68	92,40
abr/21	96,76	94,00
mai/21	97,07	93,41
jun/21	97,33	93,00
jul/21	97,82	94,50
ago/21	97,52	93,01
set/21	97,64	93,54
out/21	97,94	92,60
nov/21	99,00	89,19
dez/21	98,25	91,26
jan/22	98,32	91,00
fev/22	95,86	92,32



Fonte: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=278430&cvm=true>.

Base de fevereiro/2022.

### Aprovação da Oferta

A Emissão, a Oferta, o Preço de Subscrição e Integralização, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, conforme previsto no Regulamento e o critério para fixação do Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio do Ato do Administrador divulgado em 18 de abril de 2022, o qual foi devidamente registrado perante o 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro sob o nº 1951125 em 27 de abril de 2022, conforme retificado por meio do “Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Crédito Imobiliário”, firmado em 05 de maio de 2022, o qual foi devidamente registrado perante o 3º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro sob o nº 1185638 em 10 de maio de 2022, no qual foram deliberadas e aprovadas, dentre outras matérias, a Emissão e a Oferta.

### Valor Total da Emissão

O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R\$ 257.745.576,27 (duzentos e cinquenta e sete milhões setecentos e quarenta e cinco mil quinhentos e setenta e seis reais e vinte e sete centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, sem considerar o montante correspondente às Novas Cotas do Lote Adicional e observada a possibilidade de Distribuição Parcial. Com exceção do Volume Mínimo da Oferta, a presente Oferta não está submetida a condições externas. Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada.

### Preço de Emissão

O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R\$ 95,86 (noventa e cinco reais e oitenta e seis centavos) por Nova Cota, considerando o valor patrimonial das cotas do Fundo em fevereiro de 2022, nos termos do artigo 15, inciso I, item “a” do Regulamento.

### Custo Unitário de Distribuição

A taxa de distribuição primária cobrada dos Investidores que subscreverem as Novas Cotas, inclusive no âmbito do Direito de Preferência, correspondente a 3,10% (três inteiros e dez centésimos por cento) do Preço de Emissão, equivalente a R\$ 2,97 (dois reais e noventa e sete centavos), conforme definido pelo Fundo em conjunto com o Coordenador Líder, para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas. Caso o valor recolhido a título de Custo Unitário de Distribuição seja insuficiente para arcar com as despesas relacionadas à contratação do Coordenador Líder e de quaisquer outras instituições participantes da Oferta vinculadas à Administradora ou à Gestora, o excedente necessário a arcar com tais despesas em nenhuma hipótese será pago pelo Fundo e será pago pela Gestora.

### **Preço de Subscrição e Integralização**

O preço de subscrição e integralização das Novas Cotas equivalente a R\$ 98,83 (noventa e oito reais e oitenta e três centavos), que compreende a soma entre o Preço de Emissão e o Custo Unitário de Distribuição, a ser pago pelos Investidores, inclusive no âmbito do Direito de Preferência. O Preço de Subscrição e Integralização poderá ser atualizado e informado aos Cotistas através do Fato Relevante de Atualização de Preço.

### **Preço de Subscrição e Integralização Atualizado**

O Preço de Subscrição e Integralização poderá ser atualizado a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Coordenador Líder, e informado aos Cotistas através do Fato Relevante de Atualização de Preço, pelo valor patrimonial das cotas do Fundo no fechamento do mês de maio de 2022, a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição atualizado.

Caso o Preço de Subscrição e Integralização não seja atualizado, os Cotistas serão informados a respeito da manutenção do Preço de Subscrição e Integralização através do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Subscrição e Integralização seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Subscrição e Integralização Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3.

### **Fato Relevante de Atualização de Preço**

O fato relevante divulgado em até 2 (dois) Dias Úteis do início do Período de Exercício do Direito de Preferência, para informar aos Cotistas sobre o Preço de Subscrição e Integralização Atualizado. Caso o Preço de Subscrição e Integralização não seja atualizado, os Cotistas serão informados a respeito da manutenção do Preço de Subscrição e Integralização através do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Subscrição e Integralização seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Subscrição e Integralização Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3.

### **Forma de Subscrição e Integralização**

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. O Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

### **Data de Emissão**

A Data de Liquidação da Oferta.

### **Destinação dos Recursos**

Os recursos líquidos a serem captados na Oferta são estimados em R\$ 249.999.908,34 (duzentos e quarenta e nove milhões novecentos e noventa e nove mil novecentos e oito reais e trinta e quatro centavos) com a colocação da totalidade das Novas Cotas ofertadas, sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional, deduzidas as comissões e as despesas estimadas da Oferta.

Em caso de Distribuição Parcial das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Emissão, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta seção, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

O Fundo pretende destinar 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados na Oferta para a aquisição de CRIs, nos mercados primário e secundário e de Outros Ativos.

Todas as disponibilidades financeiras do Fundo são aplicadas tendo por objeto principal o investimento para a aquisição de Ativos Alvo, desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento do Fundo.

Não haverá fontes alternativas de obtenção de recursos pelo Fundo, em caso de distribuição parcial da Oferta. À parte da Oferta, não haverá outras fontes de recursos voltadas à consecução da política de investimentos do Fundo. Em caso de distribuição parcial da Oferta, haverá a redução nos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo. Para maiores informações sobre os riscos relacionados à distribuição parcial da Oferta, ver o “Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Emissão”, descrito na página 75 deste Prospecto.

**NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS ESPECÍFICOS OU PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, A ALOCAÇÃO DE RECURSOS NA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE É MERAMENTE INDICATIVA E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.**

**NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.**

#### **AGE de Conflito de Interesses**

Foi aprovada por meio da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 09 de agosto de 2018, por 100% (cem por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo (disponível em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=31462&cvm=true>) (“**Atual Aprovação de Operações Conflitadas**”), a aquisição e venda pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora, ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, nos termos do artigo 34 e artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM 472, de (a) cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, nos limites estabelecidos pela regulamentação em vigor; (b) certificados de recebíveis imobiliários estruturados e/ou distribuídos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, nos limites estabelecidos pela regulamentação em vigor; e (c) letras de crédito imobiliário – LCI emitidas pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, até o limite de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo (“**Operações Conflitadas**”). **NO ENTANTO, AINDA QUE EXISTA A ATUAL APROVAÇÃO DE OPERAÇÕES CONFLITADAS, APÓS O ENCERRAMENTO COM SUCESSO DA OFERTA E POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, A ADMINISTRADORA CONVOCARÁ UMA ASSEMBLEIA GERAL PARA RATIFICAR A APROVAÇÃO DA AUTORIZAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE LCIS CONFLITADAS (“LCIS CONFLITADAS”), BEM COMO DETERMINAR OS SEGUINTEs CRITÉRIOS ESPECÍFICOS PARA AQUISIÇÃO DE CRIs CONFLITADOS (“CRIS CONFLITADOS”) E COTAS DE FII DISTRIBUÍDOS, DETIDOS, GERIDOS OU ADMINISTRADOS (“COTAS DE FII CONFLITADAS”), E/OU QUE POSSUAM DIRETA OU INDIRETAMENTE COMO PARTE, INCLUINDO MAS NÃO SE LIMITANDO POR MEIO DA DISTRIBUIÇÃO E/OU ESTRUTURAÇÃO, A ADMINISTRADORA E/OU A GESTORA E/OU SOCIEDADES DE SEU GRUPO ECONÔMICO (INCLUINDO FUNDOS DE INVESTIMENTO ADMINISTRADOS OU GERIDOS POR ESTAS ENTIDADES):**

**(A) Critérios de Elegibilidade para aquisição de CRIs Conflitados, os quais deverão, cumulativamente ou não, ser atendidos:**

- (i) razão de garantia (*Loan to Value* ou LTV) máxima de 85% (oitenta e cinco por cento), caso exista garantia real imobiliária;
- (ii) não será permitido integralizar CRIs de série subordinada, admitidas somente série única, série sênior e série mezanino;
- (iii) duration máxima de 12 (doze) anos;
- (iv) caso não exista garantia real, operação terá duration igual ou inferior a 5 (cinco) anos;
- (v) deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário; e
- (vi) deverão ser distribuídas nos termos da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476.

**(B) Critérios de Elegibilidade para aquisição de Cotas de FII Conflitadas, as quais deverão, cumulativamente, conter as seguintes características:**

(i) tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM 400 ou oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476;

(ii) fundos imobiliários que invistam preponderantemente em títulos e valores mobiliários: não possuam mais de 65% (sessenta e cinco por cento) do volume do ativo total em CRIs emitidos por partes relacionadas à Administradora e/ou Gestora; e

(iii) fundos imobiliários que invistam preponderantemente em empreendimentos imobiliários: não possuam alavancagem superior a 40% (quarenta por cento) de seu patrimônio.

**Na presente Oferta não será empregado o mecanismo de instrumento de procuração previsto item 2.3.2. do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.**

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 64 DESTES PROSPECTO.**

**Número da Emissão**

A presente emissão representa a 5ª (quinta) emissão de Cotas do Fundo.

**Quantidade de Novas Cotas**

Serão emitidas, inicialmente, até 2.607.969 (duas milhões seiscentas e sete mil e novecentas e sessenta e nove) Novas Cotas, equivalente a até R\$ 257.745.576,27 (duzentos e cinquenta e sete milhões setecentos e quarenta e cinco mil quinhentos e setenta e seis reais e vinte e sete centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional, que serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, e observada a possibilidade de Distribuição Parcial.

**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 521.593 (quinhentas e vinte e uma mil e quinhentas e noventa e três) Novas Cotas do Lote Adicional, correspondente a R\$ 51.549.036,19 (cinquenta e um milhões quinhentos e quarenta e nove mil trinta e seis reais e dezenove centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme exercício da Opção de Lote Adicional.

As Novas Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Coordenador Líder, sendo certo que, caso venham a ser emitidas, as Novas Cotas do Lote Adicional serão incluídas na Oferta aos Investidores, conforme procedimento descrito neste Prospecto.

As Novas Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “**Novas Cotas**”.

As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

As Novas Cotas do Lote Adicional poderão ser ofertadas publicamente junto a quaisquer Investidores que demonstrarem interesse em adquirir as Novas Cotas, não havendo recebimento de reservas antecipadas e observado, ainda, o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável.

**Instituição Escrituradora**

A Instituição Escrituradora das Cotas é o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, acima qualificado.

Pelos serviços prestados ao Fundo, a Instituição Escrituradora fará jus a uma remuneração de até 0,10% (dez centésimos por cento) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado do Fundo caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo, que está incluído na Taxa de Administração, nos termos do artigo 23 do Regulamento.

## **Forma e Comprovação da Titularidade das Novas Cotas**

As Novas Cotas serão emitidas na forma nominativa e escritural, sem a emissão de certificados.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista ou cessionário que exercer o Direito de Preferência, e o Investidor que subscrever Novas Cotas receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibos de Novas Cotas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* e a obtenção de autorização da B3, não serão negociáveis e não receberão rendimentos provenientes do Fundo, com exceção dos rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras nas quais os recursos de cada Investidor ficarão aplicados até o encerramento da Oferta, líquidos de eventuais tributos incidentes. Tais recibos são correspondentes à quantidade de Novas Cotas por eles subscrita, e se converterão em Novas Cotas depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição 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 ainda não estejam convertidos em Novas 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.

Adicionalmente, com relação às Novas Cotas que estiverem depositadas eletronicamente na B3, será expedido, por esta, extrato em nome do Cotista, que servirá de comprovante de titularidade de tais Novas Cotas.

## **Forma de Integralização**

As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva Data de Liquidação do Direito de Preferência ou Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão, a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição.

## **Prorrogação de Prazos**

Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

## **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 e das demais Instituições Participantes da Oferta, observado o Procedimento de Distribuição.

**Para mais informações, ver seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Contrato de Distribuição – Regime de Distribuição” na página 45 deste Prospecto.**

## **Público Alvo da Oferta**

O Público Alvo da Oferta são os Investidores.

O Fundo é destinado a Investidores que tenham como objetivo investimentos de longo prazo. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes. Não haverá qualquer esforço de colocação das Novas Cotas junto a investidores estrangeiros.

É vedada na presente Oferta a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

Não será cobrada taxa de ingresso dos Investidores que subscreverem as Novas Cotas.

Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, sujeitando-se às restrições específicas impostas nos termos do presente Prospecto.

Não há restrições quanto ao limite de subscrição de Novas Cotas por um único Cotista. Não obstante, fica ressalvado que:

- a) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

- b) a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas, bem como a titularidade de Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física, conforme disposto na seção “Tratamento Tributário” na página 85 deste Prospecto.

### **Procedimento de Distribuição**

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Novas Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exclusivamente em relação à Oferta Institucional 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 para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

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 deste Prospecto e da divulgação do Anúncio de Início, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) a critério do Coordenador Líder, (a) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados poderão ser submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou do parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM 400; ou (b) ser apresentados à CVM em até 01 (um) dia útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
- (iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, o Procedimento de Alocação e a Oferta somente terão início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do 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 deste Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e cessionários do Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas e cessionários não se aplica a Aplicação Inicial Mínima;
- (vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no 2º (segundo) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores;
- (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 Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (viii) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, observada a Aplicação Inicial Mínima e Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder;
- (ix) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;

- (x) após o término do Período de Subscrição, 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;
- (xi) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o pedido de subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Riscos, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (xii) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Procedimento de Distribuição;
- (xiii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xiv) 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.

### **Direito de Preferência**

É assegurado aos Cotistas, detentores de Cotas na data de corte prevista no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta, na página 49 deste Prospecto, e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, conforme disposto nos incisos II e III, do artigo 15 do Regulamento e aprovado no Ato do Administrador, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência. Conforme estabelecido no Ato do Administrador, os atuais Cotistas terão Direito de Preferência para subscrição das Novas Cotas, durante o período de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, admitindo-se, ainda a cessão do Direito de Preferência, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 e pela Instituição Escriuradora, conforme previsto e aprovado no Ato do Administrador.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista ou cessionário no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do 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 da 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 à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; sendo que o Cotista poderá também exercer o 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 Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à Instituição Escriuradora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escriuradora.

É permitido aos Cotistas negociar, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência com outros Cotistas ou com 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 7º (sétimo) Dia Útil a partir da Data de Início do Período de Exercício 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) à Instituição Escriuradora, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 10º (décimo) Dia Útil a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escriuradora, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e cessionários do Direito de Preferência (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas e cessionários a obrigação representada pela Aplicação Inicial Mínima; e (ii) terão a faculdade, como

condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos no item “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada” na Seção “Características da Oferta”, na página 42 e seguintes deste Prospecto.

Os Cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas, respeitada a proporcionalidade mencionada acima, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis, quais sejam: (i) os Cotistas titulares de cotas do Fundo adquiridas via ambiente de bolsa administrado pela B3 e depositadas na Central Depositária da B3 deverão procurar os seus agentes de custódia para a subscrição e integralização das Novas Cotas e maiores informações; e (ii) os Cotistas titulares de cotas do Fundo mantidas em ambiente escritural e, portanto, custodiadas diretamente no **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de escriturador das cotas que desejarem subscrever Novas Cotas deverão entrar em contato no telefone: (11) 3383-3102. No caso de Cotista representado por procurador, o procurador deverá portar a documentação que clara e expressamente lhe conceda poderes de representação especificamente para o fim de subscrição das Novas Cotas. O horário de atendimento é em dias úteis das 9h às 18h. O manual de subscrição escritural está disponível no site da Administradora ([www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria](http://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria)) (Documentos > Manual Subscrição Escritural).

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escrituradora, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e à Instituição Escrituradora, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 2º (segundo) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) da Administradora; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista ou cessionário que exercer o Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* e a obtenção de autorização da B3, os quais não serão negociáveis e não receberão rendimentos provenientes do Fundo, com exceção dos rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras nas quais os recursos de cada Investidor ficarão aplicados até o encerramento da Oferta, líquidos de eventuais tributos incidentes. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele subscrita, e se converterá em Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição 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 ainda não estejam convertidos em Novas 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.

**É RECOMENDADO A TODOS OS COTISTAS QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.**

**CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS DA OFERTA, A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A OFERTA INSTITUCIONAL PODERÃO VIR A NÃO SER REALIZADAS. Para maiores informações, vide Fator de Risco “Risco de não realização da Oferta Não Institucional e da Oferta Institucional”, na página 76 deste Prospecto.**

#### **Procedimento de Alocação**

O procedimento de alocação somente será realizado após a obtenção do registro da Oferta e a divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo. O procedimento de alocação será realizado nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, 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 ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Inicial Mínima, para verificar se: (i) o Montante Mínimo da Emissão foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda e a eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Valor Total da Emissão, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO.**

Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, da Administradora e/ou da Gestora com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, da Administradora e/ou da Gestora poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

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, nos Pedidos de Subscrição e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o Cronograma Estimado das Etapas da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Emissão foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda e a eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional. Diante disso, 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.

Assim, na data do encerramento do Procedimento de Alocação, será definido pelo Coordenador Líder o valor efetivamente colocado na Oferta. Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

#### **Oferta Não Institucional**

Durante o Período de Subscrição, 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 seus Pedidos de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, as Novas Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto aos Investidores Institucionais.

No mínimo 1.303.984 (um milhão trezentas e três mil e novecentas e oitenta e quatro) Novas Cotas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), ou seja, aproximadamente 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão.

O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Inicial Mínima, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, 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 75 DESTE PROSPECTO;**

- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada” na Seção “Características da Oferta” na página 42 deste Prospecto”;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas subscritas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional;
- (iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto a qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até às 10h00 (dez horas) da Data de Liquidação da Oferta. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será(ã) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta;
- (v) até às 16h00 (dezesesseis horas) da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto a qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na seção “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta”, na página 43 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na seção “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 40 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na seção “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta”, na página 43 abaixo.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 63 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO(S) PEDIDO(S) POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.**

## **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 1.303.984 (um milhão trezentas e três mil e novecentas e oitenta e quatro) Novas Cotas, equivalentes a aproximadamente 50% (cinquenta 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 correspondentes aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas proporcionalmente entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, considerando o montante de Novas Cotas indicado nos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, devendo ser desconsideradas as frações de Novas Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora, poderá 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, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas ordens de investimento às Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Inicial Mínima;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, 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 75 DESTE PROSPECTO;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na seção “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, na página 42 deste Prospecto;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na seção “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta”, na página 43 deste Prospecto.

### **Critério de Colocação da Oferta Institucional**

Caso as ordens 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 fundo de investimento imobiliário.

### **Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional**

Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Cotista ou cessionário que exercer o Direito de Preferência, e o Investidor que subscrever Novas Cotas durante o Período de Subscrição receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* e a obtenção de autorização da B3, não serão negociáveis e não receberão rendimentos provenientes do Fundo, com exceção dos rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras nas quais os recursos de cada Investidor ficarão aplicados até o encerramento da Oferta, líquidos de eventuais tributos incidentes. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele subscrita, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição 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 ainda não estejam convertidos em Novas 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 75 DESTE PROSPECTO.**

### **Liquidação da Oferta**

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

O pagamento de cada uma das Novas Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, sendo utilizado o arredondamento para baixo em todos os casos. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que adquirir, observado o Procedimento de Distribuição, à Instituição Participante da Oferta com o qual efetuou seu pedido de subscrição de Novas Cotas, conforme receber, no seu respectivo endereço eletrônico, ou por meio de fac-símile ou telefonema, a confirmação pela respectiva Instituição Participante da Oferta com a qual fez seu pedido de subscrição de Novas Cotas

(i) da quantidade de Novas Cotas a eles alocadas, (ii) do Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, e valor total a ser pago para subscrição das Novas Cotas.

As Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição efetuados pelos Investidores junto à B3 nas datas de liquidação estabelecidas neste Prospecto, as quais deverão ocorrer somente após obtenção do registro da Oferta junto à CVM e a divulgação do Anúncio de Início.

No caso de captação abaixo do Valor Total da Emissão, mas acima do Montante Mínimo da Emissão, o Cotista e/ou cessionário que, ao exercer o Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Valor Total da Emissão, terá devolvido os valores já depositados 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, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final de Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e cessionários estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, na Data de Liquidação da Oferta, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas e/ou cessionários que exerceram o Direito de Preferência, ou dos Investidores e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escriuradora em até 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente subsequentes à Data de Liquidação da Oferta pelo Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição.

#### **Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada**

Será admitida na Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição 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 atingido o Montante Mínimo da Emissão

As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 30.929.441,48 (trinta milhões novecentos e vinte e nove mil quatrocentos e quarenta e um reais e quarenta e oito centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 312.956 (trezentas e doze mil e novecentas e cinquenta e seis) Novas Cotas.

O Cotista e/ou cessionário, ao exercer o Direito de Preferência, e o Investidor 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 Emissão; ou (ii) de quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Emissão e menor que o Valor Total da Emissão.

Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Cotista e/ou cessionário, ao exercer o Direito de Preferência, ou o Investidor, conforme o caso, deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; 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.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Valor Total da Emissão, mas acima do Montante Mínimo da Emissão, o Investidor 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 Emissão, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores eventualmente já depositados serão devolvidos 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 5 (cinco) Dias Úteis contados do Anúncio de Encerramento. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo da Emissão, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Cotistas e/ou cessionários que tenham exercido o Direito de Preferência e aos Investidores, conforme o caso, os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos referidos Cotistas, cessionário ou Investidores, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Emissão seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

Por fim, caso seja atingido o Montante Mínimo da Emissão, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores.

**OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA EMISSÃO” NA PÁGINA 75 DESTE PROSPECTO.**

#### **Prazo de Colocação**

O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

#### **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 Escriuradora será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3. O pedido de admissão à negociação das Novas Cotas foi protocolado na B3 em 18 de abril de 2022.

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.

#### **Inadequação da Oferta a Certos Investidores**

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 Novas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. **Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, 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.**

#### **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 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento do comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da 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, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, referido Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, 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 deste 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 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento do 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 as situações, se o Investidor que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, referido Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, 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 divulgação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, referido Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, 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 resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

### **Direitos, Vantagens e Restrições das Novas 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 à Instituição Escriuradora.

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 integralizadas, calculados *pro rata temporis* a partir da data de sua integralização, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem subscritas e integralizadas, participando integralmente dos rendimentos distribuídos nos meses subsequentes.

Conforme descrito no item “Comprovação da Titularidade das Novas Cotas” acima, o recibo de Nova 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 das demais Cotas do Fundo.

Os rendimentos do Fundo serão distribuídos aos Cotistas de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Escriuradora. 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.

## CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pela Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar na Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas, consistindo no agenciamento de investidores incluídos no público alvo da Oferta para aplicação de recursos no Fundo. A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que o Custo Unitário de Distribuição contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

De acordo com o Contrato de Distribuição, poderão, ainda, ser contratadas outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, para participar da Oferta referida neste Prospecto, observado o disposto na regulamentação vigente.

As Instituições Participantes da Oferta terão o prazo máximo de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, para distribuir as Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços, não sendo responsáveis por saldo de Novas Cotas eventualmente não subscrito.

O Coordenador Líder é autorizado a representar o Fundo junto à CVM, bem como junto a outras instituições públicas ou privadas, podendo assinar todos os documentos necessários à implementação do objeto do Contrato de Distribuição.

A fim de possibilitar ao Coordenador Líder condições de cumprimento das atribuições que decorrem do Contrato de Distribuição, o Fundo o nomeou seu procurador, investido de poderes especiais para dar quitação nos pedidos de subscrição das Novas Cotas cujo processamento venha a realizar, podendo o mesmo ser substabelecido, total ou parcialmente, única e exclusivamente, às demais Instituições Participantes da Oferta.

### Regime de Distribuição

A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, pelo Coordenador Líder, com auxílio das Corretoras Consorciadas, sob o regime de melhores esforços de colocação.

### Comissionamento

No âmbito da Oferta, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração:

- (i) **Comissão de Estruturação:** A esse título, o Fundo pagará ao Coordenador Líder, condicionado à colocação do Montante Mínimo da Emissão, uma remuneração equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas, incluídas aquelas eventualmente emitidas com o exercício da Opção de Lote Adicional e as Novas Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência (“**Comissão de Estruturação**”).
- (ii) **Comissão de Distribuição:** A esse título, o Fundo pagará ao Coordenador Líder uma remuneração equivalente a até 2,10% (dois inteiros e dez centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas, incluídas aquelas eventualmente emitidas com o exercício da Opção de Lote Adicional e as Novas Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência (“**Comissão de Distribuição**”). A Comissão de Distribuição poderá ser repassada, no todo ou em parte às Corretoras Consorciadas que aderirem à Oferta, conforme aplicação do fator de comissão previsto na tabela abaixo. O Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente às Corretoras Consorciadas, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder.

A título de remuneração pelo desempenho das obrigações previstas neste Prospecto e no termo de adesão a ser celebrado pelas Corretoras Consorciadas, a Corretora Consorciada fará jus a uma comissão incidente sobre o montante efetivamente subscrito e integralizado pela respectiva Corretora Consorciada, que variará a depender do montante colocado pela respectiva instituição, nos termos da tabela abaixo (“**Comissionamento das Corretoras Consorciadas**”):

Faixa da Ordem enviada por Corretora Consorciada	Fator de Comissão*
Até R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), inclusive	1,725%
Entre R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), exclusive, e R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), inclusive	1.850%
Entre R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), exclusive, e R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), inclusive	1,975%
Acima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), exclusive	2,100%

(\*) O Fator de Comissão, será aplicado sobre o montante efetivamente alocado pela respectiva Corretora Consorciada, incluídas as cotas eventualmente emitidas com o exercício da Opção de Lote Adicional e as Novas Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência.

As comissões das Instituições Participantes da Oferta serão deduzidas das comissões devidas ao Coordenador Líder, sendo que estarão limitadas ao comissionamento do Coordenador Líder.

As comissões das Instituições Participantes da Oferta serão reguladas por meio de termos de adesão ao Contrato de Distribuição da Oferta.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pelo Fundo ao Coordenador Líder e, no âmbito do Contrato de Distribuição (“**Tributos**”) serão integralmente suportados pelo Fundo, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos, como se tais Tributos não fossem incidentes (*gross-up*). Para fins do presente item, sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.

### **Contrato de garantia de liquidez**

Não foram e nem serão celebrados contratos de estabilização de preços ou de garantia de liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

### **Condições Precedentes**

O cumprimento, pelo Coordenador Líder e pelas Instituições Participantes da Oferta, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, é condicionado à integral satisfação, até a data de divulgação do Anúncio de Início, das seguintes condições precedentes (em conjunto as “**Condições Precedentes**”):

- (i) obtenção, pelas partes, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades, necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta junto a (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais, e/ou agências reguladoras de seu setor de atuação, e (b) quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras;
- (ii) obtenção, pelas partes, junto a seus respectivos órgãos dirigentes competentes, conforme aplicável, de todas e quaisquer aprovações e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, liquidação, conclusão e validade da Oferta;
- (iii) negociação, preparação, aprovação, formalização e assinatura, pela Administradora, em nome do Fundo, de toda a documentação necessária à realização da Oferta (“**Documentos da Oferta**”), que conterão, entre outros, os termos e condições da Oferta, em forma e substância satisfatórias à Administradora e ao Coordenador Líder;
- (iv) obtenção, pelas Partes, do registro de aprovação para a realização da Oferta na CVM nos termos da legislação aplicável, bem como obtenção de registro das Novas Cotas para negociação exclusivamente no mercado de bolsa da B3;
- (v) não ocorrência de um evento de rescisão voluntária ou involuntária, conforme indicadas na Cláusula Nona do Contrato de Distribuição;
- (vi) todos os Documentos da Oferta sejam válidos e estejam em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início;
- (vii) recolhimento de quaisquer taxas ou tributos incidentes, incluindo a taxa relativa ao registro para a realização da Oferta na CVM nos termos da legislação aplicável, bem como a taxa de registro das Novas Cotas para negociação na B3, nos termos da regulamentação aplicável;
- (viii) cumprimento de todas as disposições da regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, mas não se limitando às normas referentes (a) à vedação à negociação prevista no artigo 48 da Instrução CVM 400; e (b) ao dever de sigilo previstas na Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme vigente, e na Instrução CVM 400;
- (ix) cumprimento de todas as obrigações assumidas no Contrato de Distribuição e a serem assumidas nos demais Documentos da Oferta; e

- (x) até 2 (dois) Dias Úteis da Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder deverá ter recebido a opinião legal com relação à Oferta, elaborada por seus assessores legais, no que concerne aos aspectos da legislação brasileira aplicáveis, conforme o caso, em forma e conteúdo aceitáveis pelo Coordenador Líder.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder, sendo que qualquer alegação de não atendimento de qualquer Condição Precedente deverá ser razoavelmente fundamentada, observado que o Coordenador Líder não será obrigado a renunciar a uma Condição Precedente que tenha sido razoavelmente fundamentada.

Caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas, o Contrato de Distribuição deixará de produzir os seus efeitos. Não obstante, as partes poderão, em comum acordo, dispensar o cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes e, portanto, realizar a distribuição das Novas Cotas.

Após o cumprimento das Condições Precedentes, exceto por aquelas cuja data padrão de implementação exceda a data de divulgação do Anúncio de Início, ou da sua dispensa, nos termos acima, o Coordenador Líder providenciará a divulgação do Anúncio de Início para que seja iniciada a Oferta.

#### **Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão**

A cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão estarão disponíveis aos Investidores, para consulta ou reprodução, na CVM, nas sedes da Administradora e do Coordenador Líder, nos endereços informados na seção “Informações Adicionais” na página 50 deste Prospecto.

## CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Valor Total da Emissão na Data de Emissão, assumindo a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em razão da eventual emissão das Novas Cotas do Lote Adicional.

Custos da Oferta	Valor Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Nova Cota (R\$)	% em relação ao Valor Total da Emissão
<b>Comissão de Estruturação</b> <sup>(1) (3)</sup>	1.749.999,36	0,67	0,70%
<b>Tributos Comissão de Estruturação</b> <sup>(1) (3)</sup>	186.911,94	0,07	0,07%
<b>Comissão de Distribuição</b> <sup>(1) (3)</sup>	5.249.998,08	2,01	2,10%
<b>Tributos Comissão de Distribuição</b> <sup>(1) (3)</sup>	560.735,82	0,22	0,22%
<b>Taxa de Análise de Oferta Pública B3</b> <sup>(4)</sup>	13.386,30	0,01	0,01%
<b>Taxa de Liquidação B3</b> <sup>(4)</sup>	127.658,93	0,05	0,05%
<b>Taxa de fiscalização da CVM</b> <sup>(4)</sup>	92.788,38	0,04	0,04%
<b>Assessores legais</b> <sup>(4)</sup>	110.000,00	0,04	0,04%
<b>Despesas de marketing, Roadshow e publicações e outras despesas</b> <sup>(2) (4) (5)</sup>	10.000,00	0,00	0,00%
<b>TOTAL</b> <sup>(2)</sup>	8.101.478,81	3,11	3,24%

<sup>(1)</sup> Valores estimados com base na colocação do Valor Total da Emissão.

<sup>(2)</sup> Valores estimados.

<sup>(3)</sup> Este custo será arcado com o Custo Unitário da Distribuição pelos Investidores e Cotistas que vierem a subscrever Novas Cotas.

<sup>(4)</sup> Este custo será arcado pelo Fundo.

<sup>(5)</sup> Outras Despesas incluindo cartórios e registros.

O pagamento do custo de todos os tributos, atuais, incidentes diretamente sobre os pagamentos, comissionamento e reembolso devido ao Coordenador Líder no âmbito da Emissão será efetuado através dos recursos oriundos do Custo Unitário de Distribuição. Todos os pagamentos devidos serão realizados líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie da Emissão, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, de forma que o Coordenador Líder receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

**Para mais informações sobre os comissionamentos a serem pagos pela Administradora ao Coordenador Líder, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Contrato de Distribuição – Comissionamento”, na página 45 deste Prospecto.**

A tabela abaixo apresenta o custo unitário das Novas Cotas objeto desta Emissão:

	Preço de Emissão (R\$)	Custo Unitário de Distribuição (R\$)	Preço de Subscrição e Integralização (R\$)	Percentual em relação ao Preço de Emissão
Por Cota	R\$ 95,86	R\$ 2,97	R\$ 98,83	3,10%

## CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

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

Ordem do evento	Eventos	Data <sup>(1)(2)(3)</sup>
1	Protocolo do pedido de registro na CVM e na B3	18.04.2022
2	Registro da Oferta na CVM	19.05.2022
3	Disponibilização do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo	23.05.2022
4	Data de Corte para o exercício do Direito de Preferência	26.05.2022
5	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e de negociação do Direito de Preferência na B3 e na Instituição Escrituradora	30.05.2022
6	Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre o Pedido de Modificação da Oferta junto à CVM Suspensão do Período de Exercício do Direito de Preferência, de negociação do Direito de Preferência na B3 e na Instituição Escrituradora e da Liquidação do Direito de Preferência	06.06.2022
7	Deferimento do Pedido de Modificação da Oferta	22.06.2022
8	Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre o Deferimento do Pedido de Modificação da Oferta pela CVM	22.06.2022
9	Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre a Modificação da Oferta e o Novo Cronograma Estimado da Oferta Disponibilização do Prospecto Definitivo Atualizado com a Modificação da Oferta e o Novo Cronograma Estimado da Oferta	22.06.2022
10	Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	23.06.2022
11	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	29.06.2022
12	Reinício do Período de Exercício do Direito de Preferência e de negociação do Direito de Preferência na B3 e na Instituição Escrituradora	30.06.2022
13	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	08.07.2022
14	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	12.07.2022
15	Encerramento da negociação do Direito de Preferência junto à Instituição Escrituradora Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na Instituição Escrituradora Data de Liquidação do Direito de Preferência	13.07.2022
16	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	13.07.2022
17	Início do Período de Subscrição	14.07.2022
18	Encerramento do Período de Subscrição	26.07.2022
19	Procedimento de Alocação na B3	26.07.2022
20	Data de Liquidação da Oferta	29.07.2022
21	Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	01.08.2022

(1) 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.

(2) Eventuais novos períodos de distribuição e respectivas Datas de Liquidação poderão ser informados pelo Coordenador Líder à B3 e ao mercado em geral por meio da divulgação de comunicado(s) ao mercado.

(3) 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, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja as seções "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Características da Oferta – Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta", a partir da página 43 deste Prospecto Definitivo. Nestas hipóteses os Investidores serão informados imediatamente por meio de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, incluindo, sem limitação, por meio dos endereços indicados na Seção "Informações Adicionais", na página 50 deste Prospecto.

**É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO E PARA CESSÃO, A TÍTULO ONEROSO OU GRATUITO, DE SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA.**

**É RECOMENDADO, A TODOS OS INVESTIDORES, QUE ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS, INCLUSIVE ACERCA DE EVENTUAL EXIGÊNCIA, A CRITÉRIO DA INSTITUIÇÃO, DE MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA, PARA GARANTIA DAS ORDENS DE SEUS CLIENTES.**

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

O Coordenador Líder recomenda aos Investidores, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativa à Oferta, a consulta deste Prospecto. **O investimento nas Novas Cotas não é adequado a Investidores que: (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso a consultoria especializada; (ii) necessitem de liquidez com relação às Novas Cotas a serem subscritas, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações das Novas Cotas no mercado secundário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr o risco de crédito do setor privado e/ou dos setores em que a Fundo atua, em particular no mercado imobiliário. Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nas Novas Cotas, os Investidores deverão ler a seção “Fatores de Risco”, a partir da página 63 deste Prospecto.**

Este Prospecto estará disponível nas seguintes páginas da Internet:

- **Administradora**  
**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**  
[https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/521002/FII\\_BTGPACTUAL\\_CREDITO\\_IMOBILIARIO](https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/521002/FII_BTGPACTUAL_CREDITO_IMOBILIARIO) (neste *website*, localizar “Documentos”, acessar “Prospecto”, e então clicar em “2022”, e acessar o Prospecto após divulgado);
- **Coordenador Líder**  
**BANCO BTG PACTUAL S.A.**  
<https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website* clicar em “Mercado de Capitais - Download” depois em “2022”, procurar “Distribuição Pública de Cotas da Quinta Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário” e então acessar “Prospecto Definitivo”, após divulgado);
- **CVM**  
**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**  
<http://sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist> (neste *website*, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2022 - Entrar”, acessar em “Volume em R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, após divulgado); e
- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**  
<http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, selecionar “Ofertas Públicas de renda variável – Saiba mais”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário – 5ª Emissão” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, após divulgado).
- **FUNDOS.NET:**  
<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=29787928000140> (neste *website* selecionar “Exibir Filtro” e então no campo “Categoria”, selecionar “Oferta Pública de Distribuição de Cotas”, e então em “Tipo” localizar “Prospecto Definitivo”, e então na opção de download do documento no campo “Ações”, após divulgado).

Informações adicionais sobre a Administradora, as Novas Cotas e a Oferta poderão ser obtidas junto à Administradora, à BTG Gestora, ao Coordenador Líder, à CVM e à B3, nos endereços e *websites* indicados na seção “Informações Sobre a Administradora, a BTG Gestora, o Coordenador Líder, o Assessor Legal da Oferta e a Instituição Escrituradora” na página 87 deste Prospecto.

O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Resultado Final de Alocação e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta estarão disponíveis aos interessados e poderão ser obtidos eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores:

- **Administradora**  
**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**  
[https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/521002/FII\\_BTGPACTUAL\\_CREDITO\\_IMOBILIARIO](https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/521002/FII_BTGPACTUAL_CREDITO_IMOBILIARIO) (neste *site*, localizar “Documentos”, e então acessar “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”, “Comunicado de Resultado Final de Alocação”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta, após divulgados);

- **Coordenador Líder**  
**BANCO BTG PACTUAL S.A.**  
<https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste website clicar em “Mercado de Capitais - Download” depois em “2022”, a procurar “Distribuição Pública de Cotas da Quinta Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário” e então acessar “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”, “Comunicado de Resultado Final de Alocação”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta, após divulgados);
- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**  
<http://sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist> (neste *website*, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2022 - Entrar”, acessar em “Volume em R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”, “Comunicado de Resultado Final de Alocação” ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta, após divulgados)
- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**  
<http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, selecionar “Ofertas Públicas de renda variável – Saiba mais”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário – 5ª Emissão” e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”, “Comunicado de Resultado Final de Alocação” ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta, após divulgados).
- **Fundos.NET**  
<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=29787928000140> (neste *website* selecionar “Exibir Filtro” e então no campo “Categoria”, selecionar “Oferta Pública de Distribuição de Cotas”, e então em “Tipo” localizar “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta, após divulgados).

## SUMÁRIO DO FUNDO

*Esta seção é um sumário de determinadas informações do Fundo e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Cotas. A maioria das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo B. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.*

### Base Legal

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e a Instrução CVM 400, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

### Prazo de duração do Fundo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

### Divulgação de Informações

A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Para fins do disposto no Regulamento e neste Prospecto, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico prevista acima depende de anuência do Cotista do Fundo, cabendo à Administradora a responsabilidade da guarda de referida autorização.

O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre a Administradora e a CVM.

### Público Alvo do Fundo

O Fundo é destinado a investidores em geral que tenham como objetivo investimentos de longo prazo.

### Objetivo do Fundo e Política de Investimento

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) lastreados em ativos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em contratos de financiamento, compra e venda, cédulas de crédito bancário, locação típica, locação atípica, *built to suit*, debêntures, dentre outros (“**Ativos-Alvo**”), sem prejuízo da possibilidade de aquisição dos outros ativos constantes do artigo 4º do Regulamento, que poderão constar do patrimônio do Fundo (“**Outros Ativos**” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os “**Ativos**”), quais sejam: (i) Letras hipotecárias (“LH”), que deverão ter sido emitidas em total conformidade com a legislação e com as normas do Banco Central do Brasil; (ii) Letras de crédito imobiliário (“LCI”), que deverão ter sido emitidas em total conformidade com a legislação e com as normas do Banco Central do Brasil; (iii) Letras imobiliárias garantidas (“LIG”); (iv) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (v) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução da CVM 472; e (vi) Ativos imobiliários, resultado da excussão de determinadas garantias atreladas aos Ativos.

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º do Regulamento, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando fundamentalmente: (a) auferir rendimentos dos Ativos, e (b) auferir ganho de capital com a negociação dos Ativos.

O valor de aquisição dos Ativos poderá, eventualmente, ser composto por ágio e/ou deságio, a ser estipulado pela Gestora, a seu exclusivo critério, em linha com as condições vigentes no mercado.

O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio da cessão de direitos de Ativos integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Observados os critérios estabelecidos no Regulamento, o Fundo poderá adquirir os Ativos-Alvo independentemente de autorização específica dos cotistas, conforme determinado pela Gestora.

Sem prejuízo da política de investimentos do Fundo poderão eventualmente compor o portfólio do Fundo imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos, nos seguintes casos: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos, e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos. A estratégia de cobrança e execução de garantias referentes a Ativos inadimplentes será estabelecida e implementada pela Gestora, independente de aprovação prévia em Assembleia, observada a natureza e características de cada caso.

O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555.

**As demais informações sobre o objetivo do Fundo e sua política de investimento podem ser encontradas no Regulamento, que consta como Anexo B a este Prospecto.**

Resumo do processo de tomada de decisão em comitê



### Política de distribuição de resultados

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 31 do Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados 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, sempre até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo Fundo para reinvestimento em Ativos ou composição de Reserva de Contingência (conforme abaixo definida) mencionada no Regulamento desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis

Para arcar com eventuais despesas extraordinárias do(s) Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do Fundo. 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 desta aplicação 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.

Farão jus aos rendimentos referidos acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

### **Características das Cotas**

As Cotas apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas do Fundo são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural; (ii) as Cotas serão emitidas em classe única; (iii) a cada Cota corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas; e (iv) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

### **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; IV. Emissão de novas cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado; V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; VI. Dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento; VII. Definição ou 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. Eleição e destituição de representante(s) de cotistas, fixação de sua(s) remuneração(ões), se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável; X. Alteração do prazo de duração do Fundo; XI. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e XII. Alteração da Taxa de Administração da Administradora, nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472.

A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social. A Assembleia Geral referida 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 referido prazo estabelecido.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos: (i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e (ii) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no Regulamento. A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas 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) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral; (ii) 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 Geral; e (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 Geral. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

A Administradora do Fundo deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto: (a) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral; (b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.

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 tratado acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária. Para fins das convocações das Assembleias Gerais do Fundo e dos percentuais previstos no artigo 32, §1º, no artigo 33, § 3º e no artigo 38, § 2º do Regulamento, será considerado pela Administradora os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

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 a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral ("**Maioria Simples**").

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 ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (a) alteração do Regulamento; (b) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; (c) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; (d) 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; (e) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do Fundo; (f) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, caso contratado, entre o Fundo e os cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor ou entre o Fundo e o consultor especializado; e (g) alteração da Taxa de Administração da Administradora, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM 472. Cabe à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral.

Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

A Administradora poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto, e (c) 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 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.

As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela Administradora a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à Administradora, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo: (a) sua Administradora ou sua Gestora, ou ainda, o consultor especializado, caso aplicável; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora, ou ainda, do consultor especializado, caso aplicável; (c) Empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, ou ainda, ao consultor especializado, caso aplicável, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) 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 (f) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. A verificação do inciso “d” acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

Não se aplica a vedação prevista acima quando: (a) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos “a” a “f”; (b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (c) 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 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

### **Novas Emissões de Cotas**

Por proposta da Administradora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão autorizada no artigo 12 do Regulamento, realizar novas emissões de cotas sem que seja necessária prévia aprovação da Assembleia Geral, assegurado o direito de preferência, desde que: (a) o patrimônio líquido do Fundo atinja o montante máximo de até R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos (“**Capital Autorizado**”). A decisão relativa à eventual nova emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela Administradora. O comunicado a ser enviado pela Administradora ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que delibere sobre uma nova emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que: I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado 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, sendo que nas hipóteses de emissão excedente ao Capital Autorizado, o valor será deliberado em Assembleia Geral de Cotistas nas mesmas condições do disposto nesse artigo ou da legislação em vigor; II. Nas futuras emissões de cotas fica assegurado aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas o direito de preferência na subscrição dessas novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis a contar da data que for deliberada em assembleia ou nos documentos da oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável; III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; 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 Administradora ou em Assembleia Geral em caso de emissão com valor excedente ao Capital Autorizado, 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 na Instrução CVM 472, o objeto e a política de investimentos do Fundo; VI. Salvo se houver aprovação de distribuição parcial pela Administradora ou pela Assembleia Geral, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados na oferta serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em fundos de renda fixa realizadas no período; VII. Nas emissões de cotas do Fundo com integralização em séries, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês, e b) multa de 10% (dez por cento), bem como (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do Fundo na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação; VIII. Verificada a mora do cotista poderá, ainda, a

Administradora, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente, bem como das cessões de que trata o item (i) do inciso X abaixo, reverterá ao Fundo e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição dos Ativos adquiridos com os recursos provenientes da respectiva série objeto da inadimplência, em conformidade com a política de investimentos do Fundo; IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a Administradora autorizada, a proceder a venda das cotas de que trata o item (ii) do inciso X abaixo, caucionadas ao Fundo, até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 1009 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente; X. Para garantir a integralização das cotas, os cotistas: (a) cederão ao Fundo, no boletim de subscrição, os direitos decorrentes de seus rendimentos, com condição suspensiva, cessão esta que, em virtude da condição suspensiva, somente será efetiva quando da mora do cotista, na forma prevista no inciso VII acima; e (b) empenharão em favor do Fundo as cotas subscritas e integralizadas, ficando a Administradora autorizada a proceder ao imediato bloqueio de tais cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas; XI. Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista no Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com um dia não útil, como por exemplo feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil; e XII. É admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a Administradora, ou a Assembleia Geral em caso de emissão em valor excedente ao Capital Autorizado, 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 do anúncio de início de distribuição. 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.

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 Geral, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre nova emissão de cotas em montante excedente ao Capital Autorizado.

### **Política de Divulgação de Informações do Fundo**

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo: **(a)** mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472; **(b)** trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472; **(c)** anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: i) as demonstrações financeiras; ii) o relatório do Auditor Independente; iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; **(d)** anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante dos Cotistas; **(e)** até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e **(f)** no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas.

Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas Cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, atualizado pela Administradora na data do referido pedido de registro.

A Administradora deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo: **(a)** edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação; **(b)** até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; **(c)** fatos relevantes; **(d)** no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e **(e)** em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no item d) acima (relatório anual).

A divulgação de informações referidas nesta seção deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao Cotista em sua sede.

## Política de Exercício do Direito de Voto pela BTG Gestora

**A BTG GESTORA 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 BTG GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

A política do exercício de voto da BTG Gestora para fundos de investimentos imobiliário pode ser localizada no seguinte endereço:

<https://static.btgpactual.com/media/lc-044-brasil-btgp-gest-de-rec-exercicio-dir-de-voto-fii-13.pdf>

## Atribuições da Administradora e da Gestora

Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora e da Gestora do Fundo: I. Selecionar os bens e direitos e compor o patrimônio do Fundo de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento; II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários, resultado da excussão de determinadas garantias atreladas aos Ativos: a) não integram o ativo da Administradora; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais. III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas, b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais, c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo, d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo, e e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e dos representantes de cotistas; IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo; V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo; VI. Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo; VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo; VIII. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo previsto na regulamentação aplicável; IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472; X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; XI. Observar as disposições constantes no Regulamento e no(s) prospecto(s) do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral; XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; XIII. Monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do Fundo; e XIV. Agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e dos cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários para assegurá-los.

## Taxa de Administração

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração de até 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) (“**Taxa de Administração**”) composta de: (a) valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) a.a. à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, ou (a.2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“**Base de Cálculo da Taxa de Administração**”) e que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; (b) valor equivalente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento) a.a. sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, pagos à Gestora, nos termos definidos abaixo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais) (“**Taxa de Gestão**”); e (c) valor de até 0,10% (dez centésimos por cento), correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago a terceiros.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

#### **Taxa de Ingresso e de Saída**

Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos subscritores das Novas Cotas.

#### **Demonstrações financeiras**

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas semestralmente. Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo são prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S, empresa de auditoria devidamente registrada na CVM.

O Fundo está sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços:

Administradora:

[https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/521002/FII\\_BTGPACTUAL\\_CREDITO\\_IMOBILIARIO](https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/521002/FII_BTGPACTUAL_CREDITO_IMOBILIARIO) (neste website clicar nas Demonstrações Financeiras).

Fundos.Net:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=29787928000140> (neste website selecionar “Exibir Filtro” e então no campo “Categoria”, selecionar “Informes Periódicos”, e então em “Tipo” localizar “Demonstrações Financeiras”).

**Auditor Independente responsável por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais do Fundo:**

#### **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S**

Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Norte, 7º andar  
São Paulo – SP  
At.: Rui Borges  
Tel.: (11) 2573-3000  
Correio Eletrônico: [ruiborges@br.ey.com](mailto:ruiborges@br.ey.com)  
Website: [www.ey.com/br/pt/home](http://www.ey.com/br/pt/home)

#### **BTGPACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte  
Rio de Janeiro – RJ  
At.: Rodrigo Ferrari  
Telefone: 3383-3102  
Site: [https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/521002/FII\\_BTGPACTUAL\\_CREDITO\\_IMOBILIARIO](https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/521002/FII_BTGPACTUAL_CREDITO_IMOBILIARIO) (neste site, acessar “FII BTGP Pactual Crédito Imobiliário” - “Demonstrações Financeiras”)

#### **Informações Periódicas do Fundo**

Para acesso às informações periódicas sobre o Fundo, consulte: Fundos.NET: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=29787928000140> neste website selecionar “Exibir Filtro” e então no campo “Categoria”, selecionar “Informes Periódicos”, e então em “Tipo” localizar o respectivo “Informe Anual Estruturado” ou “Informe Mensal Estruturado” ou “Informe Trimestral Estruturado” o respectivo informe desejado, a opção de download do documento no campo “Ações”).

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção no Prospecto das informações previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme endereço indicado no parágrafo acima.

### **Tributação**

Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do Fundo por um único cotista, observado que: (i) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e (ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de IR sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor. **As demais informações sobre a tributação do Fundo podem ser encontradas no Regulamento e na Seção “Regras de Tributação do Fundo” deste Prospecto.**

### **Dissolução e Liquidação do Fundo**

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 parecer 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: (i) no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (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; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ. (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO acompanhada do parecer do auditor independente.

### **Regulamento**

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos Capítulos “Do Objeto”, “Da Política de Investimentos”, “Das Cotas”, “Das Ofertas Públicas de Cotas do Fundo”, “Das Novas Emissões de Cotas”, “Da Taxa de Ingresso”, “Da Política de Distribuição de Resultados”, “Da Administração”, “Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora e da Gestora”, “Da Remuneração da Administradora”, “Da Divulgação de Informações”, “Da Assembleia Geral de Cotistas”, “Do Representante dos Cotistas”, “Das Demonstrações Financeiras”, “Da Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas”

As obrigações do Administrador previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento nos Capítulos “Da Administração” e “Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora e da Gestora”.

## 5 (CINCO) PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DO FUNDO

### Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

Por força da Lei nº 12.024, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

### Desempenho passado não é indicativo de resultados futuros

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no presente Prospecto, no estudo de viabilidade constante como anexo ao presente Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados do Fundo, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a BTG Gestora e o Coordenador Líder tenham, de qualquer forma, participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

### Riscos de Concentração da Carteira

O Fundo investirá em valores mobiliários, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo-Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

### Risco de Crédito a que está sujeito os Ativos

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores, bem como **pode resultar na necessidade de o cotista ter que aportar recursos para arcar com os compromissos, caso a capacidade dos devedores em realizar tais pagamentos seja frustrada acarretando inadimplemento**. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

### Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a BTG Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o consultor especializado, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da Emissão, da BTG Gestora, pertencente ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora, para prestação dos serviços de gestão ao Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

**Assim, tendo em vista que a realização de Operações Conflitadas pelo Fundo é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.**

Após o encerramento com sucesso da Oferta e posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, a Administradora convocará uma Assembleia Geral para ratificar a aprovação da autorização para aquisição de LCIs conflitadas (“LCIs Conflitadas”), bem como determinar os seguintes critérios específicos para aquisição de CRIs conflitados (“CRIs Conflitados”) e cotas de FII distribuídos, detidos, geridos ou administrados (“Cotas de FII Conflitadas”), e/ou que possuam direta ou indiretamente como parte, incluindo mas não se limitando por meio da distribuição e/ou estruturação, a Administradora e/ou a Gestora e/ou sociedades de seu grupo econômico (incluindo fundos de investimento administrados ou geridos por estas entidades): (A) Critérios de Elegibilidade para aquisição de CRIs Conflitados, os quais deverão, cumulativamente ou não, ser atendidos: (i) razão de garantia (*Loan to Value* ou LTV) máxima de 85% (oitenta e cinco por cento), caso exista garantia real imobiliária; (ii) não será permitido integralizar CRIs de série subordinada, admitidas somente série única, série sênior e série mezanino; (iii) duration máxima de 12 (doze) anos; (iv) caso não exista garantia real, operação terá duration igual ou inferior a 5 (cinco) anos; (v) deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário; e (vi) deverão ser distribuídas nos termos da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476, (B) Critérios de Elegibilidade para aquisição de Cotas de FII Conflitadas, as quais deverão, cumulativamente, conter as seguintes características: (i) tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM 400 ou oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476; (ii) fundos imobiliários que invistam preponderantemente em títulos e valores mobiliários: não possuam mais de 65% (sessenta e cinco por cento) do volume do ativo total em CRIs emitidos por partes relacionadas a Administradora e/ou Gestora; e (iii) fundos imobiliários que invistam preponderantemente em empreendimentos imobiliários: não possuam alavancagem superior a 40% (quarenta por cento) de seu patrimônio. Na presente Oferta não será empregado o mecanismo de instrumento de procuração previsto item 2.3.2. do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE. Para maiores informações sobre a aprovação de Conflito de Interesses, vide Seção “AGE de Conflito de Interesses”, na página 32 do Prospecto.

#### **Documentos e Informações Incorporados a este Prospecto por Referência**

As demonstrações financeiras do Fundo, as informações trimestrais e o Informe Anual do Fundo estão disponíveis em: [https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/521002/FII\\_BTGPACTUAL\\_CREDITO\\_IMOBILIARIO](https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/521002/FII_BTGPACTUAL_CREDITO_IMOBILIARIO) (neste website clicar nas Demonstrações Financeiras ou no informe desejado).

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=29787928000140>(neste website selecionar “Exibir Filtro” e então no campo “Categoria”, selecionar “Informes Periódicos”, e então no campo “Tipo”, na linha das Demonstrações Financeiras desejadas ou do respectivo “Informe Anual Estruturado” ou “Informe Mensal Estruturado” ou “Informe Trimestral Estruturado” o respectivo informe desejado, a opção de download do documento no campo “Ações”).

## FATORES DE RISCO

*Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.*

*Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.*

### **RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS NOVAS COTAS.**

#### **Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH**

Por força da Lei nº 12.024, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

#### **Desempenho passado não é indicativo de resultados futuros**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no presente Prospecto, no estudo de viabilidade constante como anexo ao presente Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados do Fundo, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a BTG Gestora e o Coordenador Líder tenham, de qualquer forma, participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

#### **Riscos de Concentração da Carteira**

O Fundo investirá em valores mobiliários, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo-Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

#### **Risco de Crédito a que está sujeito os Ativos**

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores, bem como **pode resultar na necessidade de o cotista ter que aportar recursos para arcar com os compromissos, caso a capacidade dos devedores em realizar tais pagamentos seja frustrada acarretando inadimplemento**. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

## Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a BTG Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o consultor especializado, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da Emissão, da BTG Gestora, pertencente ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora, para prestação dos serviços de gestão ao Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

**Assim, tendo em vista que a realização de Operações Conflitadas pelo Fundo é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.**

Após o encerramento com sucesso da Oferta e posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, a Administradora convocará uma Assembleia Geral para ratificar a aprovação da autorização para aquisição de LCIs conflitadas (“LCIs Conflitadas”), bem como determinar os seguintes critérios específicos para aquisição de CRIs conflitados (“CRIs Conflitados”) e cotas de FII distribuídos, detidos, geridos ou administrados (“Cotas de FII Conflitadas”), e/ou que possuam direta ou indiretamente como parte, incluindo mas não se limitando por meio da distribuição e/ou estruturação, a Administradora e/ou a Gestora e/ou sociedades de seu grupo econômico (incluindo fundos de investimento administrados ou geridos por estas entidades): (A) Critérios de Elegibilidade para aquisição de CRIs Conflitados, os quais deverão, cumulativamente ou não, ser atendidos: (i) razão de garantia (*Loan to Value* ou LTV) máxima de 85% (oitenta e cinco por cento), caso exista garantia real imobiliária; (ii) não será permitido integralizar CRIs de série subordinada, admitidas somente série única, série sênior e série mezanino; (iii) duration máxima de 12 (doze) anos; (iv) caso não exista garantia real, operação terá duration igual ou inferior a 5 (cinco) anos; (v) deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário; e (vi) deverão ser distribuídas nos termos da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476, (B) Critérios de Elegibilidade para aquisição de Cotas de FII Conflitadas, as quais deverão, cumulativamente, conter as seguintes características: (i) tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM 400 ou oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476; (ii) fundos imobiliários que invistam preponderantemente em títulos e valores mobiliários: não possuam mais de 65% (sessenta e cinco por cento) do volume do ativo total em CRIs emitidos por partes relacionadas à Administradora e/ou Gestora; e (iii) fundos imobiliários que invistam preponderantemente em empreendimentos imobiliários: não possuam alavancagem superior a 40% (quarenta por cento) de seu patrimônio. Na presente Oferta não será empregado o mecanismo de instrumento de procuração previsto item 2.3.2. do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE. Para maiores informações sobre a aprovação de Conflito de Interesses, vide Seção “AGE de Conflito de Interesses”, na página 32 do Prospecto.

## Risco de não Aprovação de Conflito de Interesses

Existe a possibilidade de aquisição pelo Fundo, em situação em que a Administradora e/ou a Gestora, estejam em potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, da Instrução CVM 472, de cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, pela Gestora e/ou por sociedades de seu grupo econômico e a possibilidade de aquisição pelo Fundo, em situação em que a Administradora e/ou a Gestora estejam em potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, da Instrução CVM 472, de outros Ativos Alvo que, cumulativamente ou não, sejam: (1) distribuídos e/ou estruturados pela Administradora e/ou por sociedades de seu grupo econômico; (2) de emissão ou coobrigação da Administradora e/ou sociedades de seu grupo econômico.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral de Cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto.

Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

***Além disso, a Administradora e a BTG Gestora exercem atividades similares em outros FIIs e em Fundos de Investimento, que poderão colocá-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.***

### **Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de Fundos de Investimento Imobiliários**

Nos termos da Lei nº 8.668/93, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Conforme Lei nº 11.033, os rendimentos pagos ao Cotista pessoa física, residentes no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20%.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%, entendimento este que está sendo questionado pela Administradora. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

### **Riscos institucionais**

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos Imobiliários podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Em 2016, o Brasil passou pelo processo de impeachment contra a então presidente Dilma Rousseff. Em 2019, tomou posse o Presidente eleito em 2018, Jair Bolsonaro. A recente alteração de Presidente poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas atualmente adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis.

As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes”, entre outras, atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o ex-presidente da república Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não pode-se prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### **Riscos referentes aos impactos causados por pandemias**

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o fundo de investimento e o resultado de suas operações. Surtos ou potenciais surtos de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS, a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, entre outras, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população, o que prejudicaria as operações *do Fundo e afetaria negativamente a valorização de Cotas do Fundo e seus rendimentos.*

#### **Risco da pandemia do COVID-19**

**Os negócios do Fundo podem ser afetados pelos efeitos econômicos gerados pelo alastramento do COVID-19. No ano de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) emitiu alerta para o risco de pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e tratamento aos infectados. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 foram sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que teve reflexos na economia mundial como um todo. Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil. Além disso, o estado atual de pandemia resultou e pode continuar resultando em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, atraso ou suspensão de obras, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Ademais, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando a capacidade de o Fundo investir nos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta. Além do exposto acima, não há como prever qual será o efeito da continuação do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo.**

#### **Liquidez Reduzida das Cotas**

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro

para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

### **Riscos de Mercado Relacionado à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos**

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos outros Ativos da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos-Alvo e dos outros Ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos-Alvo e dos outros Ativos que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos-Alvo e dos outros Ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos-Alvo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

### **Fatores Macroeconômicos Relevantes**

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, a BTG Gestora e a Instituição Escriutadora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

### **Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras**

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

Conforme previsto no parágrafo único do artigo 27 da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, a totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade dos patrimônios separados. Em tais hipóteses, o patrimônio da emissora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

Adicionalmente, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do fundo.

### **Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI**

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

### **Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário**

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, e existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações no imóvel, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os Resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseqüente, a rentabilidade dos Cotistas.

### **Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento**

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, há algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

#### **Riscos do Uso de Derivativos**

Os Ativos a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da BTG Gestora, da Instituição Escriutadora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

#### **Riscos Atrelados aos Fundos Investidos**

A Administradora e a BTG Gestora não são responsáveis por eventuais perdas decorrentes dos investimentos realizados pelo Fundo, hipóteses em que a Administradora e/ou BTG Gestora não responderão pelas eventuais consequências de tais perdas.

#### **Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções**

O Fundo, a Administradora, a BTG Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, incluindo do estudo de viabilidade constante como anexo ao presente Prospecto, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto, de elaboração do estudo de viabilidade constante como anexo ao presente Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

#### **Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários**

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com rendimentos dos Ativos Alvo e dos resultados com qualquer dos demais Ativos do Fundo.

#### **Risco quanto à Política de Investimento do Fundo**

Os recursos do Fundo serão investidos em Ativos-Alvo, observado o disposto na Política de Investimento descrita no Regulamento. Trata-se de um fundo que pretende investir em Ativos-Alvo que não estão definidos no momento em que os recursos de uma nova oferta são captados. Dessa forma, em certa medida, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Administradora e da BTG Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvo pela Administradora e pela BTG Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

#### **Risco relativo à propriedade dos Ativos-Alvo**

A propriedade de Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os tais Ativos-Alvo subjacentes às Cotas. Dessa forma, os Cotistas não deverão considerar que possuem qualquer ativo relacionado ao Fundo ou garantia real sobre seus investimentos.

#### **Riscos do Prazo de Vencimento dos Ativos**

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado por meio da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Assim, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, independentemente de outros fatores, o que pode impactar negativamente a negociação das Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento.

### **Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário**

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

### **Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido**

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar acerca de aportes de recursos adicionais ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral de referidos aportes e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Administradora, a BTG Gestora, a Instituição Escrituradora e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

### **Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas**

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por Quórum Qualificado. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de Quórum Qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

### **Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo**

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

## **Risco Relacionado à Liquidez das Cotas**

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Novas Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Novas Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

## **Risco Operacional**

Os Ativos-Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela BTG Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

## **Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

## **Risco do estudo de viabilidade**

O Estudo de Viabilidade do Fundo é embasado em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções realizadas pela Gestora, as quais poderão não se concretizar no futuro. Desta forma, as estimativas e simulações realizadas pela Gestora no âmbito do Estudo de Viabilidade fundamentadas em tais premissas e projeções poderão não ser confiáveis, podendo, inclusive, divergir dos resultados verificados em estudos que outros interessados venham a realizar. **Por não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, o mesmo pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao cotista.**

**A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO F A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

## **Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor**

O objetivo do Fundo consiste na aquisição de Ativos Alvo e Outros Ativos, observados o objeto e a política de investimento do Fundo. **Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.**

## **Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos**

A realização de investimentos no Fundo expõe o Investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, mudanças impostas a esses Ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

## **Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital**

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os Cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a assembleia geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos

financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

#### **Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Valor Total da Emissão**

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o Montante Mínimo da Emissão. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

#### **Riscos de flutuações no valor de imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo**

O valor de imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos Ativos, venham a integrar a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser afetados.

#### **Risco de desvalorização de imóveis que venham a integrar o Patrimônio do Fundo**

Imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos Ativos, venham a integrar seu patrimônio, poderão sofrer perda de potencial econômico e rentabilidade, bem como depreciação em relação ao valor de aquisição pelo Fundo, o que poderá afetar diretamente a rentabilidade das Cotas, bem como sua negociação no mercado secundário.

#### **Riscos relativos às receitas projetadas e às despesas mais relevantes**

O Fundo investe em Imóveis, preponderantemente, de forma indireta, por meio dos Ativos Alvo. É frequente que a documentação dos Ativos Alvo apresente laudos de avaliação e estudos de viabilidade econômico-financeira em relação aos Imóveis nos quais invistam, direta ou indiretamente. Os principais riscos relativos às receitas projetadas e às despesas relevantes apresentadas nos estudos de viabilidade econômico-financeira que integram os laudos de avaliações desses Imóveis e a possibilidade dos valores estimados não se concretizarem são:

*Quanto à receita de locação dos Imóveis.* As projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados pelo empreendedor (ou pelo Fundo) e os locatários. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários no que se refere ao efetivo cumprimento das obrigações dos locatários nos termos do contrato de locação.

O não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita pelo Fundo. Na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído aos Cotistas no período seria reduzido.

*Quanto às alterações no valor do aluguel originalmente acordado.* As projeções de receitas geralmente são feitas com base nos contratos de locações já celebrados, para 10 (dez) anos. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de realização de ação revisional, conforme previsto na legislação aplicável, o que provocaria alterações nos valores originalmente acordados.

Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245/91, “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III – o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo da locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação do contrato, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual período.

Além disso, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação após três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

## **Risco de desapropriação ou de outras restrições**

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos Ativos, venham a integrar o patrimônio do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo ou em diminuição da sua rentabilidade e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Outras restrições a tais imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada a referidos imóveis, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

## **Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais**

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos Ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

## **Risco de Vacância**

Tendo em vista que o Fundo pode investir em Imóveis e na exploração comercial dos respectivos Imóveis, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos Imóveis que integram o seu patrimônio, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, as despesas e encargos do Fundo serão maiores enquanto perdurar a vacância de qualquer dos seus Imóveis.

## **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Imóveis, o que poderá dificultar a capacidade dos veículos investidos pelo Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos**

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Imóveis da carteira de investimento dos veículos investidos pelo Fundo poderá impactar a capacidade do de tais veículos investidos pelo Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do veículo investido pelo Fundo e, conseqüentemente, ao fundo e aos seus Cotistas.

### **Risco de desvalorização dos Imóveis**

Como os recursos do Fundo podem ser aplicados em Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio do Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

### **Risco de exposição associados à locação e venda de Imóveis**

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas; e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Novas Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

### **Risco de Sinistro**

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Novas Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

### **Risco relativo às novas emissões**

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

### **Risco de Governança Relacionado à Impossibilidade Determinadas Pessoas Votarem em Assembleias Gerais do 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 das Sociedades Anônimas, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

#### *Fatores de Risco Relacionados à Oferta*

#### **Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Emissão**

A Oferta será cancelada caso não sejam subscritas Novas Cotas em quantidade equivalente ao Montante Mínimo da Emissão. Na ocorrência desta hipótese, a Administradora deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Novas Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários. Adicionalmente, caso seja atingido Montante Mínimo da Emissão, mas não seja atingido o Valor Total da Emissão, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será equivalente ao Montante Mínimo da Emissão, ou seja, existirão menos Novas Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Novas Cotas do Fundo será reduzida.

#### **Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta**

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Novas Cotas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor” descrito abaixo. A Administradora, a BTG Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

#### **Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor**

Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial ou a totalidade das Cotas de determinada emissão ou, ainda, adquirir no mercado secundário parcela relevante das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos Empreendimentos Imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada.

#### **Risco de a participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas resultar na redução da liquidez das Novas Cotas.**

Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas ordens de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que poderá promover a redução da liquidez esperada das Novas Cotas no mercado secundário.

#### **Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta**

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

## **Risco de Interpretação de Potencial Conflito de Interesses entre o Fundo e a Administradora**

Em linha com o descrito neste Prospecto, o Coordenador Líder poderá convidar instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para participação na Oferta. O Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 dispõe que a contratação de distribuidor ligado ao administrador ou gestor, mas cuja forma de remuneração não caracterize ônus para o Fundo, não configuraria situação de conflito de interesse para os fins da regulamentação aplicável em vigor. Uma vez que tal interpretação advém de ofício e não se trata de regulamentação ou manifestação do colegiado da CVM, não é possível assegurar que a eventual participação no sindicato da Oferta de Instituições Participantes da Oferta ligadas à Administradora ou à BTG Gestora não poderá ser considerado como uma situação de conflito de interesses efetivo ou potencial.

## **Risco Jurídico**

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

## **Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional**

Caso a totalidade dos Cotistas exerça sua preferência para a subscrição das Novas Cotas da Oferta, a totalidade das Novas Cotas ofertadas poderá ser destinada exclusivamente a oferta aos Cotistas, de forma que a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional poderão vir a não ser realizadas.

## **Risco Relativo à Concentração e Pulverização**

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, observado o Procedimento de Distribuição previsto neste Prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

## **Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos**

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela BTG Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a BTG Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela BTG Gestora ou pela Instituição Escrituradora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

## **Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da BTG Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos a fim de propiciar a Rentabilidade Alvo das Cotas.

## **Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição**

Nos termos do Regulamento, o preço de aquisição dos Ativos a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. Não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais a BTG Gestora possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, a BTG Gestora deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão, podendo não ter parâmetros que lhe permitam aferição do preço mais adequado. Não há

como garantir que o preço a ser pago seja adequado ou que os imóveis venham a apresentar valorização no futuro, de modo que o preço das cotas no mercado e/ou sua rentabilidade podem ser adversamente afetados.

#### **Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta**

Conforme disposto na subseção “Procedimento de distribuição” na página 34 deste Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pela Administradora, da distribuição de rendimentos do Fundo. Sendo assim, o Investidor deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

#### **Demais riscos**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

## APRESENTAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DO COORDENADOR LÍDER

### COORDENADOR LÍDER

#### Breve Histórico do Coordenador Líder

O BTG Pactual é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com escritório na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45.

O BTG Pactual foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Nos 13 (treze) anos seguintes, a empresa expandiu-se consideravelmente, com foco nas áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões & aquisições, *wealth management*, *asset management* e *sales and trading* (vendas e negociações).

Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A., associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. Em dezembro de 2010, o Banco emitiu US\$ 1,8 bilhão em capital para um consórcio de respeitados investidores e sócios, representando 18,65% (dezoito inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do BTG Pactual.

Nos anos 2011 e 2012, o BTG Pactual adquiriu uma participação de 37,64% (trinta e sete inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) no Banco Pan Americano, bem como adquiriu as corretoras Celfin, no Chile, que também opera no Peru e na Colômbia e a Bolsa y Renta, na Colômbia, fazendo-se mais presente na América Latina.

A área de *Debt Capital Markets* (DCM) do BTG Pactual é uma área relevante para o banco. Assessorou instituições públicas e privadas nos mercados de capitais de renda fixa, nos diferentes mercados locais onde o BTG Pactual atua, através da emissão de debêntures, notas promissórias, certificados de recebíveis imobiliários, fundos de investimentos imobiliários ou fundos de investimento em direitos creditórios. DCM também atua no mercado internacional, através da emissão de bonds. Além disso, DCM auxilia empresas em processo de renegociação de termos e condições de dívidas em ambos os mercados.

O DCM do BTG Pactual possui um modelo de negócios diferenciado, com plataforma integrada com outras áreas do banco. Cobre desde o processo de estruturação e investor education, até o comprometimento do BTG Pactual em atuar como formador de mercado no mercado secundário das transações. Serviços estes com forte suporte das áreas de *Research* de Renda Fixa (líder segundo a revista Institutional Investor) e de *Sales & Trading* localizadas em Nova Iorque, Londres, Hong Kong, Santiago e São Paulo.

Em 2015, o BTG Pactual participou de 36 (trinta e seis) operações, totalizando um volume de R\$3,9 bilhões distribuídos no mercado local, ocupando a 3ª posição no ranking de distribuição consolidado da ANBIMA e 2º lugar no ranking de distribuição de longo prazo com 12,8% e 16,5% do *market share*, respectivamente. Neste ano, destacamos as operações de Cielo (R\$ 4,6 bilhões), Ecorodovias Infraestrutura (R\$600 milhões), DASA (R\$400 milhões), EDP (R\$ 892 milhões), AES Tietê (R\$ 594 milhões) e o CRI da 108ª Emissão da RB Capital lastreado em créditos imobiliários devidos por e garantidos por empresas do grupo Iguatemi.

Em 2016, o BTG Pactual distribuiu o volume de R\$1,9 bilhões em 28 (vinte e oito) operações. Destacam-se nesse período a emissão de debêntures de infraestrutura da TCP-Terminal de Contêineres de Paranaguá, no volume de R\$590 milhões, da EDP, no volume de R\$250 milhões, e da CTEEP, no volume de R\$148 milhões, as Notas Promissórias de Eletrosul e Energia dos Ventos, no montante de R\$250 milhões e R\$100 milhões, respectivamente, e o CRI lastreado em créditos imobiliários da Iguatemi, no volume de R\$275 milhões.

Em 2017, o BTG Pactual classificou-se na 3ª posição em volume no ranking de renda fixa de longo prazo, com R\$1,8 bilhões distribuídos em 14 operações. Destacamos a participação como coordenador único na Oferta de FIDC da Eletrosul no volume de R\$690 milhões, das Debêntures de Triângulo do Sol e MRV, no volume de R\$110 milhões e R\$750 milhões, respectivamente, e das Debêntures de Infraestrutura de Energia dos Ventos e Transmissora Sul Litorânea no volume de R\$100 milhões e R\$150 milhões, respectivamente.

Em 2018, o BTG Pactual classificou-se na 3ª posição em volume de renda fixa de longo prazo, com R\$7,2 bilhões distribuídos em 30 operações. Destacam-se, nesse período, a emissão de debêntures de infraestrutura da Pirapora Solar Holding no volume de R\$220 milhões, a emissão de duas debêntures da Lojas Americanas, como coordenador líder, no volume de R\$1 bilhão cada, a Oferta de FIDC da Lojas

Quero-Quero, também como coordenador único, no volume de R\$ 300 milhões, a emissão de Debêntures da Intervias, no volume de R\$800 milhões, a emissão de Debêntures da Iguatemi, como coordenador único, no volume de R\$395 milhões, a emissão de Debêntures da Celeo Redes Transmissão, como coordenador líder, no volume de R\$565 milhões e a emissão de Debêntures da Movida, como coordenador único, no volume de R\$ 600 milhões.

Em 2019, o BTG Pactual atuou como coordenador em 54 operações de renda fixa distribuindo um volume de R\$ 14,7 bilhões. Destacam-se, nesse período, a emissão de debêntures de infraestrutura da Rota das Bandeiras no volume de R\$2,2 bilhões, da Rumo no volume de R\$1,1 bilhões, a emissão de debêntures de Regis Bittencourt no volume de R\$1,7bilhões, as debêntures de Natura no volume de R\$1,57 bilhões e o FIP de infraestrutura de PERFIN APOLLO no volume de R\$1,4 bilhões. Destaca-se que o BTG Pactual exerceu a função de Coordenador Líder em aproximadamente 80% das transações coordenadas nos últimos 24 meses.

Em 2020, o BTG Pactual classificou-se na 2ª posição em volume de renda fixa distribuído no mercado e em 3ª posição em originação de renda fixa em termos de volume. Atuou como coordenador em 59 operações, estruturando um volume total de R\$ 22,6 bilhões. Destacam-se, nesse período a emissão de debêntures da Aegea (R\$ 305 milhões), da Sabesp (R\$ 1,45 bilhões), da Rumo (R\$800 milhões), das Lojas Americanas (R\$ 500 milhões), emissão de CRAs lastreados em recebíveis da Minerva (R\$ 600 milhões), CRAs lastreados em recebíveis da Vamos Locação (R\$ 500 milhões), da Ecorodovias Concessões e Serviços (R\$ 1 bilhão), da Paranaguá Saneamento (R\$ 259 milhões), da Usina Termoeleétrica Pampa Sul via ICVM 400 (R\$ 582 milhões) e via 476 (R\$ 340 milhões), do FIP de infraestrutura Proton Energy (R\$ 470,4 milhões), das debêntures de infraestrutura via ICVM 400 (R\$ 948 milhões), da B3 (R\$ 3,55 bilhões), das debêntures da AETE do grupo Alupar (R\$ 130 milhões), do FIP de infraestrutura Dividendos (R\$ 826,9 milhões), das debêntures da CCR (R\$ 960 milhões), das debêntures da CTEEP (R\$ 1,6 bilhões). Destaca-se que o BTG Pactual exerceu a função de Coordenador Líder em aproximadamente 75% das transações coordenadas nos últimos 12 meses.

Em 05 de abril de 2021, o BTG Pactual, em continuidade ao comunicado ao mercado divulgado em 26 de outubro de 2020, comunicou ao mercado e seus acionistas que concluiu a aquisição de 100% (cem por cento) do capital social da Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities.

No ano de 2021, o BTG Pactual se posicionou em 2º lugar no ranking ANBIMA de distribuição consolidado e em 3º lugar no ranking ANBIMA de originação de renda fixa, tendo distribuído aproximadamente R\$ 22,2 bilhões e originado aprox. R\$ 40,5 bilhões no mercado local. Dentre as principais transações executadas, o BTG Pactual atuou como Coordenador Líder nas Debêntures da Concessionária da Rodovia MS 306 (R\$315 milhões), nas Debêntures da Ômega Geração (R\$ 1,05 bilhão), nas Debêntures da Renner (R\$ 1 bilhão), nas Debêntures de Corsan (R\$ 600 milhões), nas Debêntures da Litoral Sul (R\$ 550 milhões), nas Debêntures da Celeo Redes Expansões (R\$ 137 milhões) e nas Debêntures da Unifique Telecom (R\$ 100 milhões), na emissão de CRAs da Tereos (R\$ 300 milhões), na emissão de Debentures da TAESA (R\$ 750 milhões) como Coordenador Líder, emissão de CRI lastreados em recebíveis da GAZIT Malls como Coordenador Único (R\$ 650 milhões), na emissão de CRA lastreados em recebíveis da JSL (R\$ 500 milhões), na emissão de debentures da Eletrobras (R\$ 2,7 bilhões), na emissão de CRA lastreados em recebíveis da Minerva (R\$ 1,6 bilhões) como Coordenador Líder, na emissão de debentures da Manaus Transmissora de Energia S.A. (R\$ 750 milhões), da emissão de debentures da Companhia de Distribuição Brasileira (GPA) (R\$ 1,5 bilhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Concessionária Rota das Bandeiras (R\$600 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da TAESA (R\$ 750 milhões), como Coordenador na emissão de debêntures da C&A Modas S.A. (R\$500 milhões), Coordenador na emissão de debêntures da Centauro (R\$ 300 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Vamos Locação de Caminhões, Máquinas e Equipamentos S.A. (R\$ 1 bilhão), Coordenador Líder na emissão de Letras Financeiras pelo Banco Pan S.A. (R\$ 750 milhões), Coordenador Líder na emissão de debêntures da Via Oeste S.A. (R\$ 450 milhões), Coordenador da emissão de debêntures da Eletrobras (R\$ 2,7 bilhões), Coordenador na emissão de debêntures da Light Serviços de Eletricidade S.A. (R\$ 916 milhões), Coordenador Líder na emissão de debêntures da Xingu Rio Transmissão de Energia S.A. (R\$ 1,1 bilhão), Coordenador na emissão de debêntures da Tereos Açúcar e Energia Brasil S.A. (R\$ 400 milhões), na emissão de debêntures da Rumo S.A. via ICVM 400 (R\$ 1,043 bilhões), como Coordenador Líder na emissão de CRA lastrados em recebíveis da Usina Jacarezinho (R\$ 80 milhões), Coordenador Líder na emissão de debêntures da Anemus Wind Holding S.A. (R\$ 475 milhões), na emissão de debêntures da GNA (R\$ 1,8 bilhões), na emissão de debêntures da CSN Mineração (R\$ 1 bilhão), na emissão de CRA lastreados em recebíveis e debêntures da Eldorado Brasil e Celulose S.A. (R\$ 500 milhões e R\$ 700 milhões, respectivamente), da emissão de debêntures da Engie Brasil Energia S.A. (R\$ 400 milhões), na emissão de CRI lastrados em recebíveis da Almeida JR (R\$ 192 milhões), na emissão de CRA via ICVM 400 da Caramuru (R\$ 300 milhões), como Coordenador da emissão de debêntures da Holding do Araguaia S.A. (R\$ 1,4






















bilhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Vamos Locação (R\$ 1,0 bilhões), da emissão de debêntures da Concessionária Via Oeste (R\$ 450 milhões), da emissão de debêntures da Aura Minerals (R\$ 400 milhões), da emissão de debêntures da RGE Sul – grupo CPFL – (R\$ 603 milhões), como Coordenador da emissão de debêntures da Magazine Luiza (R\$ 1,5 bilhão), da emissão de debêntures da Athena Saúde (R\$ 1 bilhão) e da emissão de debêntures da Multiplan (R\$ 450 milhões) e, como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Contour Global (R\$ 610 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures e de CRAs lastreados em recebíveis da Eldorado Brasil Celulose S.A. (R\$ 700 milhões e R\$ 500 milhões, respectivamente), como Coordenador Líder na oferta de debêntures de Hapvida (R\$ 2,5 bilhões), como Coordenador na emissão de CRIs lastreados em recebíveis da LOG CP (R\$ 450 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Smartfit (R\$ 1,06 bilhão), como Coordenador na emissão de debêntures do Hospital Mater Dei (R\$ 700 milhões), como Coordenador Líder na oferta de debêntures da DASA (R\$ 2,0 bilhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Camil Alimentos (R\$ 600 milhões), como Coordenador na emissão de CRAs lastreados em recebíveis da Braskem (R\$ 700 milhões), como Coordenador na emissão de CRAs lastreados em recebíveis agrícolas da Cereal (R\$ 300 milhões), como Coordenador Líder na emissão de notas promissórias da CCR S.A. (R\$ 2,3 bilhões) e Coordenador Líder na emissão de debêntures da Desktop (R\$ 350 milhões).

## ADMINISTRADORA

### Breve Histórico da Administradora

O Fundo é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte, inscrita nº CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, que é uma sociedade validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável e devidamente autorizada, nos termos das normas legais e regulamentares vigentes, a participar do mercado de capitais brasileiro.

O grupo econômico do BTG Pactual atua no setor de estruturação de fundos de investimento imobiliário. No quadro abaixo, estão alguns exemplos de fundos de investimento imobiliário estruturados:

 2013 R\$ 1.0 bilhão Oferta Primária Tower Bridge	 2012 R\$ 1.6 bilhão Oferta Secundária FII BB Progressivo II	 2012 R\$ 1.95 bilhão Oferta Primária/Secundária (BC Fund)	 2012 R\$ 159 milhões Oferta Primária Edifício CEO	 2012 R\$ 381 milhões Oferta Primária Edifício Galeria	 2012 R\$ 215 milhões Oferta Secundária VBI FL 4.440	 2012 R\$ 222 milhões Oferta Primária Shopping Jardim Sul
 2012 R\$ 222 milhões BTG Pactual Fundo de Fundos	 2011 R\$ 100 milhões Oferta Primária Brascan Century Plaza e Torre Rio Sul	 2011 R\$ 137 milhões Oferta Primária Edifício Thera	 2011 R\$ 125 milhões Follow-on Excellence (Fundo de Recebíveis)	 2010 R\$ 367 milhões Oferta Primária (BC Fund)	 2010 R\$ 167 milhões Oferta Primária Edifício Campus Faria Lima	 2009 R\$ 100 milhões Oferta Primária Shopping Parque Dom Pedro
 2008 R\$ 95 milhões Oferta Primária Shopping West Plaza	 2007 R\$ 65 milhões Oferta Primária Hotel Maximvest	 2006 R\$ 65 milhões Oferta Primária Hospital Nossa Senhora de Lurdes	 2004 R\$ 105 milhões Oferta Primária Edifício Torre Almirante	 2003 R\$ 105 milhões Oferta Primária Edifício Almirante Barroso	 2001 R\$ 380 milhões Oferta Primária Edifício Torre Norte	 1999 R\$ 40 milhões Oferta Primária Shopping Pato Higienópolis

Dos fundos que administra atualmente, pelo menos R\$ 49,89 bilhões são relacionados a fundos de investimentos imobiliários.

### Sumário da Experiência Profissional da Administradora

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, controlada 100% por empresas do Grupo BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada exclusivamente à prestação de serviços de administração de recursos financeiros de terceiros.

A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Rol dos serviços prestados:

- Cálculo de cotas e precificação de ativos
- Controle de enquadramento e *compliance*
- Processamento de aplicações, resgates e transferências de cotas
- Reconciliação de custódia dos ativos - Consultoria jurídica para os fundos
- Contabilização de fundos e suporte à equipe de auditoria externa
- Informes à órgãos reguladores (CVM / ANBIMA)
- Cálculo e pagamento de comissionamento de distribuidores - Relatórios padronizados e customizados (Gestora / Cotistas)
- Relatório de Risco Detalhado.

## BTG GESTORA

### Breve Histórico da BTG Gestora

O Fundo é gerido pela BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ nº 09.631.542/0001-37, que é uma sociedade validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável e devidamente autorizada, nos termos das normas legais e regulamentares vigentes, a participar do mercado de capitais brasileiro.

A BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. foi contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Ativos-Alvos para integrar a carteira do Fundo.

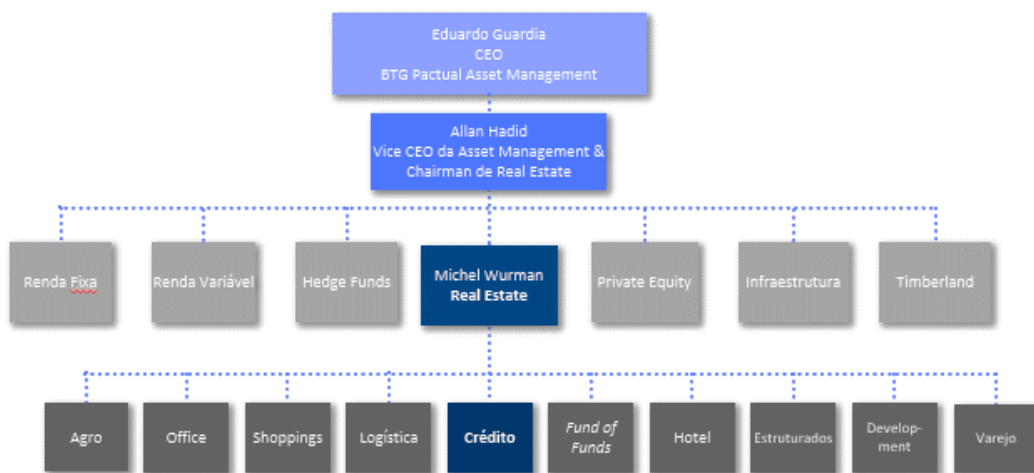
A BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. é controlada indiretamente pelo Banco BTG Pactual S.A., empresa controladora do grupo econômico da Administradora.

Em 2017, a BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. ganhou o prêmio da *Euromoney Real Estate* de melhor gestor de investimentos no Brasil, Chile e América Latina

A BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. tem uma exposição a ativos imobiliários no valor de R\$ 18,0 bilhões.

### Sumário da Experiência Profissional da BTG Gestora

A equipe de real estate da BTG Gestora conta com 33 especialistas, além de um time de suporte com engenheiros e arquitetos, dentre os quais destacamos:



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos, Fevereiro de 2021

A BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. procura manter uma estratégia de investimento no setor imobiliário ampla e diversificada, conforme pode ser visto abaixo:



No quadro abaixo, estão alguns exemplos de gestão de ativos pela BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.:

<p>2004/2005</p> <p>Gestão de Investimentos para o HG Realty BC Investment Funds, em conjunto com a Hedging Griffo Asset Management</p> 	<p>2006</p> <p>R\$250 Milhões Gestão de Investimentos do FII Comercial Progressivo, de Lojas de varejo pelo Brasil</p> 	<p>2007</p> <p>R\$220 Milhões Gestão de Investimentos do Projeto Parque da Cidade</p> 	<p>2007</p> <p>R\$65 Milhões Gestão de Investimentos do FII Hotel Maxinvest, composto por mais de 600 Flats em São Paulo</p> 
<p>2007</p> <p>R\$250 Milhões Gestor e único cotista do FII Premier Realty, composto por um portfólio de Edifícios comerciais</p> 	<p>2009</p> <p>R\$127 Milhões Gestão de Investimentos de um FII composto pelo Ed. Castelo no RJ</p> 	<p>2007/2008/2010</p> <p>R\$1,5 Bilhão Aporte para aquisição de Ativos FII BTG Pactual Corporate Office Fund</p> 	<p>2011</p> <p>R\$48 Milhões 7ª Emissão do FII BTG Pactual Fundo de CRI</p> 
<p>2013</p> <p>R\$219 Milhões 5ª Emissão do FII BTG Pactual Fundo de Fundos</p> 	<p>2013</p> <p>R\$2,3 Bilhões 5ª Emissão do FII BTG Pactual Corporate Office Fund</p> 	<p>2016</p> <p>R\$38 Milhões 13ª Emissão do FII Hotel Maxinvest</p> 	<p>2016</p> <p>R\$20 Milhões 4ª Emissão do FII Ceneap</p> 

### Principais atribuições da BTG Gestora e do Consultor de Investimentos

Prestação dos seguintes serviços:

- a) análise e recomendação de investimentos e desinvestimentos para o Fundo;
- b) gestão dos ativos do Fundo;
- c) operacionalização dos investimentos do Fundo; e
- d) elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo.

Pela prestação dos serviços contratados, a BTG Gestora faz jus ao pagamento de remuneração definida no respectivo contrato de gestão. 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.

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.**

**BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte)

São Paulo – SP

Telefone: (11) 3383-2670

Fax: (11) 3383-2001

At.: Fernando Crestana

Site: [www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com)

## RELACIONAMENTO ENTRE PARTES

Para fins do disposto no Item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, são descritos abaixo o relacionamento da Administradora (e das sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável) com o Coordenador Líder, e as respectivas sociedades de seu grupo econômico, além do relacionamento referente à presente Oferta.

Nenhuma das operações descritas abaixo são vinculadas à Oferta e/ou à Emissão e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre a Administradora, a BTG Gestora, o Coordenador Líder e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos que estejam vinculadas à Oferta e/ou à Emissão.

### **Relacionamento entre a Administradora e BTG Gestora**

A Administradora e a BTG Gestora pertencem ao mesmo grupo econômico, sendo que a BTG Gestora é a instituição responsável pela seleção dos ativos adquiridos pelo Fundo. O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

### **Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder**

A Administradora e o Coordenador Líder pertencem ao mesmo grupo econômico. A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que cada Investidor que vier a subscrever Novas Cotas no âmbito da presente Emissão deverá arcar com o Custo Unitário da Distribuição incidente sobre o Preço de Emissão, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas da presente Emissão e o Valor Total da Emissão, de forma que tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

### **Relacionamento entre a Administradora e o Auditor Independente**

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Auditor Independente e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com o Auditor Independente nos últimos 12 (doze) meses.

A Administradora e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento entre a BTG Gestora e o Auditor Independente**

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da gestão de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Auditor Independente e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a BTG Gestora não possui qualquer relacionamento relevante com o Auditor Independente nos últimos 12 (doze) meses.

O Auditor Independente e a BTG Gestora não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento entre a BTG Gestora e o Coordenador Líder**

A Gestora e o Coordenador Líder pertencem ao mesmo grupo econômico. A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que cada Investidor que vier a subscrever Novas Cotas no âmbito da presente Emissão deverá arcar com o Custo Unitário da Distribuição incidente sobre o Preço de Emissão, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas da presente Emissão e o Valor Total da Emissão, de forma que tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

### **Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e a BTG Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

## REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

### Tratamento Tributário

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em Novas Cotas.

### Tributação dos Cotistas

#### *Imposto sobre a Renda (“IR”)*

De acordo com a legislação fiscal em vigor, a tributação dos Cotistas do Fundo pelo IR tomará por base (a) a residência do Cotista no Brasil ou no exterior e (b) alguns eventos que caracterizam o auferimento de rendimentos: (i) distribuição de rendimentos pelo Fundo, (ii) cessão ou alienação de Cotas e (iii) resgate de Cotas, em atenção aos casos expressamente previstos no Regulamento e neste Prospecto.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

#### *Cotistas residentes no Brasil*

Os ganhos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20%. Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005%.

O IR sobre a distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas do Fundo, serão considerados: (i) antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; (ii) tributação exclusiva, nos demais casos.

Conforme previsto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, residentes no Brasil ou no exterior, pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Além disso, o referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas, e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens (i) e (ii) acima. Ademais, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária exclusivamente na B3.

**O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER NOVAS COTAS DESTA FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA SÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.**

#### *Cotistas residentes no exterior*

Como regra geral, os Cotistas residentes no exterior sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IR previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010 (“**Jurisdição de Tributação Favorecida**”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de Setembro de 2014.

Nesse caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior, constituídos como pessoas jurídicas e que não forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15%.

Conforme previsto na Lei nº 11.033 e na Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoa física residentes no exterior são isentos de tributação pelo IR, inclusive se tais Cotistas forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida. O

referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas, e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

#### *Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”)*

Operações que tenham por objeto a aquisição, cessão, resgate, repactuação de títulos e valores mobiliários, bem como o pagamento de suas liquidações estão sujeitas ao IOF/Títulos, na forma prevista no Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.

Atualmente, somente haverá incidência de IOF no caso das hipóteses mencionadas acima ocorrerem antes de 30 dias contados a partir da data do investimento no Fundo. Neste caso, a incidência do IOF/Títulos será de 1% ao dia sobre o valor da operação, limitado a um percentual do rendimento, conforme previsto pela legislação fiscal em vigor. A alíquota do IOF pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% ao dia.

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura realizadas para fins de investimento ou desinvestimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e do retorno de recursos por Cotistas relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0%. A qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada por ato do Poder Executivo até o percentual de 25%, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

#### **Tributação do Fundo**

##### *IR*

Regra geral, a menos que os ganhos e rendimentos auferidos pela carteira do Fundo sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, eles não sofrem tributação pelo IR.

Caso os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo decorram de aplicações financeiras de renda fixa, o resultado positivo em questão estará sujeito às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei nº 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024. Eventual imposto pago pela carteira do Fundo sobre ganhos e rendimentos oriundos de aplicações de renda fixa e variável poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos Cotistas.

Ademais, nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25%. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

#### *Solução de Consulta nº 181 – Coordenação Geral de Tributação (COSIT)*

Com base no disposto no §1º do artigo 16-A da Lei nº 8.668, combinado com o disposto no artigo 3º da Lei nº 11.033, historicamente, os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário, fruto da alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, não eram objeto de tributação pelo IR, visto que alcançados pela isenção prevista nas regras citadas acima.

No entanto, a partir da edição da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, a Coordenação Geral de Tributação da Receita Federal manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%. Cabe notar que esse posicionamento da Receita Federal possui efeito vinculante aos agentes fiscais e aos contribuintes, conforme previsão da Instrução Normativa nº 1.396, de 16 de setembro de 2013.

Diante disso, muito embora a Administradora e a BTG Gestora acreditem que há razoáveis argumentos para sustentar a improcedência legal da tributação pretendida pela Receita Federal sobre os ganhos auferidos pela carteira de Fundo de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, conservadoramente temos procedido ao recolhimento do IR sobre referido resultado positivo, prática que será mantida até que o assunto seja devidamente esclarecido e pacificado.

##### *IOF*

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0%, sendo possível a sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% ao dia.

**INFORMAÇÕES SOBRE A ADMINISTRADORA, A BTG GESTORA,  
O COORDENADOR LÍDER, O ASSESSOR  
LEGAL DA OFERTA E A INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA**

Para fins do disposto no Item 2 do Anexo III da Instrução CVM 400, esclarecimentos sobre a Administradora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

---

**Administradora**

---

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar (parte)  
CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ  
At.: Sr. Rodrigo Ferrari  
Tel.: +55 (11) 3383-3441  
Fax: +55 (11) 3383-2001  
E-mail: ol-fii-ri@btgpactual.com; ol-fundos-controleimobiliario@btgpactual.com

---

**BTG Gestora**

---

**BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar (parte)  
CEP 04538-133, São Paulo, SP  
At.: Sr. Fernando Crestana  
Tel.: +55 (11) 3383-2670  
Fax: +55 (11) 3383-2001  
E-mail: fernando.crestana@btgpactual.com

---

**Coordenador Líder**

---

**BANCO BTG PACTUAL S.A.**

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo  
CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ  
At.: Kaian Ferraz / Departamento Jurídico  
Tel.: + 55 (11) 3383-2000  
E-mail: kaian.ferraz@btgpactual.com / ol-legal-ofertas@btgpactual.com

---

**Assessor Legal da Oferta**

---

**NFA ADVOGADOS**

Rua Olímpíadas, nº 134, 9º andar  
Vila Olímpia São Paulo 04551-000  
Tel: (11) 3047-0777  
At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari  
E-mail: carlos.ferrari@negraoferrari.com.br

---

**Auditor Independente**

---

**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S**

Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Norte, 7º andar  
São Paulo – SP  
At.: Rui Borges  
Tel.: (11) 2573-3000  
Correio Eletrônico: rui.borges@br.ey.com  
Website: www.ey.com/br/pt/home

---

**Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM 400**

O Coordenador Líder, a Administradora e a BTG Gestora declaram que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, à Administradora, à BTG Gestora e à CVM.

---

**Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400**

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição

das Novas Cotas; (ii) o Prospecto contém, na sua respectiva data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (iii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes; (iv) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que **(a)** as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de distribuição, inclusive aquelas as constantes do Estudo de Viabilidade, que integram este Prospecto, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, respondendo pela falta de diligência ou omissão. O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém, na sua respectiva data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas, o Fundo suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram ou serão, conforme o caso, elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto nos Anexos D e E.

## **ANEXOS**

---

- ANEXO A** - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
- ANEXO B** - REGULAMENTO CONSOLIDADO E VIGENTE DO FUNDO
- ANEXO C** - ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA
- ANEXO D** - DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO E** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO F** - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO G** - INFORME ANUAL - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO A**

---

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO**



1º Ofício do Registro de Imóveis e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
4132605 - 1904174  
Custas R\$  
Total 339,73  
FOLHA 01 DE 01  
INSTRUMENTO PARTICULAR DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Registrado e atualizado em 23/03/2016

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, qualidade de instituição administradora (“Administradora”), resolve:

- (a) constituir um Fundo de Investimento Imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/1993”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- (b) determinar que o Fundo de Investimento Imobiliário será denominado **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”);
- (c) assumir as funções de administração do Fundo;
- (d) determinar que a gestão da carteira do Fundo será realizada pela **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF nº 09.631.542/0001-37, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 9975, de 04 de agosto de 2008;
- (e) determinar que a prestação dos serviços de auditoria do Fundo será realizada pela **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º andares, Torre Torino, Água Branca, CEP 05001-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.562.112/0001-20;
- (f) determinar que a responsável pelo serviço de escrituração das cotas emitidas pelo Fundo será a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;

(g) determinar que o diretor da Administradora responsável pela administração do Fundo, designado para responder, civil e criminalmente, pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, é o Sr. **ALLAN HADID**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 102179165 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 071.913.047-66, com endereço comercial na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040;

(h) aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente instrumento ("Regulamento");

(i) 2.1. A Administradora resolve iniciar, a partir da presente data, oferta de cotas do Fundo, no valor total de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).

(j) 2.2. A Administradora, desde já declara que a oferta de cotas do Fundo ora aprovada não foi nem será registrada na CVM, bem como as cotas do Fundo a serem emitidas de acordo com as deliberações deste ato estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2018.

### BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Nome:

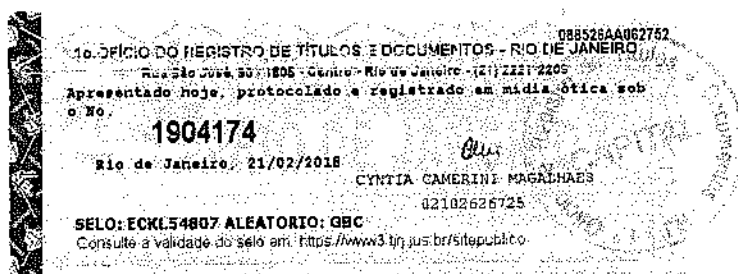
Cargo:

**Reinaldo Garcia Adão**  
Procurador

Nome:

Cargo:

**VLADEIR BERNARDO DA SILVA**  
PROCURADOR





**ANEXO**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO  
IMOBILIÁRIO**

**REGULAMENTO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO  
IMOBILIÁRIO**



**DO FUNDO**

**Art. 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como Regulamento, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, a todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

§ 1º – O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (“**ADMINISTRADORA**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

§2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

§3º - O **FUNDO** possui gestão ativa e será gerido pela **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF nº 09.631.542/0001-37, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 9975, de 04 de agosto de 2008 (“**GESTORA**”).

## DO OBJETO

**Art. 2º** - O objeto do **FUNDO** é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) lastreados em ativos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em contratos de financiamento, compra e venda, cédulas de crédito bancário, locação típica, locação atípica, *built to suit*, debêntures, dentre outros (“Ativos-Alvo”), sem prejuízo da possibilidade de aquisição dos outros ativos constantes do artigo 4º do presente Regulamento.

§1º - Os CRI deverão obedecer às seguintes condições, que deverão ser observadas pela **GESTORA** previamente à aquisição: (a) ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, (b) contar com regime fiduciário, (c) ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou de oferta cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e (d) ter preferencialmente risco corporativo, direto ou indireto, a critério exclusivo da **GESTORA**.

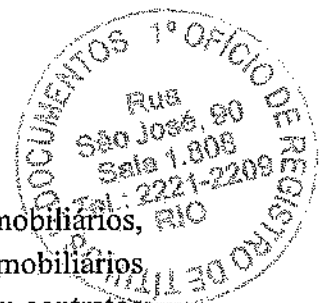
§2º - Se, por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** poderá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

§3º - O **FUNDO** visa proporcionar aos seus cotistas rentabilidade alvo que busque acompanhar 100% da variação da Taxa DI, nos termos do §5º abaixo, por meio do investimento de seus recursos em acordo com sua política de investimentos.

§4º - Para fins do presente Regulamento, a Taxa DI representa a taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, informação disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos.

§5º - Se, em qualquer data de distribuição de rendimentos prevista neste Regulamento, não houver divulgação da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, quando da divulgação posterior da Taxa DI relativa à data de encerramento do último cálculo.

§6 - Em caso de ausência da apuração e/ou divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias consecutivos da data esperada para a sua divulgação ou, imediatamente, em caso de



extinção da Taxa DI ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por imposição legal ou determinação judicial, a **ADMINISTRADORA**, mediante aviso aos condôminos, substituirá a Taxa DI pela Taxa Selic. No caso de não ser possível a substituição da Taxa DI pela Taxa Selic, a **ADMINISTRADORA** deverá convocar assembleia geral de Cotistas para definir o parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação desse parâmetro, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer distribuições de rendimentos previstas neste Regulamento, se o patrimônio líquido do **FUNDO** assim permitir, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada oficialmente na data de encerramento do último cálculo.

§7º - A rentabilidade alvo acima não representa promessa ou garantia de rentabilidade, ou isenção de riscos para o investidor.

### **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 3º** - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **GESTORA**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º retro, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando fundamentalmente: (a) auferir rendimentos dos Ativos (conforme abaixo descritos), e (b) auferir ganho de capital com a negociação dos Ativos.

**Art. 4º** - Poderão constar ainda do patrimônio do **FUNDO** ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

I. Letras hipotecárias ("LH"), que deverão ter sido emitidas em total conformidade com a legislação e com as normas do Banco Central do Brasil;

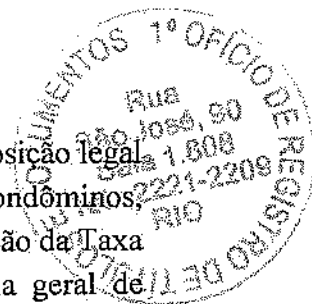
II. Letras de crédito imobiliário ("LCI"), que deverão ter sido emitidas em total conformidade com a legislação e com as normas do Banco Central do Brasil;

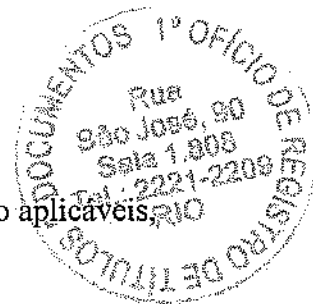
III. Letras imobiliárias garantidas ("LIG");

IV. Cotas de outros FII;

V. Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08");  
e

VI. Ativos imobiliários, resultado da excussão de determinadas garantias atreladas aos Ativos.





Parágrafo Único – A **GESTORA** deverá observar os limites de concentração aplicáveis, nos termos da legislação vigente, para alocação dos ativos no **FUNDO**.

**Art. 5º** - O valor de aquisição dos Ativos poderá, eventualmente, ser composto por ágio e/ou deságio, a ser estipulado pela **GESTORA**, a seu exclusivo critério, em linha com as condições vigentes no mercado.

**Art. 6º** - O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio da cessão de direitos de Ativos integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

**Art. 7º** - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em:

I. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08; e

II. Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

**Art. 8º** - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;

II. Liquidar operações de venda, permuta ou qualquer outra forma de alienação, no todo ou em parte, dos Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, que tenham sido concretizadas pela **GESTORA**, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**; e

III. Liquidar operações de aquisição ou subscrição, conforme o caso, de Ativos para o **FUNDO**, que tenham sido concretizadas pela **GESTORA**.

Parágrafo Único – Observados os critérios estabelecidos neste Regulamento, o **FUNDO** poderá adquirir os Ativos-Alvo independentemente de autorização específica dos cotistas, conforme determinado pela **GESTORA**.

**Art. 9** - Sem prejuízo da política de investimentos do **FUNDO** poderão eventualmente compor o portfólio do **FUNDO** imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos, nos seguintes casos: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos, e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos.

Parágrafo Único – A estratégia de cobrança e execução de garantias referentes a Ativos inadimplentes será estabelecida e implementada pela **GESTORA**, independente de aprovação prévia em Assembleia, observada a natureza e características de cada caso.

**Art. 10** - O **FUNDO** terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do encerramento de cada oferta de Cotas para o enquadramento da sua carteira nos Ativos, conforme estabelecido na Política de Investimento.

§1º – Caso o **FUNDO** não enquadre sua carteira nos prazos acima estabelecidos, a **ADMINISTRADORA** convocará Assembleia Geral de Cotistas para deliberação com relação às medidas necessárias para o enquadramento. Na impossibilidade de deliberação em Assembleia, seja por impossibilidade de instauração ou por falta de quórum, a **ADMINISTRADORA** poderá, conforme orientação da **GESTORA** a seu critério, realizar amortização de principal aos investidores a fim de enquadrar a carteira.

§2º - O **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução Normativa CVM 555/14.

## DAS COTAS

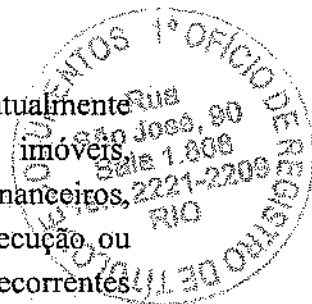
**Art. 11** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

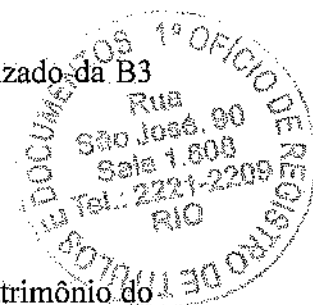
§ 2º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 (“Lei nº 8.668/93”), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las



exclusivamente secundariamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.



§ 5º - O titular de cotas do **FUNDO**:

a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 6º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

#### **DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**Art. 12** - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, realizará oferta pública por meio da emissão do total de até 800.000 (oitocentas mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), em série única, observada a possibilidade de realização de subscrição parcial com o cancelamento de saldo não colocado ao final do prazo de distribuição da primeira emissão.

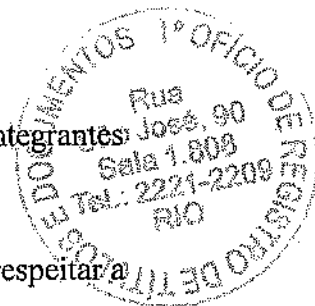
§ Únicoº - As cotas da primeira emissão serão inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.

#### **DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 13** - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral e no boletim de subscrição.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados tanto às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do **FUNDO**.



§ 3º - O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

a) Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, e

b) Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

§ 5º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

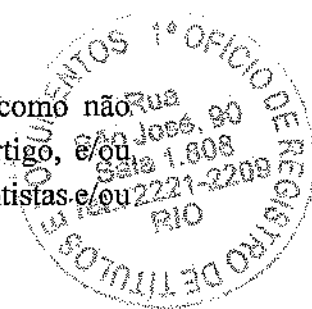
§ 6º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização.

**Art. 14** – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, tal cotista passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

II. A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos em quantia superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por esse cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II deste artigo, decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e aos investimentos no **FUNDO**.



### DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

**Art. 15** – Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão autorizada no artigo 12 deste Regulamento, realizar novas emissões de cotas sem que seja necessária prévia aprovação da Assembleia Geral, assegurado o direito de preferência, desde que: (a) o patrimônio líquido do **FUNDO** atinja o montante máximo de até R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”). A decisão relativa à eventual nova emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela **ADMINISTRADORA**. O comunicado a ser enviado pela **ADMINISTRADORA** ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que delibere sobre uma nova emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado 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, sendo que nas hipóteses de emissão excedente ao Capital Autorizado, o valor será deliberado em Assembleia Geral de Cotistas nas mesmas condições do disposto nesse artigo ou da legislação em vigor;

II. Nas futuras emissões de cotas fica assegurado aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas o direito de preferência na subscrição dessas novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias a contar da data de início da oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável;

III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;

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 ADMINISTRADORA ou em Assembleia Geral em caso de emissão com valor excedente ao Capital Autorizado, 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 na Instrução CVM nº 472/08, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;

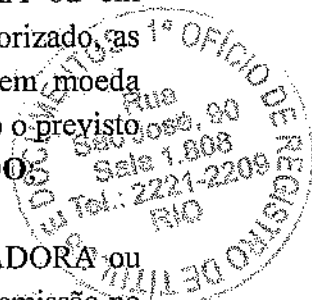
VI. Salvo se houver aprovação de distribuição parcial pela ADMINISTRADORA ou pela Assembleia Geral, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em fundos de renda fixa realizadas no período;

VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** com integralização em séries, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês, e b) multa de 10% (dez por cento), bem como (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

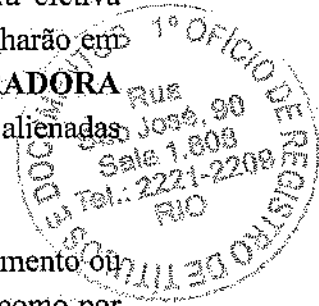
VIII. Verificada a mora do cotista poderá, ainda, a ADMINISTRADORA, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente, bem como das cessões de que trata o item (i) do inciso X deste artigo, reverterá ao **FUNDO** e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição dos Ativos adquiridos com os recursos provenientes da respectiva série objeto da inadimplência, em conformidade com a política de investimentos do **FUNDO**;

IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a ADMINISTRADORA autorizada, a proceder a venda das cotas de que trata o item (ii) do inciso X deste artigo, caucionadas ao **FUNDO**, até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 1009 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente;

X. Para garantir a integralização das cotas, os cotistas: (a) cederão ao **FUNDO**, no boletim de subscrição, os direitos decorrentes de seus rendimentos, com condição



suspensiva, cessão esta que, em virtude da condição suspensiva, somente será efetiva quando da mora do cotista, na forma prevista no inciso VII acima; e (b) empenharão em favor do **FUNDO** as cotas subscritas e integralizadas, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a proceder ao imediato bloqueio de tais cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas;



XI. Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com um dia não útil, como por exemplo feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil; e

XII. É admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a **ADMINISTRADORA**, ou a Assembleia Geral em caso de emissão em valor excedente ao Capital Autorizado, 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 do anúncio de início de distribuição. 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 nº 400/03.

Parágrafo Único - 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 nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

15.1 – Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre nova emissão de cotas em montante excedente ao Capital Autorizado.

### **DA TAXA DE INGRESSO**

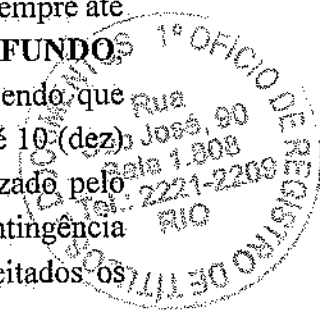
Art. 16 - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário.

### **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

Art. 17 - A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 31 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados 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, sempre até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo **FUNDO** para reinvestimento em Ativos ou composição de Reserva de Contingência (conforme abaixo definida) mencionada neste Regulamento desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.



§ 2º - Para arcar com eventuais despesas extraordinárias do(s) Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do **FUNDO**. 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 desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ 3º - 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.

§ 4º - Farão jus aos rendimentos de que trata o caput acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

§ 5º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

## **DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 18 - A ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela

assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

**Art. 19** - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

I. Distribuição de cotas;

II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, caso contratado, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e

III. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

**Art. 20** - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

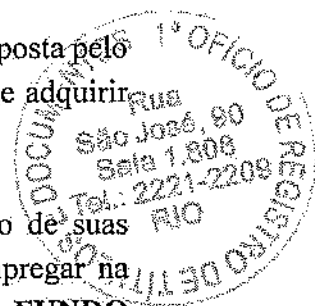
I. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

II. Escrituração de cotas;

III. Custódia de ativos financeiros;

IV. Auditoria independente; e

V. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.



§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

### **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA**

**Art. 21** - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA** do **FUNDO**:

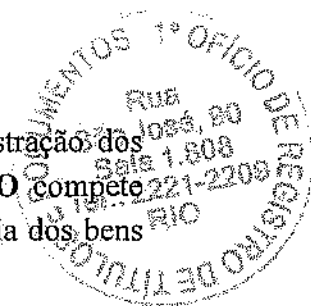
I. Selecionar os bens e direitos e compor o patrimônio do **FUNDO** de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários, resultado da excussão de determinadas garantias atreladas aos Ativos: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas, b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais, c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**, d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**, e e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e dos representantes de cotistas;

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;



VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo previsto na regulamentação aplicável;

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

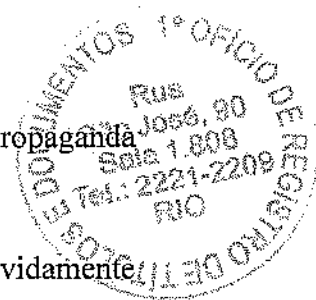
XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XIII. Monitorar o desempenho do **FUNDO**, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

XIV. Agir sempre no único e exclusivo benefício do **FUNDO** e dos cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários para assegurá-los.

§ 1º - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

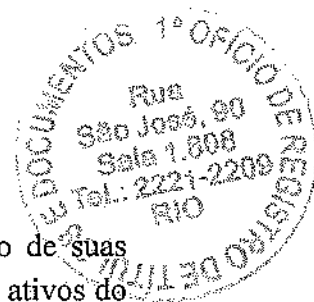
§ 2º - Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto ou outorgar poderes para que a **GESTORA** compareça e exerça o direito de voto pelo **FUNDO**.



## DAS VEDACÕES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

**Art. 22** - É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício



de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

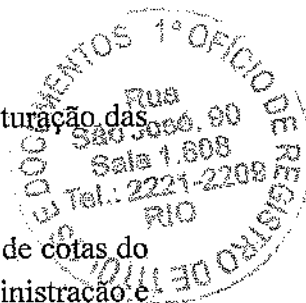
§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

#### DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

**Art. 23** - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração de até 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ("Taxa de Administração") composta de: (a) valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) a.a. à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**, ou (a.2) sobre o valor de mercado do **FUNDO**, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; (b) valor equivalente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento) a.a. sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, pagos à **GESTORA**, nos termos do §3º deste Artigo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais) ("Taxa de Gestão"); e (c) valor de



até 0,30% (trinta centésimos por cento), correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, a ser pago a terceiros.



§1º - Exclusivamente para o período anterior ao encerramento da 2ª emissão de cotas do **FUNDO**, a parcela da Taxa de Administração referente aos serviços de Administração e Gestão não será devida até que seja atingida, ao final do mês de referência, uma alocação mínima de 75% (setenta e cinco por cento) do Patrimônio do **FUNDO** em Ativos-Alvo. Uma vez atingido o percentual de alocação mínimo em Ativos-Alvo, a Taxa de Administração será cobrada integralmente.

§2º - A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§3º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

### DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

**Art. 24** - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

a) Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

b) Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a Assembleia Geral de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial do administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º - Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

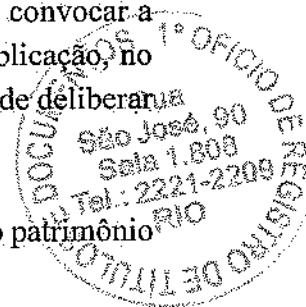
§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger sua substituta ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

**Art. 25** - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

**Art. 26** – A **GESTORA** será substituída nos seguintes casos:

I. Renúncia de suas funções;

II. Destituição pela **ADMINISTRADORA**, em caso de descumprimento das obrigações da **GESTORA** previstas neste Regulamento, na legislação ou regulamentação, ou ainda,



no respectivo contrato de prestação de serviços, não sanadas em 15 (quinze) dias contados da notificação a esse respeito, ou em outro prazo de cura específico; ou

III. Por destituição pela Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º - Em qualquer das hipóteses acima, a **ADMINISTRADORA** convocará Assembleia Geral de Cotistas, para que seja eleito o novo gestor do **FUNDO**.

§ 2º - A **GESTORA** permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo gestor do **FUNDO**.

### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 27** - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 28** - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

**Art. 29** - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**Art. 30** - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

### **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 31** - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do Regulamento;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA**;
- IV. Emissão de novas cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;



- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. Definição ou 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. Eleição e destituição de representante(s) de cotistas, fixação de sua(s) remuneração(ões), se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08; e
- XII. Alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**, nos termos do art. 36 da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

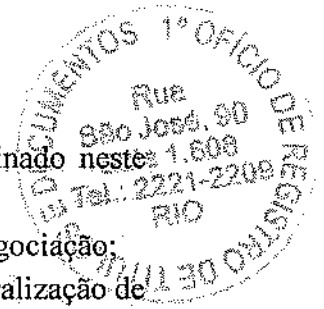
§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

**Art. 32** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

I. No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e

II. No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.



§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas 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.

**Art. 33** - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral;

II. 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 Geral; e

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 Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

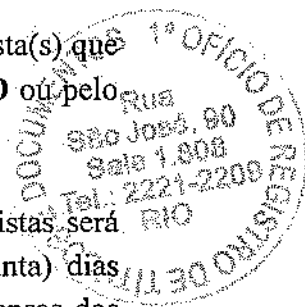
§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral;

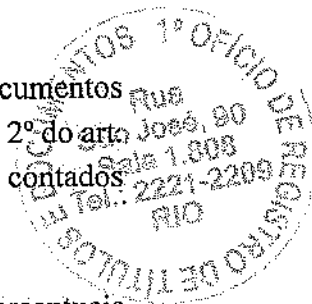
b) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - 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.



§ 4º - O pedido de que trata o § 3º 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 nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.



§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 32, §1º, no artigo 33, § 3º e no artigo 38, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

**Art. 34** - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 35**- 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 neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§ 1º - 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 (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (a) alteração deste Regulamento; (b) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (c) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (d) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (e) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (f) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, caso contratado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor ou entre o Fundo e o consultor especializado; e (g) alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**Art. 36** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral.

**Art. 37** - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 38** - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto, e c) ser dirigido a todos os cotistas.

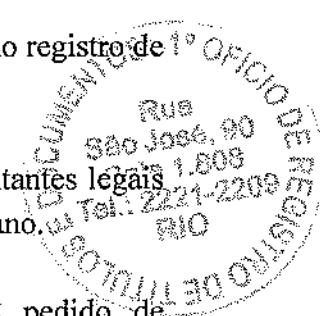
§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha 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.

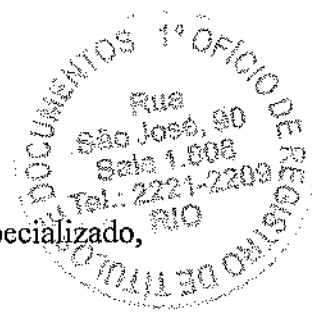
§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 39** - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.





§2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) Sua **ADMINISTRADORA** ou sua **GESTORA**, ou ainda, o consultor especializado, caso aplicável;
- b) Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**, ou ainda, do consultor especializado, caso aplicável;
- c) Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, ou ainda, ao consultor especializado, caso aplicável, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) 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
- f) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

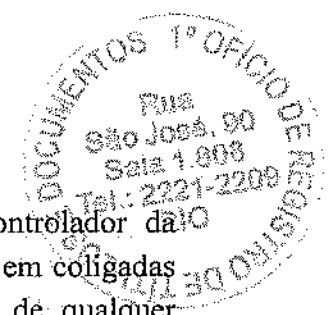
§3º - A verificação do inciso “d” do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§4º - Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- a) Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos “a” a “f”;
- b) Houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
- c) 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 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 40** - O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:



I. Ser cotista do **FUNDO**;

II. Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na Assembleia Geral e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 33, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 41** - Compete ao representante dos cotistas:

I. Fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. Denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

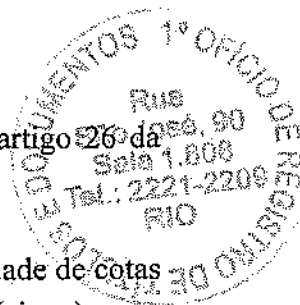
VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as



informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. Fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo.

§ 2º - Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

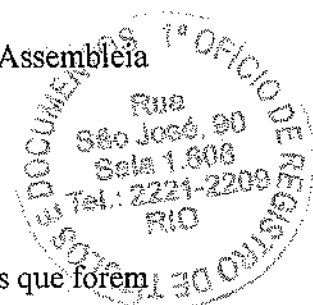
**Art. 42** - Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 43** - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 44** - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**



**Art. 45** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

**Art. 46** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

**Art. 47** - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

#### **DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

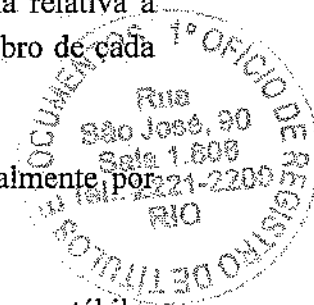
**Art. 48** - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

**Art. 49** - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer 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**.

Parágrafo único - 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.

**Art. 50** - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM:

I - no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:



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; e

b) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II- no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

**Art. 51** – Exclusivamente na hipótese prevista no artigo 11, §2º acima, o **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, a critério exclusivo da **GESTORA**.

**Art. 52** - 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.

**Art. 53** - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

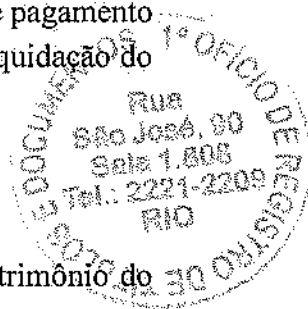
#### **DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL**

**Art. 54** - Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo **FUNDO** a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo Único – Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o **FUNDO**, cumulativamente:

(a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas;

(b) o cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em cotas do **FUNDO** em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do **FUNDO**;



(c) o cotista pessoa física não seja detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo **FUNDO** no período, e, ainda;


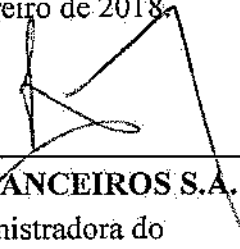
(d) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

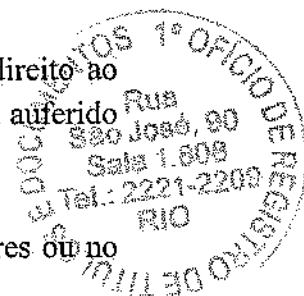
**Art. 55** - Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o **FUNDO** não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO** emitidas.

### DO FORO

**Art. 56** - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2018.

  
  
\_\_\_\_\_  
**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM,**  
na qualidade de administradora do  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL CRÉDITO  
IMOBILIÁRIO**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO B**

---

REGULAMENTO CONSOLIDADO E VIGENTE DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**REGULAMENTO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

**DO FUNDO**

**Art. 1º** - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como Regulamento, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, a todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

§ 1º – O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (“**ADMINISTRADORA**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

§2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

§3º - O **FUNDO** possui gestão ativa e será gerido pela **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF nº 09.631.542/0001-37, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 9975, de 04 de agosto de 2008 (“**GESTORA**”).

## **DO OBJETO**

**Art. 2º** - O objeto do **FUNDO** é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) lastreados em ativos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em contratos de financiamento, compra e venda, cédulas de crédito bancário, locação típica, locação atípica, *built to suit*, debêntures, dentre outros (“Ativos-Alvo”), sem prejuízo da possibilidade de aquisição dos outros ativos constantes do artigo 4º do presente Regulamento.

§1º - Os CRI deverão obedecer às seguintes condições, que deverão ser observadas pela **GESTORA** previamente à aquisição: (a) ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, (b) contar com regime fiduciário, (c) ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou de oferta cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e (d) ter preferencialmente risco corporativo, direto ou indireto, a critério exclusivo da **GESTORA**.

§2º - Se, por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** poderá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

§3º - O **FUNDO** visa proporcionar aos seus cotistas rentabilidade alvo que busque acompanhar 100% da variação da Taxa DI, nos termos do §5º abaixo, por meio do investimento de seus recursos em acordo com sua política de investimentos.

§4º - Para fins do presente Regulamento, a Taxa DI representa a taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, informação disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos.

§5º - Se, em qualquer data de distribuição de rendimentos prevista neste Regulamento, não houver divulgação da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, quando da divulgação posterior da Taxa DI relativa à data de encerramento do último cálculo.

§6 - Em caso de ausência da apuração e/ou divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias consecutivos da data esperada para a sua divulgação ou, imediatamente, em caso de extinção da

Taxa DI ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por imposição legal ou determinação judicial, a **ADMINISTRADORA**, mediante aviso aos condôminos, substituirá a Taxa DI pela Taxa Selic. No caso de não ser possível a substituição da Taxa DI pela Taxa Selic, a **ADMINISTRADORA** deverá convocar assembleia geral de Cotistas para definir o parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação desse parâmetro, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer distribuições de rendimentos previstas neste Regulamento, se o patrimônio líquido do **FUNDO** assim permitir, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada oficialmente na data de encerramento do último cálculo.

§7º - A rentabilidade alvo acima não representa promessa ou garantia de rentabilidade, ou isenção de riscos para o investidor.

### **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 3º** - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **GESTORA**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º retro, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando fundamentalmente: (a) auferir rendimentos dos Ativos (conforme abaixo descritos), e (b) auferir ganho de capital com a negociação dos Ativos.

**Art. 4º** - Poderão constar ainda do patrimônio do **FUNDO** (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

I. Letras hipotecárias (“LH”), que deverão ter sido emitidas em total conformidade com a legislação e com as normas do Banco Central do Brasil;

II. Letras de crédito imobiliário (“LCI”), que deverão ter sido emitidas em total conformidade com a legislação e com as normas do Banco Central do Brasil;

III. Letras imobiliárias garantidas (“LIG”);

IV. Cotas de outros FII;

V. Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”); e

VI. Ativos imobiliários, resultado da excussão de determinadas garantias atreladas aos Ativos.

Parágrafo Único – A **GESTORA** deverá observar os limites de concentração aplicáveis, nos termos da legislação vigente, para alocação dos ativos no **FUNDO**.

**Art. 5º** - O valor de aquisição dos Ativos poderá, eventualmente, ser composto por ágio e/ou deságio, a ser estipulado pela **GESTORA**, a seu exclusivo critério, em linha com as condições vigentes no mercado.

**Art. 6º** - O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio da cessão de direitos de Ativos integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

**Art. 7º** - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em:

I. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08; e

II. Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

**Art. 8º** - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;

II. Liquidar operações de venda, permuta ou qualquer outra forma de alienação, no todo ou em parte, dos Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, que tenham sido concretizadas pela **GESTORA**, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**; e

III. Liquidar operações de aquisição ou subscrição, conforme o caso, de Ativos para o **FUNDO**, que tenham sido concretizadas pela **GESTORA**.

Parágrafo Único – Observados os critérios estabelecidos neste Regulamento, o **FUNDO** poderá adquirir os Ativos-Alvo independentemente de autorização específica dos cotistas, conforme determinado pela **GESTORA**.

**Art. 9** - Sem prejuízo da política de investimentos do **FUNDO** poderão eventualmente compor o portfólio do **FUNDO** imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos, nos seguintes casos: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos, e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos.

Parágrafo Único – A estratégia de cobrança e execução de garantias referentes a Ativos inadimplentes será estabelecida e implementada pela **GESTORA**, independente de aprovação prévia em Assembleia, observada a natureza e características de cada caso.

**Art. 10** - O **FUNDO** terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do encerramento de cada oferta de Cotas para o enquadramento da sua carteira nos Ativos, conforme estabelecido na Política de Investimento.

§1º – Caso o **FUNDO** não enquadre sua carteira nos prazos acima estabelecidos, a **ADMINISTRADORA** convocará Assembleia Geral de Cotistas para deliberação com relação às medidas necessárias para o enquadramento. Na impossibilidade de deliberação em Assembleia, seja por impossibilidade de instauração ou por falta de quórum, a **ADMINISTRADORA** poderá, conforme orientação da **GESTORA** a seu critério, realizar amortização de principal aos investidores a fim de enquadrar a carteira.

§2º - O **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução Normativa CVM 555/14.

## **DAS COTAS**

**Art. 11** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 (“Lei nº 8.668/93”), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las exclusivamente secundariamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

§ 5º - O titular de cotas do **FUNDO**:

- a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 6º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

#### **DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**Art. 12** - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, realizará oferta pública por meio da emissão do total de até 1.100.000 (um milhão e cem mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), em série única, observada a possibilidade de realização de subscrição parcial com o cancelamento de saldo não colocado ao final do prazo de distribuição da primeira emissão.

§ Únicoº - As cotas da primeira emissão serão inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.

#### **DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 13** - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral e no boletim de subscrição.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados tanto às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do **FUNDO**.

§ 3º - O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

a) Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, e

b) Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

§ 5º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

§ 6º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

**Art. 14** – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, tal cotista passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

II. A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos em quantia superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por esse cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

### **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Art. 15** – Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão autorizada no artigo 12 deste Regulamento, realizar novas emissões de cotas sem que seja necessária prévia aprovação da Assembleia Geral, assegurado o direito de preferência, desde que: (a) o patrimônio líquido do FUNDO atinja o montante máximo de até R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”). A decisão relativa à eventual nova emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela **ADMINISTRADORA**. O comunicado a ser enviado pela **ADMINISTRADORA** ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que delibere sobre uma nova emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado 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, sendo que nas hipóteses de emissão excedente ao Capital Autorizado, o valor será deliberado em Assembleia Geral de Cotistas nas mesmas condições do disposto nesse artigo ou da legislação em vigor;

II. Nas futuras emissões de cotas fica assegurado aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas o direito de preferência na subscrição dessas novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis a contar da data que for deliberada em assembleia ou nos documentos da oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável;

III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;

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 ADMINISTRADORA ou em Assembleia Geral em caso de emissão com valor excedente ao Capital Autorizado, 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 na Instrução CVM nº 472/08, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;

VI. Salvo se houver aprovação de distribuição parcial pela ADMINISTRADORA ou pela Assembleia Geral, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados na oferta serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em fundos de renda fixa realizadas no período;

VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** com integralização em séries, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês, e b) multa de 10% (dez por cento), bem como (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

VIII. Verificada a mora do cotista poderá, ainda, a **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente, bem como das cessões de que trata o item (i) do inciso X deste artigo, reverterá ao **FUNDO** e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição dos Ativos adquiridos com os recursos provenientes da respectiva série objeto da inadimplência, em conformidade com a política de investimentos do **FUNDO**;

IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a **ADMINISTRADORA** autorizada, a proceder a venda das cotas de que trata o item (ii) do inciso X deste artigo, caucionadas ao **FUNDO**, até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 1009 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente;

X. Para garantir a integralização das cotas, os cotistas: (a) cederão ao **FUNDO**, no boletim de subscrição, os direitos decorrentes de seus rendimentos, com condição suspensiva, cessão esta que, em virtude da condição suspensiva, somente será efetiva quando da mora do cotista, na forma prevista no inciso VII acima; e (b) empenharão em favor do **FUNDO** as cotas subscritas e integralizadas, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a proceder ao imediato bloqueio de tais cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas;

XI. Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com um dia não útil, como por exemplo feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil; e

XII. É admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a ADMINISTRADORA, ou a Assembleia Geral em caso de emissão em valor excedente ao Capital Autorizado, 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 do anúncio de início de distribuição. 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 nº 400/03.

Parágrafo Único - 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 nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

**15.1** – Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre nova emissão de cotas em montante excedente ao Capital Autorizado.

### **DA TAXA DE INGRESSO**

**Art. 16** - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário.

### **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 17** - A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 31 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados 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, sempre até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo **FUNDO** para reinvestimento em Ativos ou composição de Reserva de Contingência (conforme abaixo definida) mencionada neste Regulamento desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Para arcar com eventuais despesas extraordinárias do(s) Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do **FUNDO**. 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 desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ 3º - 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.

§ 4º - Farão jus aos rendimentos de que trata o caput acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

§ 5º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

## **DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 18** - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

**Art. 19** - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

- I. Distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, caso contratado, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e
- III. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

**Art. 20** - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- II. Escrituração de cotas;
- III. Custódia de ativos financeiros;
- IV. Auditoria independente; e
- V. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

### **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA**

**Art. 21** - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA** do **FUNDO**:

I. Selecionar os bens e direitos e compor o patrimônio do **FUNDO** de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários, resultado da excussão de determinadas garantias atreladas aos Ativos: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas, b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais, c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**, d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**, e e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e dos representantes de cotistas;

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo previsto na regulamentação aplicável;

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XIII. Monitorar o desempenho do **FUNDO**, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

XIV. Agir sempre no único e exclusivo benefício do **FUNDO** e dos cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários para assegurá-los.

§ 1º - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto ou outorgar poderes para que a **GESTORA** compareça e exerça o direito de voto pelo **FUNDO**.

## **DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA**

**Art. 22** - É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

#### **DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 23** - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração de até 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) (“Taxa de Administração”) composta de: (a) valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) a.a. à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**, ou (a.2) sobre o valor de mercado do **FUNDO**, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; (b) valor equivalente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento) a.a. sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, pagos à **GESTORA**, nos termos do §3º deste Artigo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais) (“Taxa de Gestão”); e (c) valor de até 0,10% (dez centésimos por cento), correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, a ser pago a terceiros.

§1º - Exclusivamente para o período anterior ao encerramento da 2ª emissão de cotas do FUNDO, a parcela da Taxa de Administração referente aos serviços de Administração e Gestão não será devida até que seja atingida, ao final do mês de referência, uma alocação mínima de 75% (setenta e cinco por cento) do Patrimônio do FUNDO em Ativos-Alvo. Uma vez atingido o percentual de alocação mínimo em Ativos-Alvo, a Taxa de Administração será cobrada integralmente.

§2º - A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§3º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

### **DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA**

**Art. 24** - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

a) Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

b) Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a Assembleia Geral de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial do administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º - Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger sua substituta ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

**Art. 25** - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

**Art. 26** – A **GESTORA** será substituída nos seguintes casos:

I. Renúncia de suas funções;

II. Destituição pela **ADMINISTRADORA**, em caso de descumprimento das obrigações da **GESTORA** previstas neste Regulamento, na legislação ou regulamentação, ou ainda, no respectivo contrato de prestação de serviços, não sanadas em 15 (quinze) dias contados da notificação a esse respeito, ou em outro prazo de cura específico; ou

III. Por destituição pela Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º - Em qualquer das hipóteses acima, a **ADMINISTRADORA** convocará Assembleia Geral de Cotistas, para que seja eleito o novo gestor do **FUNDO**.

§ 2º - A **GESTORA** permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo gestor do **FUNDO**.

### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 27** - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 28** - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

**Art. 29** - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**Art. 30** - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

### **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 31** - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do Regulamento;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA**;
- IV. Emissão de novas cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. Definição ou 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. Eleição e destituição de representante(s) de cotistas, fixação de sua(s) remuneração(ões), se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

X. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

XI. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08; e

XII. Alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**, nos termos do art. 36 da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

**Art. 32** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

I. No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e

II. No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas 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.

**Art. 33** - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral;

II. 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 Geral; e

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 Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral;

b) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - 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.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 32, §1º, no artigo 33, § 3º e no artigo 38, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

**Art. 34** - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 35**- 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 neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§ 1º - 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 (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (a) alteração deste Regulamento; (b) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (c) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (d) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (e) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (f) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, caso contratado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor ou entre o Fundo e o consultor especializado; e (g) alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**Art. 36** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral.

**Art. 37** - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 38** - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto, e c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - 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 pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 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.

§ 3º - 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.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 39** - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto

§2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

a) Sua **ADMINISTRADORA** ou sua **GESTORA**, ou ainda, o consultor especializado, caso aplicável;

- b) Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**, ou ainda, do consultor especializado, caso aplicável;
- c) Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, ou ainda, ao consultor especializado, caso aplicável, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) 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
- f) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§3º - A verificação do inciso “d” do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§4º - Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- a) Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos “a” a “f”;
- b) Houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
- c) 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 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

#### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 40** - O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO**;

II. Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na Assembleia Geral e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 33, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 41** - Compete ao representante dos cotistas:

I. Fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. Denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. Fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§ 2º - Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 42** - Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 43** - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 44** - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 45** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

**Art. 46** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

**Art. 47** - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

### **DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 48** - 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**.

**Art. 49** - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer 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**.

Parágrafo único - 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.

**Art. 50** - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM:

I - no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

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; e

b) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II- no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

**Art. 51** – Exclusivamente na hipótese prevista no artigo 11, §2º acima, o **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, a critério exclusivo da **GESTORA**.

**Art. 52** - 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.

**Art. 53** - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

#### **DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL**

**Art. 54** - Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo **FUNDO** a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo Único – Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o **FUNDO**, cumulativamente:

- (a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas;
- (b) o cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em cotas do **FUNDO** em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do **FUNDO**;
- (c) o cotista pessoa física não seja detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo **FUNDO** no período, e, ainda;
- (d) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**Art. 55** - Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o **FUNDO** não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO** emitidas.

#### **DO FORO**

**Art. 56** - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 31 de janeiro de 2019.

---

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

Administradora

**ANEXO C**

---

ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ATO DO ADMINISTRADOR DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 29.787.928/0001-40

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“**Administradora**”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 29.787.928/0001-40 (“**Fundo**”), vem por meio deste, em cumprimento às exigências formuladas pela CVM no âmbito do pedido de registro da oferta pública da 5ª (quinta) emissão de novas cotas do Fundo (“**Oferta**”, “**Emissão**” e “**Novas Cotas**”, respectivamente) retificar os itens (vi) e (vii) do Ato do Administrador, datado de 18 de abril de 2022 (“**Ato de Administrador**”).

Os demais termos e condições aprovados no Ato do Administrador e não expressamente retificados por este ato de rerratificação permanecem inalterados, e encontram-se consolidados no Anexo I ao presente instrumento.

Os termos utilizados no presente ato de rerratificação que estejam em letras maiúsculas e não definidos aqui de outra forma, terão o significado que lhes foi atribuído no Ato do Administrador.

São Paulo, 05 de maio de 2022.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785  
Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785  
Date: 2022.05.05 20:08:30 -03'00'

REINALDO GARCIA ADAO:09205226700  
Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700  
Date: 2022.05.05 20:08:54 -03'00'

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



## ANEXO I AO ATO DE RERRATIFICAÇÃO DO ATO DO ADMINISTRADOR DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 29.787.928/0001-40

Exceto se disposto de forma diversa, aplica-se a este Anexo I os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Oferta.

- (i) **Número da Emissão/ Série:** a Emissão representará a 5ª (quinta) emissão de Novas Cotas do Fundo, em série única;
- (ii) **Valor Total da Emissão:** o montante de, inicialmente, até R\$ 257.745.576,27 (duzentos e cinquenta e sete milhões setecentos e quarenta e cinco mil quinhentos e setenta e seis reais e vinte e sete centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), observada a possibilidade de aumento pelas Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas) ou de redução em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ("**Valor Total da Emissão**");
- (iii) **Quantidade de Novas Cotas:** o montante de, inicialmente, até 2.607.969 (duas milhões seiscentas e sete mil e novecentas e sessenta e nove) Novas Cotas, observada a possibilidade de aumento pelas Novas Cotas Adicionais ou de redução em razão de Distribuição Parcial;
- (iv) **Novas Cotas do Lote Adicional:** o Valor Total da Emissão e a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas poderão ser aumentados em até 20% (vinte por cento) em relação ao inicialmente ofertado, em função do exercício da opção de emissão de Novas Cotas adicionais, nos termos do § 2º do Artigo 14 da Instrução CVM 400 ("**Novas Cotas do Lote Adicional**"). As Novas Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido), sendo certo que, caso venham a ser emitidas, as Novas Cotas do Lote Adicional serão incluídas na oferta aos Investidores (conforme abaixo definidos);
- (v) **Preço de Emissão:** O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R\$ 95,86 (noventa e cinco reais e oitenta e seis centavos) cada Nova Cota, considerando o valor patrimonial das cotas do Fundo em fevereiro de 2022, emitidas nos termos do Artigo 15, inciso I, item "a" do Regulamento ("**Preço de Emissão**").
- (vi) **Preço de Subscrição e Integralização:** Cada Cotista e Investidor pagará pela subscrição e integralização de cada Nova Cota o Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição ("**Preço de Subscrição e Integralização**"). O Preço de Subscrição e Integralização poderá ser atualizado a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Coordenador Líder, e informado aos Cotistas através de fato relevante divulgado em até 2 (dois) dias úteis do início do Período do Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) ("**Fato Relevante de Atualização de Preço**"), pelo valor patrimonial das cotas do Fundo no fechamento do mês de maio de 2022, a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição atualizado ("**Preço de Subscrição e Integralização Atualizado**"). Caso o Preço de Subscrição e Integralização não seja atualizado, os Cotistas serão informados a respeito da manutenção do Preço de Subscrição e Integralização através do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Subscrição e Integralização seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Subscrição e Integralização Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) nos 5 (cinco) dias úteis subsequentes à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, por meio de seu



respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”);

(vii) **Custo Unitário de Distribuição:** Nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, cada Investidor ou Cotista que vier a subscrever Novas Cotas no âmbito da presente Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Nova Cota a ser divulgado pela Administradora no Anúncio de Início da Oferta, conforme percentual incidente sobre o Preço de Emissão por Nova Cota subscrita, destinado a arcar com os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas (“**Custo Unitário de Distribuição**”). Caso o valor recolhido a título de Custo Unitário de Distribuição seja insuficiente para arcar com as despesas relacionadas à contratação do Coordenador Líder e de quaisquer outras instituições participantes da Oferta vinculadas à Administradora ou à gestora do Fundo, o excedente necessário a arcar com tais despesas em nenhuma hipótese será pago pelo Fundo e será pago pela gestora do Fundo;

(viii) **Público Alvo:** O público-alvo da Oferta são (a) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, 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, em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 999.915,66 (novecentos e noventa e nove mil novecentos e quinze reais e sessenta e seis centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 10.431 (dez mil quatrocentas e trinta e uma) Novas Cotas, observada a Aplicação Inicial Mínima, inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos no Prospecto Definitivo (“**Investidores Institucionais**”); e (b) pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição de Novas Cotas durante o período que será divulgado no Anúncio de Início da Oferta e no Prospecto Definitivo da Oferta (“**Período de Subscrição**”), junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor, individual ou agregado, igual ou inferior a R\$ 999.915,66 (novecentos e noventa e nove mil novecentos e quinze reais e sessenta e seis centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 10.431 (dez mil quatrocentas e trinta e uma) Novas Cotas, observada a Aplicação Inicial Mínima, inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos no Prospecto Definitivo (“**Investidores Não Institucionais**” e, quando em conjunto com os Investidores Institucionais, os “**Investidores**”);

(ix) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta (sob pena de cancelamento da Oferta):** será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a R\$ 30.929.441,48 (trinta milhões novecentos e vinte e nove mil quatrocentos e quarenta e um reais e quarenta e oito centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, para manutenção da Oferta (“**Montante Mínimo da Oferta**”). Em virtude da possibilidade de distribuição parcial, será observado o disposto no Artigo 31 da Instrução da CVM 400 (“**Distribuição Parcial**”). O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

(x) **Regime de Distribuição das Novas Cotas:** O regime de colocação da Oferta será de melhores esforços;

(xi) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos a serem captados na Oferta, seja em razão da captação do Valor Total da Emissão ou do Montante Mínimo da Oferta serão destinados à aquisição,



pelo Fundo, de Ativos Alvo, conforme definidos no Regulamento;

(xii) **Forma de Distribuição:** as Nova Cotas da 5ª Emissão serão distribuídas publicamente, pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM 400, em mercado de balcão não organizado e por meio do sistema de distribuição de ativos “DDA” administrado e operacionalizado pela B3, e junto ao Administrador, na qualidade de instituição escrituradora das Novas Cotas, no âmbito do Direito de Preferência;

(xiii) **Taxa de Ingresso:** Com exceção do Custo Unitário de Distribuição, não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Novas Cotas;

(xiv) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado e operacionalizado pela B3, e junto a Administradora, na qualidade de instituição escrituradora das Novas Cotas, no âmbito do Direito de Preferência, conforme a ser previsto nos documentos da Oferta, em ambos os casos, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos e prazos indicados nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão e acrescido do Custo Unitário de Distribuição, observado o disposto nos documentos da Oferta. Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme vigente (“**Resolução CVM 27**”), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. O Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27;

(xv) **Tipo de Distribuição:** Primária;

(xvi) **Direito de Preferência:** Observado o disposto no Artigo 15, II do Regulamento do Fundo, será assegurado aos Cotistas do Fundo, detentores de cotas na data de corte a ser divulgada no Anúncio de Início da Oferta (“**Data-Base**”), o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas na proporção da quantidade de cotas de sua titularidade, conforme aplicação do fator de proporção 0,54218636339 que foi calculado considerando o Valor Total da Emissão (sem considerar a emissão de Novas Cotas Adicionais) (“**Direito de Preferência**”). Conforme previsto no inciso II do Artigo 15 do Regulamento do Fundo, o prazo para exercício do Direito de Preferência será de, no mínimo, 10 (dez) dias úteis, a contar da data de início do período de exercício do Direito de Preferência, conforme a ser previsto nos documentos da Oferta, sendo permitida a cessão do Direito de Preferência, observados os procedimentos operacionais da B3 e da escrituradora (“**Período do Exercício do Direito de Preferência**”);

(xvii) **Direitos das Novas Cotas:** As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta descreverão sobre o direito das Novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, observado o disposto no item (xviii) abaixo;

(xviii) **Direitos das Novas Cotas emitidas em relação à distribuição de rendimento:** Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de cota, que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata e a obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, com exceção dos rendimentos auferidos pelas



aplicações financeiras nas quais os recursos de cada Investidor ficarão aplicados até o encerramento da Oferta, líquidos de eventuais tributos incidentes. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e 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;

(xix) **Período de Colocação:** Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;

(xx) **Coordenador Líder:** Será contratado o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 30.306.294/0001-45, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição líder ("**Coordenador Líder**"), bem como da eventual contratação de instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto a B3 a serem convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta. Nesse sentido, tendo em vista que os gastos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder (que é pessoa integrante do mesmo grupo econômico do Administrador), serão arcados exclusivamente com os recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição a ser pago pelos subscritores das Novas Cotas, o Administrador esclarece que tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do Artigo 34 da Instrução CVM 472; e

(xxi) **Negociação das Novas Cotas no mercado secundário:** Mercado de Bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

\* \* \*

# Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: d15140bd55d195e0c3e3db18285d2e3f

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

## Características do registro



3º Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o nº de protocolo 1185638

CUSTAS:  
Emolumentos: R\$ 163,26  
Distribuidor: R\$ 25,09  
Lei 3217/99: R\$ 36,93  
Lei 4.664/05: R\$ 9,23  
Lei 111/06: R\$ 9,23  
Lei 6281/12: R\$ 7,38  
ISSQN: R\$ 9,91  
Total: R\$ 261,03

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EDYS20430-MZD  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 10/05/2022  
RAULITO ALVES DA SILVA:03234983704



## Características do documento original

**Arquivo:** BTCR11 - Ato Administrador - 5ª Emissão  
- cln (v.05.05.22) NFA.pdf  
**Páginas:** 5  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Ata de Assembleia de Fundo (AGQ)

## Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785,  
OU=14151445000187, OU=Presencial, OU=AR GOLDEN CERTIFICACAO  
DIGITAL, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal  
do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 11/01/2022 à 11/01/2023

**Data/Hora computador local:** 05/05/2022 16:08:30

**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=14151445000187,  
OU=Videoconferencia, OU=AR GOLDEN CERTIFICACAO DIGITAL,  
OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil  
- RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 11/01/2022 à 11/01/2023

**Data/Hora computador local:** 05/05/2022 16:08:54

**Carimbo do tempo:** Não



**ATO DO ADMINISTRADOR DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 29.787.928/0001-40

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“**Administradora**”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 29.787.928/0001-40 (“**Fundo**”), resolve, nos termos do Artigo 15 do regulamento do Fundo, conforme versão consolidada vigente na presente data (“**Regulamento**”):

- 1 Aprovar a realização da 5ª (quinta) emissão de novas cotas do Fundo (“**Novas Cotas**”), no montante de, inicialmente, até R\$ 257.745.576,27 (duzentos e cinquenta e sete milhões setecentos e quarenta e cinco mil quinhentos e setenta e seis reais e vinte e sete centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), a serem ofertadas nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2013, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”) e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”) nos seguintes termos (“**Oferta**” e “**Emissão**”, respectivamente):
- (i) **Número da Emissão/ Série:** a Emissão representará a 5ª (quinta) emissão de Novas Cotas do Fundo, em série única;
  - (ii) **Valor Total da Emissão:** o montante de, inicialmente, até R\$ 257.745.576,27 (duzentos e cinquenta e sete milhões setecentos e quarenta e cinco mil quinhentos e setenta e seis reais e vinte e sete centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), observada a possibilidade de aumento pelas Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas) ou de redução em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) (“**Valor Total da Emissão**”);
  - (iii) **Quantidade de Novas Cotas:** o montante de, inicialmente, até 2.607.969 (duas milhões seiscentas e sete mil e novecentas e sessenta e nove) Novas Cotas, observada a possibilidade de aumento pelas Novas Cotas Adicionais ou de redução em razão de Distribuição Parcial;
  - (iv) **Novas Cotas do Lote Adicional:** o Valor Total da Emissão e a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas poderão ser aumentados em até 20% (vinte por cento) em relação ao inicialmente ofertado, em função do exercício da opção de emissão de Novas Cotas adicionais, nos termos do § 2º do Artigo 14 da Instrução CVM 400 (“**Novas Cotas do Lote Adicional**”). As Novas Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido), sendo certo que, caso venham a ser emitidas, as Novas Cotas do Lote Adicional serão incluídas na oferta aos Investidores (conforme abaixo definidos);
  - (v) **Preço de Emissão:** O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R\$ 95,86 (noventa e cinco reais e oitenta e seis centavos) cada Nova Cota, considerando o valor patrimonial das cotas do Fundo em fevereiro de 2022, emitidas nos termos do Artigo 15, inciso I, item “a” do Regulamento (“**Preço de Emissão**”).



(vi) **Preço de Subscrição e Integralização:** Cada Cotista e Investidor pagará pela subscrição e integralização de cada Nova Cota o Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição (“**Preço de Subscrição e Integralização**”). O Preço de Subscrição e Integralização poderá ser atualizado a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Coordenador Líder, e informado aos Cotistas através de fato relevante divulgado em até 2 (dois) dias úteis do início do Período do Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) (“**Fato Relevante de Atualização de Preço**”), pelo valor patrimonial das cotas do Fundo no fechamento do mês de abril de 2022, a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição atualizado (“**Preço de Subscrição e Integralização Atualizado**”). Caso o Preço de Subscrição e Integralização não seja atualizado, os Cotistas serão informados a respeito da manutenção do Preço de Subscrição e Integralização através do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Subscrição e Integralização seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Subscrição e Integralização Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) nos 5 (cinco) dias úteis subsequentes à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”);

(vii) **Custo Unitário de Distribuição:** Nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, cada Investidor ou Cotista que vier a subscrever Novas Cotas no âmbito da presente Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Nova Cota a ser divulgado pela Administradora no Anúncio de Início da Oferta, conforme percentual incidente sobre o Preço de Emissão por Nova Cota subscrita, destinado a arcar com os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas (“**Custo Unitário de Distribuição**”);

(viii) **Público Alvo:** O público-alvo da Oferta são (a) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, 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, em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 999.915,66 (novecentos e noventa e nove mil novecentos e quinze reais e sessenta e seis centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 10.431 (dez mil quatrocentas e trinta e uma) Novas Cotas, observada a Aplicação Inicial Mínima, inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos no Prospecto Definitivo (“**Investidores Institucionais**”); e (b) pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição de Novas Cotas durante o período que será divulgado no Anúncio de Início da Oferta e no Prospecto Definitivo da Oferta (“**Período de Subscrição**”), junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor, individual ou agregado, igual ou inferior a R\$ 999.915,66 (novecentos e noventa e nove mil novecentos e quinze reais e sessenta e seis centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 10.431 (dez mil quatrocentas e trinta e uma) Novas Cotas, observada a Aplicação Inicial Mínima, inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos no Prospecto Definitivo (“**Investidores Não Institucionais**” e, quando em conjunto com os Investidores Institucionais, os “**Investidores**”);

(ix) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta (sob pena de cancelamento da Oferta):** será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a R\$ 30.929.441,48 (trinta milhões novecentos e vinte e nove mil quatrocentos e quarenta e um reais e quarenta e oito centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, para manutenção da Oferta (“**Montante Mínimo da Oferta**”). Em virtude da possibilidade de distribuição



parcial, será observado o disposto no Artigo 31 da Instrução da CVM 400 (“**Distribuição Parcial**”). O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

(x) **Regime de Distribuição das Novas Cotas:** O regime de colocação da Oferta será de melhores esforços;

(xi) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos a serem captados na Oferta, seja em razão da captação do Valor Total da Emissão ou do Montante Mínimo da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvo, conforme definidos no Regulamento;

(xii) **Forma de Distribuição:** as Nova Cotas da 5ª Emissão serão distribuídas publicamente, pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM 400, em mercado de balcão não organizado e por meio do sistema de distribuição de ativos “DDA” administrado e operacionalizado pela B3, e junto ao Administrador, na qualidade de instituição escrituradora das Novas Cotas, no âmbito do Direito de Preferência;

(xiii) **Taxa de Ingresso:** Com exceção do Custo Unitário de Distribuição, não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Novas Cotas;

(xiv) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado e operacionalizado pela B3, e junto a Administradora, na qualidade de instituição escrituradora das Novas Cotas, no âmbito do Direito de Preferência, conforme a ser previsto nos documentos da Oferta, em ambos os casos, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos e prazos indicados nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão e acrescido do Custo Unitário de Distribuição, observado o disposto nos documentos da Oferta. Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme vigente (“**Resolução CVM 27**”), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. O Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27;

(xv) **Tipo de Distribuição:** Primária;

(xvi) **Direito de Preferência:** Observado o disposto no Artigo 15, II do Regulamento do Fundo, será assegurado aos Cotistas do Fundo, detentores de cotas na data de corte a ser divulgada no Anúncio de Início da Oferta (“**Data-Base**”), o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas na proporção da quantidade de cotas de sua titularidade, conforme aplicação do fator de proporção 0,54218636339 que foi calculado considerando o Valor Total da Emissão (sem considerar a emissão de Novas Cotas Adicionais) (“**Direito de Preferência**”). Conforme previsto no inciso II do Artigo 15 do Regulamento do Fundo, o prazo para exercício do Direito de Preferência será de, no mínimo, 10 (dez) dias úteis, a contar da data de início do período de exercício do Direito de Preferência, conforme a ser previsto nos documentos da Oferta, sendo permitida a cessão do Direito de Preferência, observados os procedimentos operacionais da B3 e da escrituradora (“**Período do Exercício do Direito de Preferência**”);

(xvii) **Direitos das Novas Cotas:** As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável,



observado que os documentos da Oferta descreverão sobre o direito das Novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, observado o disposto no item (xviii) abaixo;

(xviii) **Direitos das Novas Cotas emitidas em relação à distribuição de rendimento:** Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de cota, que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata e a obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, com exceção dos rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras nas quais os recursos de cada Investidor ficarão aplicados até o encerramento da Oferta, líquidos de eventuais tributos incidentes. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e 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;

(xix) **Período de Colocação:** Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;

(xx) **Coordenador Líder:** Será contratado o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 30.306.294/0001-45, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição líder ("**Coordenador Líder**"), bem como da eventual contratação de instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto a B3 a serem convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta. Nesse sentido, tendo em vista que os gastos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder (que é pessoa integrante do mesmo grupo econômico do Administrador), serão arcados exclusivamente com os recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição a ser pago pelos subscritores das Novas Cotas, o Administrador esclarece que tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do Artigo 34 da Instrução CVM 472; e

(xxi) **Negociação das Novas Cotas no mercado secundário:** Mercado de Bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

São Paulo, 18 de abril de 2022.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**

REINALDO GARCIA  
ADAO:09205226700

Digitally signed by REINALDO GARCIA  
ADAO:09205226700  
Date: 2022.04.18 19:16:10 -03'00'

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785  
DA COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA CRISTINA  
FERREIRA DA COSTA:04293386785  
Date: 2022.04.18 19:16:29 -03'00'

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

# Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 038faafad35f6627fea376c07f2eb383

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

## Características do registro



1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o nº de protocolo 1951125

### CUSTAS:

Emolumentos: R\$ 163,26  
Distribuidor: R\$ 25,09  
Lei 3217/99: R\$ 36,93  
Lei 4.664/05: R\$ 9,23  
Lei 111/06: R\$ 9,23  
Lei 6281/12: R\$ 7,38  
ISSQN: R\$ 9,91  
Total: R\$ 261,03

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EECY77043-AEE  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 27/04/2022  
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



## Características do documento original

**Arquivo:** Anexo C - 1 - BTCR11 5ª Emissão - Ato Administrador sobre a Aprovação da Oferta (assinado).pdf  
**Páginas:** 4  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Ato do Administrador

## Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=14151445000187, OU=Videoconferencia, OU=AR GOLDEN CERTIFICACAO DIGITAL, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 11/01/2022 à 11/01/2023

**Data/Hora computador local:** 18/04/2022 15:16:10

**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=14151445000187, OU=Presencial, OU=AR GOLDEN CERTIFICACAO DIGITAL, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 11/01/2022 à 11/01/2023

**Data/Hora computador local:** 18/04/2022 15:16:29

**Carimbo do tempo:** Não

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO D**

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 56  
DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400/03

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de administradora (“**Administradora**”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 29.787.928/0001-40, na qualidade de emissor e ofertante (“**Fundo**”), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das novas cotas da 5ª (quinta) emissão do Fundo (“**Oferta**” e “**Cotas**”, respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), declarar que (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Cotas; (ii) o prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”) contém, na sua respectiva data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (iii) o Prospecto Definitivo, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes; (iv) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto Definitivo, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 18 de abril de 2022.

ANA CRISTINA FERREIRA  
DA COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA CRISTINA  
FERREIRA DA COSTA:04293386785  
Date: 2022.04.18 11:23:20 -03'00'

BRUNO DUQUE HORTA  
NOGUEIRA:284954908  
89

Digitally signed by BRUNO  
DUQUE HORTA  
NOGUEIRA:28495490889  
Date: 2022.04.18 11:23:52  
-03'00'

---

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

*Administrador*

Nome: Ana Cristina Ferreira da Costa  
Cargo: Diretora

Nome: Bruno Duque Horta Nogueira  
Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO E**

---

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56  
DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

**BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 30.306.294/0001-45, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder (“**Coordenador Líder**”) da oferta pública de distribuição de cotas (“**Cotas**”) da 5ª (quinta) emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 29.787.928/0001-40, na qualidade de emissor e ofertante (“**Oferta**” e “**Fundo**”, respectivamente), administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob nº 59.281.253/0001-23 (“**Administradora**”), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”) declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que **(a)** as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de distribuição, inclusive aquelas as constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o prospecto definitivo (“**Prospecto**”), inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, respondendo pela falta de diligência ou omissão. O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém, na sua respectiva data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram ou serão, conforme o caso, elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 18 de abril de 2022.

  
\_\_\_\_\_  
Nome: Bruno Duque Horta Nogueira  
Cargo: Diretor Executivo

**BANCO BTG PACTUAL S.A.**  
Coordenador Líder

  
\_\_\_\_\_  
Nome: Guilherme da Costa Paes  
Cargo: Diretor

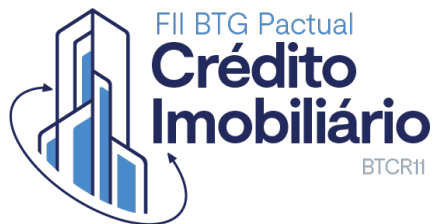
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO F**

---

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 5ª EMISSÃO

Fundo de Investimento Imobiliário  
BTG Pactual Crédito Imobiliário

# BTCR11

Tipo ANBIMA: FII de Título e Valores Mobiliários de Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

### Estudo de Viabilidade

Março/2022



# Objetivo

O presente estudo de viabilidade (“Estudo de Viabilidade”) foi elaborado pela BTG Gestora de Recursos Ltda. (“BTG Gestora”) com o objetivo de analisar a viabilidade da 5ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Credito Imobiliario (“Fundo”), veículo de investimento que tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Ativos”), ou de direitos a eles relativos: (a) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); (b) letras hipotecárias (“LH”); (c) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (d) Letras imobiliárias Garantidas (“LIG”); (e) Cotas de outros FII; e (f) outros ativos constantes do artigo 4º do Regulamento, 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, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

Para realização dessa análise foram usados dados econômico-financeiros históricos, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa da BTG Gestora existente à época do estudo. Assim sendo, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. A BTG Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo.

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 5ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Credito Imobiliario” (“Prospecto Definitivo”, sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

## Características Gerais do Fundo e da Oferta

<b>Fundo</b>	Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Credito Imobiliario.
<b>Tipo e Prazo do Fundo</b>	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
<b>Gestão</b>	Ativa.
<b>Administradora</b>	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
<b>Coordenador Líder</b>	Banco BTG Pactual S.A.
<b>Gestora</b>	BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.
<b>Taxa de Administração</b>	A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração de até 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) (“Taxa de Administração”) composta de: (a) valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) a.a. à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO, ou (a.2) sobre o valor de mercado do FUNDO, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) e que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; (b) valor equivalente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento) a.a. sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, pagos à GESTORA, nos termos do §3º deste Artigo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais) (“Taxa de Gestão”); e (c) valor de até 0,10% (dez centésimos por cento), correspondente aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, a ser pago a terceiros.
<b>Valor Total da Emissão</b>	Será de, inicialmente, até R\$ 257.745.576,27 (duzentos e cinquenta e sete milhões e setecentos e quarenta e cinco mil e quinhentos e setenta e seis reais e vinte e sete centavos), sem considerar as Cotas Adicionais.
<b>Quantidade de Novas Cotas</b>	Até 2.607.969 (dois milhões e seiscentas e sete mil e novecentas e sessenta e nove) Novas Cotas, sem considerar as Cotas Adicionais.
<b>Preço de Subscrição e Integralização</b>	O preço de subscrição e integralização da Cota para os fins da 5ª Emissão será de R\$ 98,83 (noventa e oito reais e oitenta e três centavos).

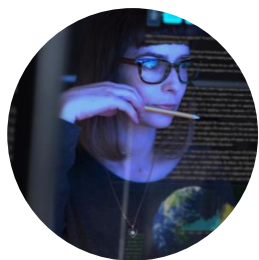
## Premissas do Estudo (1/2)

<b>Metodologia</b>	A metodologia aplicada na análise é baseada na geração de caixa pelo Fundo adotando como premissa que os ativos serão certificados de recebíveis imobiliários com rentabilidade semelhante à apresentada pelas últimas aquisições do portfólio. Nesse sentido, foram projetados os rendimentos esperados dos Ativos-Alvo, e também as despesas recorrentes do Fundo. Considera-se que os rendimentos dos Ativos e Ativos de Liquidez (conforme abaixo definidos), deduzidos dos tributos e das despesas do Fundo, serão distribuídos mensalmente aos cotistas. Adicionalmente, foram considerados os Investimentos realizados em Ativos-Alvo e ativos de liquidez realizados pela BTG Gestora com os recursos da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª emissões.
<b>Data Base</b>	A data base do presente Estudo de Viabilidade é 31 de março de 2022.
<b>Cenário Econômico</b>	Como premissa foi considerado que o cenário econômico nacional não sofrerá alterações significativas ao longo da vida do Fundo.
<b>Política de Investimento do Fundo</b>	<p>Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, por meio de ganho de capital e de obtenção de renda em relação aos Ativos-Alvo. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º do seu Regulamento. O Fundo terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos dos CRI's e; (ii) auferir resultados com qualquer ativo que conste no Art. 4º de seu Regulamento, caso os recursos do Fundo não estejam, alocados em ativos constantes do item "i" acima.</p> <p>O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") lastreados em ativos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em contratos de financiamento, compra e venda, cédulas de crédito bancário, locação típica, locação atípica, built to suit, debêntures, dentre outros. Poderão constar ainda do patrimônio do FUNDO ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"): I. Letras hipotecárias ("LH"), que deverão ter sido emitidas em total conformidade com a legislação e com as normas do Banco Central do Brasil; II. Letras de crédito imobiliário ("LCI"), que deverão ter sido emitidas em total conformidade com a legislação e com as normas do Banco Central do Brasil; III. Letras imobiliárias garantidas ("LIG"); IV. Cotas de outros FII; V. Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"); e VI. Ativos imobiliários, resultado da excussão de determinadas garantias atreladas aos Ativos.</p>

## Premissas do Estudo (2/2)

<b>Prazo para investimento em Ativos-Alvo</b>	Admite-se, no presente Estudo de Viabilidade, que a BTG Gestora levará 12 (doze) meses para concluir o processo de investimento em Ativos-Alvo. Considera-se que, após este período, o Fundo deterá 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido em ativos de liquidez. Este percentual corresponde, preponderantemente, à liquidez mínima necessária para investimentos eventuais oportunos, bem como pagamento dos encargos e despesas do Fundo. É importante salientar que o referido prazo de investimento pode se estender, uma vez que não há quaisquer garantias quanto à disponibilidade no mercado de transações elegíveis ao Fundo, ficando tais alocações a critério exclusivo da BTG Gestora.
<b>Expectativa de retorno dos Ativos-Alvo</b>	Para fins da simulação da expectativa de retorno apresentada abaixo, foi considerada uma carteira de Ativos-Alvo contemplando diferentes patamares de remuneração, prazo, indexação e maturação. ESCLARECEMOS QUE O PRESENTE FUNDO NÃO POSSUI RENTABILIDADE ALVO ( <i>BENCHMARK</i> ), BEM COMO QUE RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.
<b>Distribuição de Rendimentos</b>	Admite-se no presente Estudo de Viabilidade que os rendimentos gerados pelos ativos integrantes da carteira do Fundo serão distribuídos aos cotistas semestralmente e de forma constante, conforme previsto no Regulamento. Vale ressaltar que, dada a periodicidade mensal de recebimento de proventos e giro de posições investidas, o Fundo tem por costume distribuir os rendimentos mensalmente aos seus investidores.
<b>Horizonte de Investimentos</b>	O horizonte de investimento considerado na presente simulação é de 3 (três) anos. Importante salientar, no entanto, que o Fundo possui prazo de duração indeterminado.
<b>Custos da Oferta</b>	Os custos associados à estruturação do Fundo e à oferta de suas cotas foram considerados no estudo de viabilidade.
<b>Premissas do dividend yield projetado</b>	Para o cálculo do dividend yield foi utilizado o método do fluxo de caixa descontado, assumindo que o Fundo investe o novo capital em uma carteira de Ativos-Alvo contemplando diferentes patamares de remuneração, prazo, indexação, vacância, maturação e sem considerar inflação.

# Agenda



1

Apresentação da Gestora

Seção 1



2

Visão Geral do Cenário Macroeconômico

Seção 2



3

Mercado de Real Estate

Seção 3



4

Perfil do Fundo

Seção 4



5

Alocação e Fundo Pós-Emissão

Seção 5



6

Estudo de Viabilidade

Seção 6

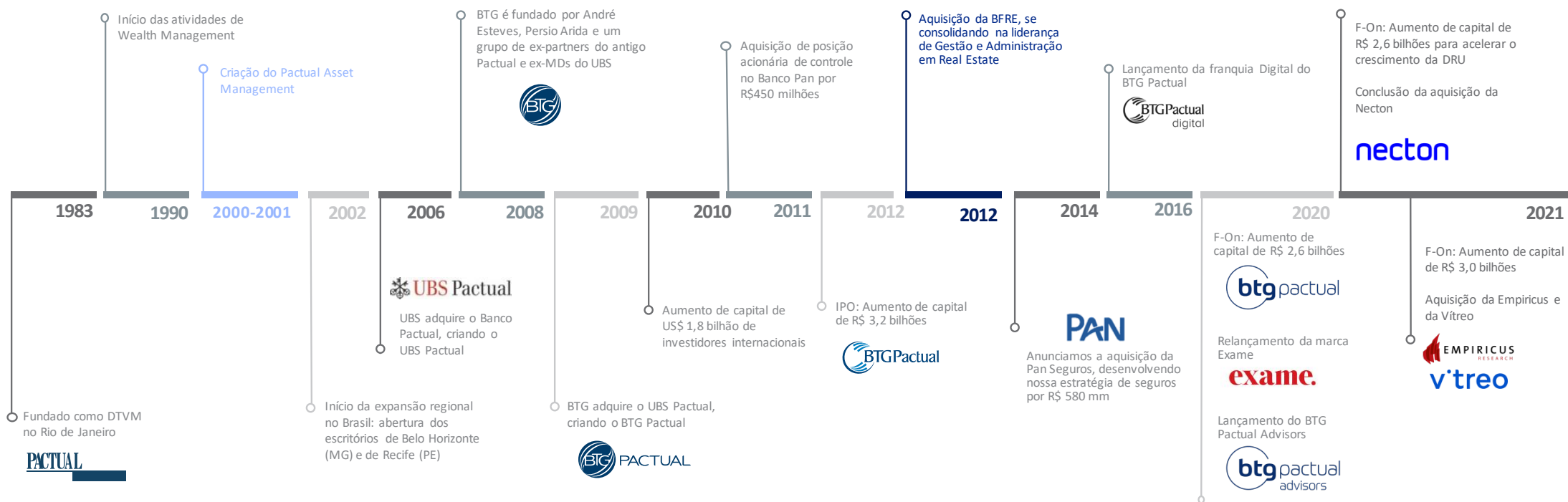


## 1. Apresentação da Gestora



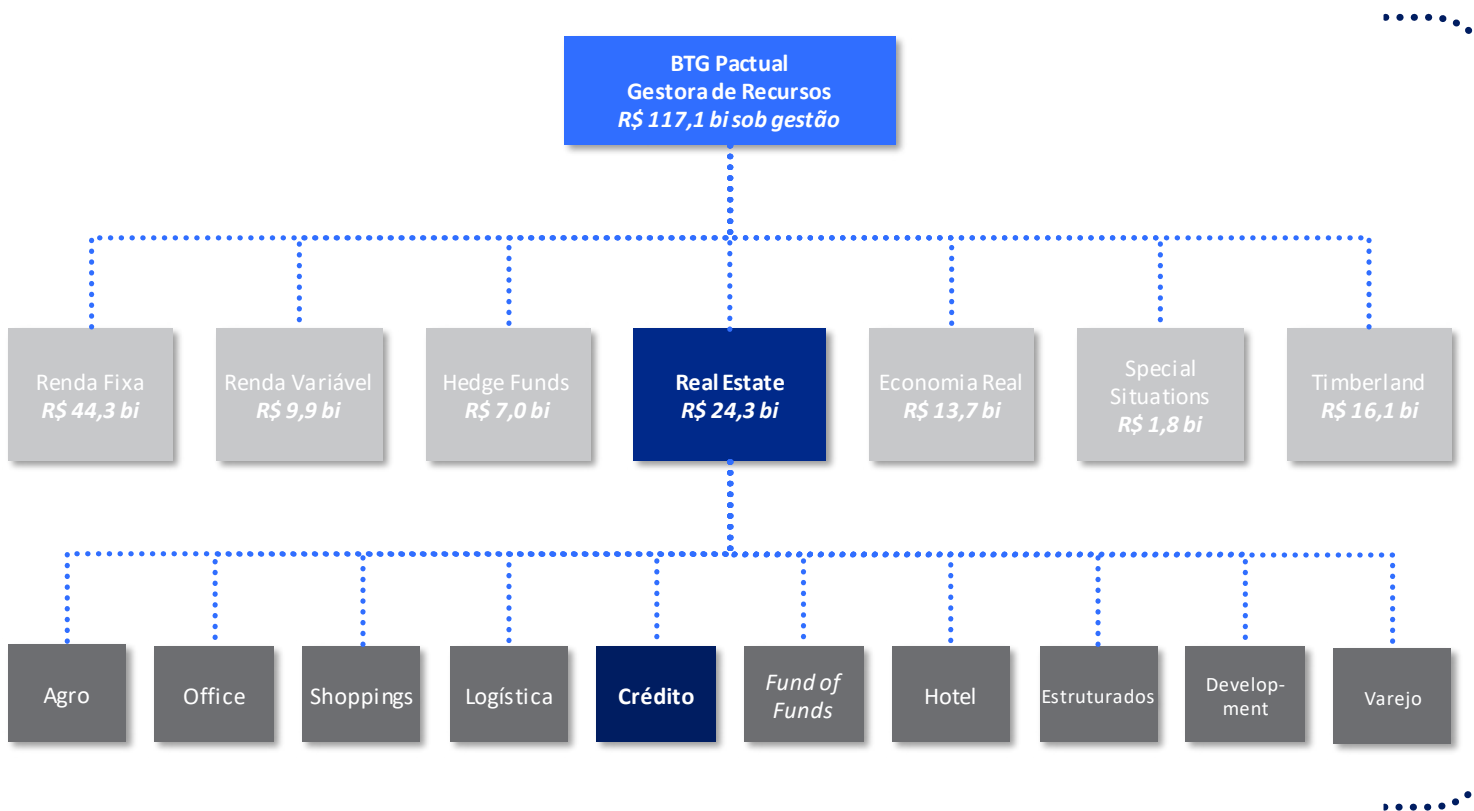
1

# Longa Trajetória de Crescimento do Grupo BTG Pactual



# 1 BTG Pactual Gestora de Recursos

- A Gestora conta com uma equipe de 35 profissionais na área de Real Estate
- Além disso, possui um time de suporte com engenheiros e arquitetos



**Prêmio de melhor Gestor de Investimento no Brasil, Chile e América Latina**

**Prêmio Master Imobiliário Turnaround FII - BTLG**

**Melhor Gestor Especialista**

**TOP 3 FIIs Ranking - BCFF InfoMoney-Ibemec 2020**

**TOP recomendações de analistas em 2020 - BTLG**

**Fitch "Excelente"**

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos, base fevereiro/2022.

1

# Lideranças de Real Estate da BTG Pactual Gestora de Recursos



**Allan Hadid**

*Managing Partner - Chairman of Real Estate*  
**24 anos** de experiência



**Michel Wurman**

*Managing Partner - Head of Real Estate*  
**21 anos** de experiência



**Fernando Crestana**

*Associate Partner*  
**15 anos** de experiência

Experiências  
 Selecionadas



GP Investments



Latinvest Asset  
 Management



Latintech  
 Capital



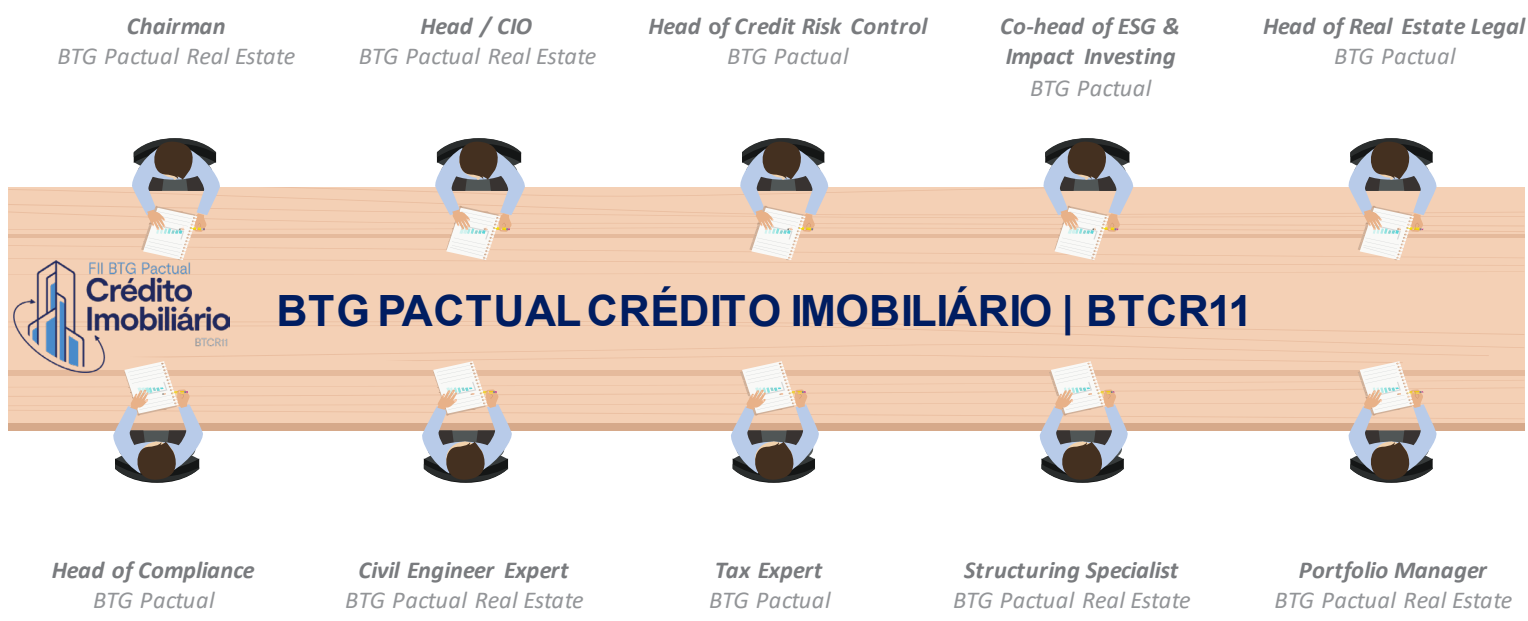
RIO BRAVO



Formação



# 1 Comitê de Investimento



## Senioridade do Comitê

Decisões de alocação são validadas/aprovadas por um comitê com longa experiência nos mercados financeiro, imobiliário, crédito e agrícola

## Experiências Sinérgicas

Os membros são sócios do BTG, trabalham juntos há anos, e possuem extenso histórico de tomada de decisões assertivas

## Engajamento ESG

Consenso entre os membros do comitê que a busca por retornos financeiros está totalmente atrelada a critérios ESG (com poder de veto)



## 2. Visão Geral do Cenário Macroeconômico



2

## Cenário Macro: Favorável para o Setor Imobiliário

Conjuntura de juros nominal em dois dígitos e juros reais elevados gera um ambiente favorável para investimento em renda fixa

1

Juros encontram-se em dois dígitos e o Banco Central sinaliza o fim do ciclo de elevação

2

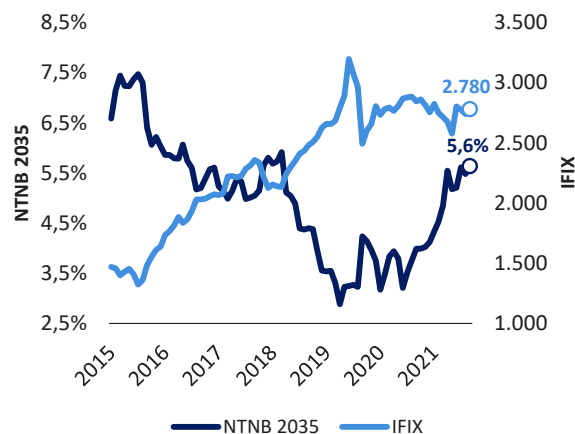
Inflação permanece acima da meta, mas convergindo ao intervalo de tolerância

3

PIB com expectativa de crescimento resiliente pós-pandemia da COVID-19

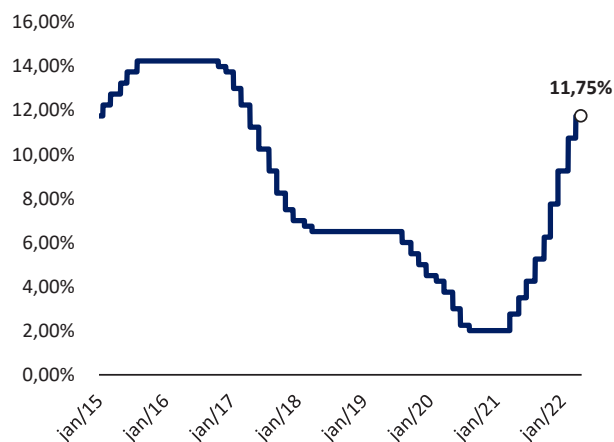
### NTNB 2035 e IFIX<sup>(1)</sup>

% ao a.a. e pontos



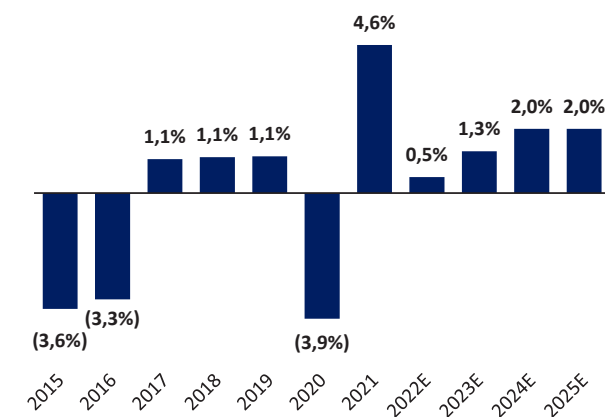
### Selic

%, a.a.



### PIB

Varição percentual do PIB acumulado no ano

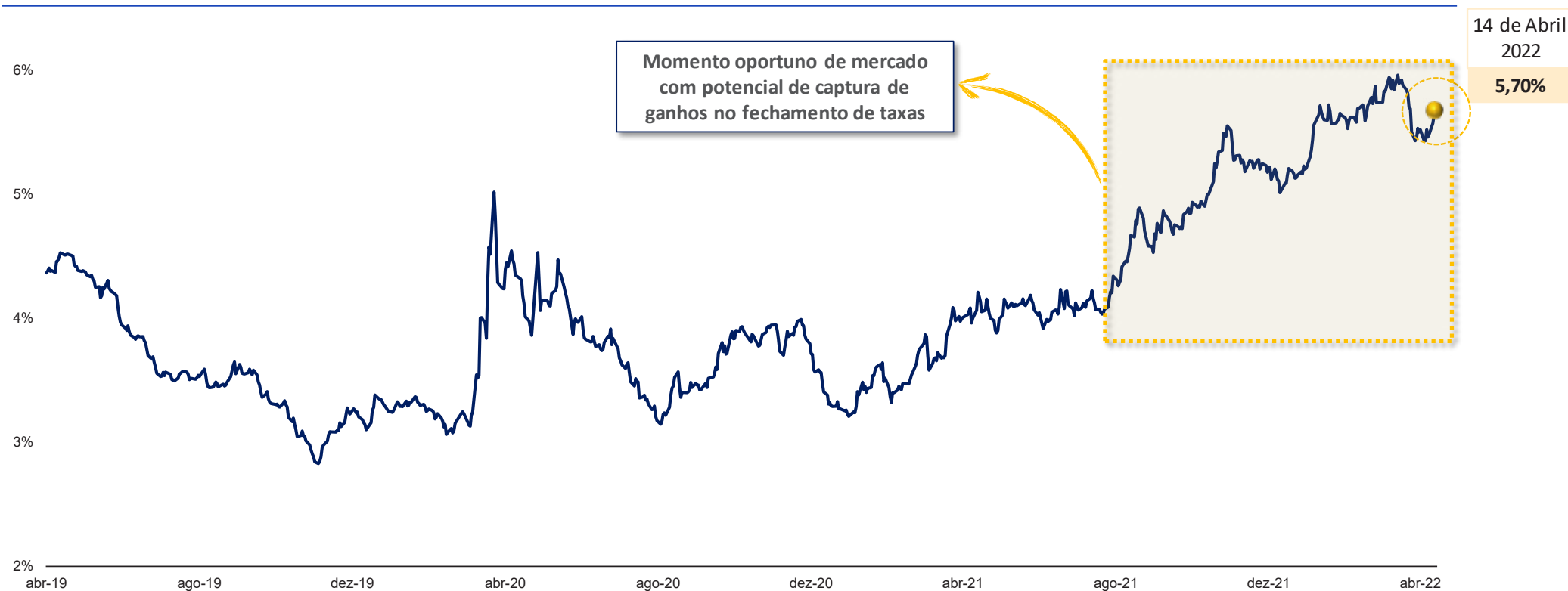


Nota: (1) Série e atualizada até 01/03/2022. Fonte: IBGE, Bacen e Bloomberg

2

## Momento Favorável de Juros

### Histórico de Taxas da NTN-B 2035



Fonte: Bloomberg em 14/04/2022



### 3. Mercado de Real Estate

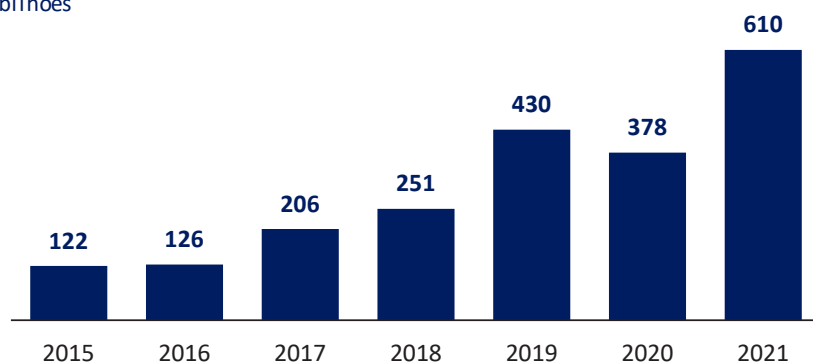


3

## Visão Geral do Mercado de CRIs

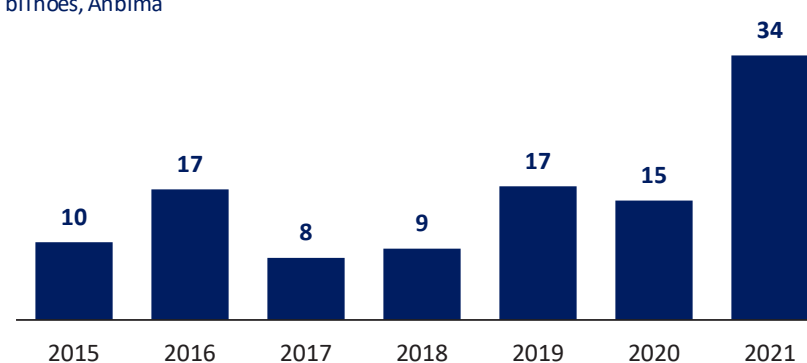
### Emissões no Mercado de Capitais<sup>(1)</sup>

R\$ bilhões



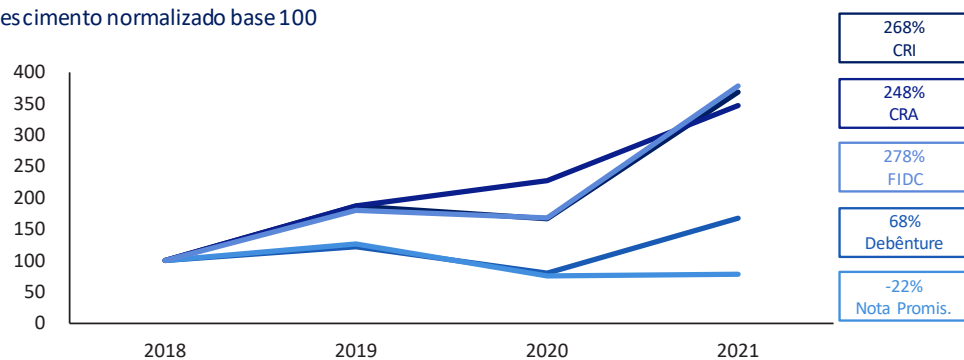
### Mercado de CRIs

R\$ bilhões, Anbima

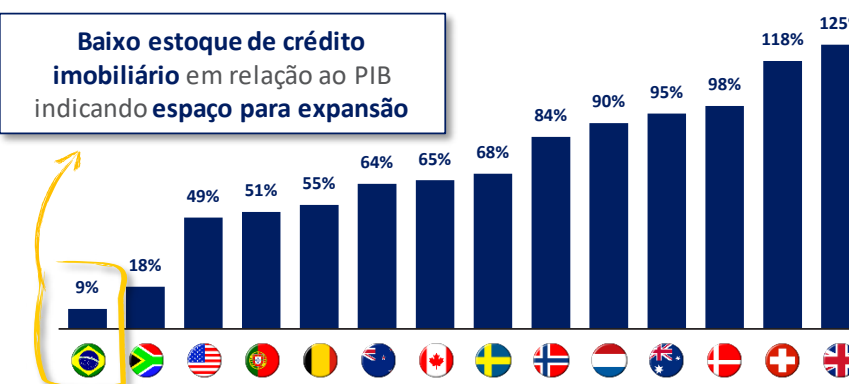


### Emissões de Renda Fixa por Tipo de Produto

Crescimento normalizado base 100



### Estoque de Crédito em Relação ao PIB<sup>(2)</sup>

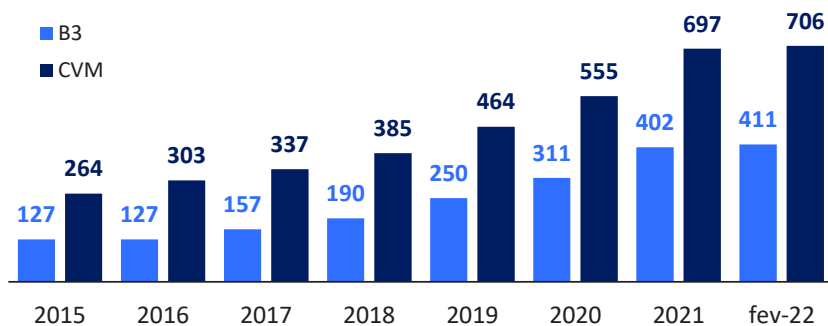


Notas: (1) Renda fixa, renda variável e híbridos até dez/21; (2) Dados consolidados de 2019. Fontes: Anbima e Helgi Library.

3

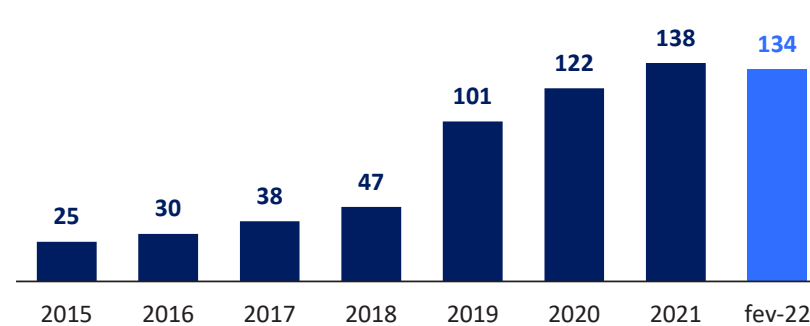
## Indústria de Fundos Imobiliários

### Número de Fundos Imobiliários Listados



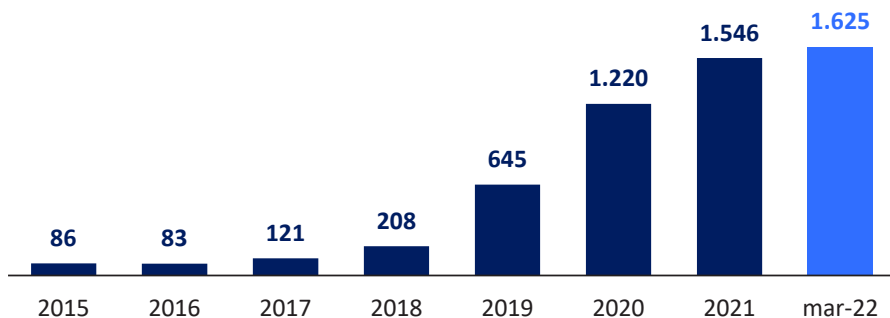
### Valor de Mercado

R\$ bilhões



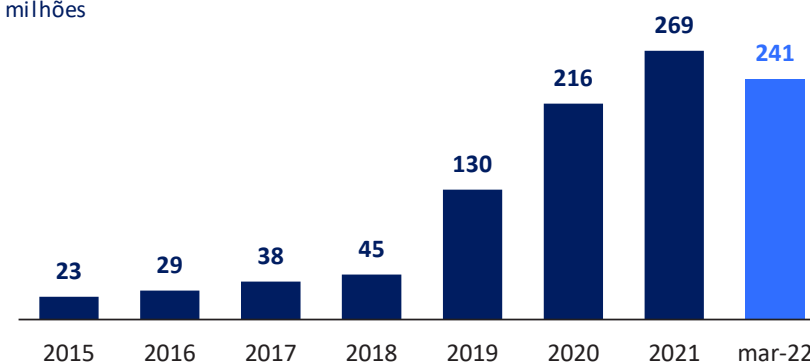
### Quantidade de Investidores

Milhares de investidores



### Volume Médio Diário Negociado<sup>(1)</sup>

R\$ milhões

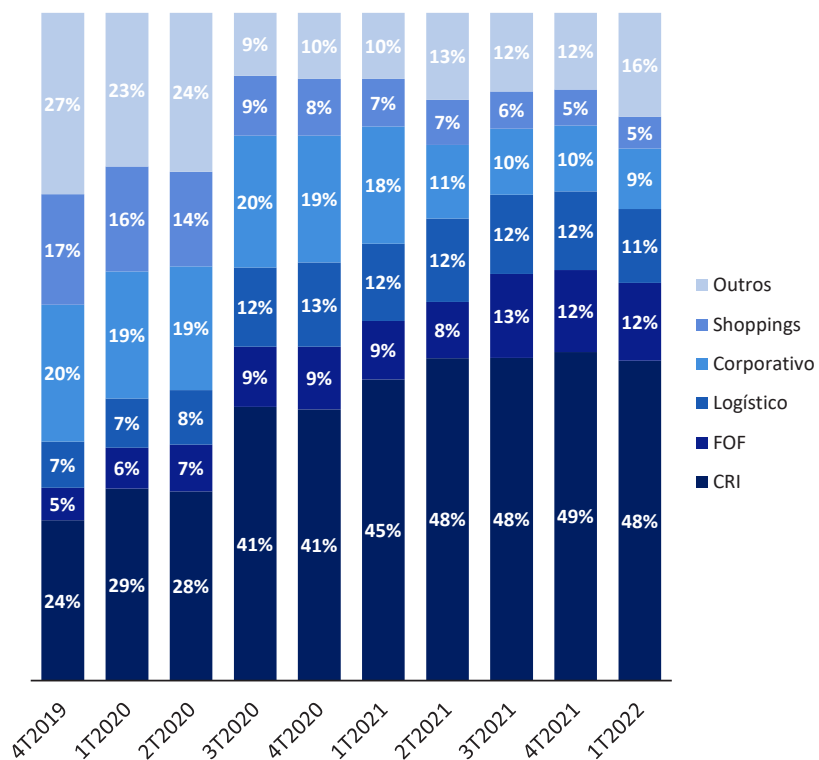


Fonte: Boletim Mensal de Fundos Imobiliários da B3 de março/2022 e BTG Pactual Gestora. (1) Considera o volume médio diário negociado acumulado para o ano de 2022

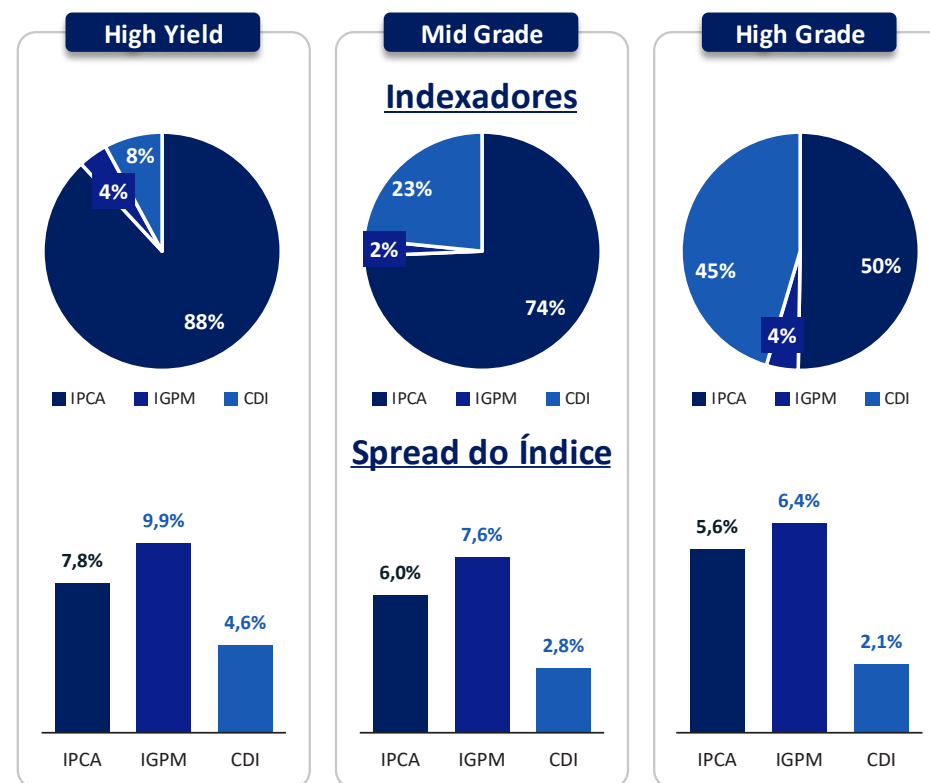
3

# Indústria de FIIs de CRI

## Evolução da Composição do IFIX



## Distribuição das Carteiras dos FIIs de CRI



Fonte: Quantum e BTG Pactual Gestora.



## 4. Perfil do Fundo



4

## Visão Geral do BTCCR11

Diversificação de portfólio por meio de investimentos em CRIs com exposição a setores diversos e garantias sólidas



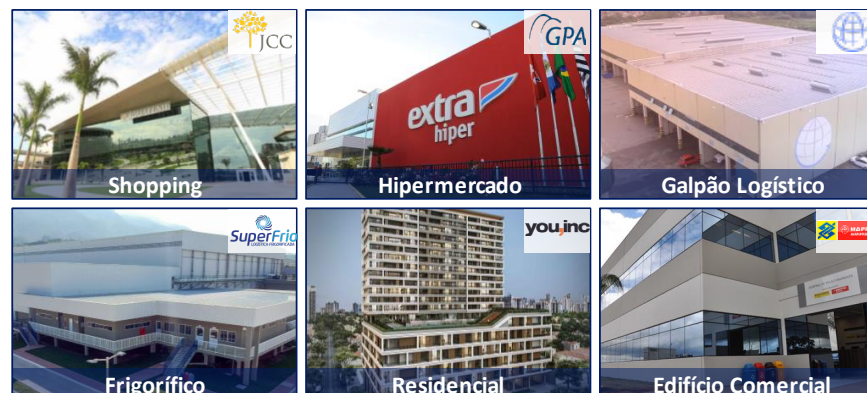
### Companhias de Grande Porte e de Diversos Setores

Incorporadoras, indústria alimentícia, varejistas, seguradoras, shoppings, etc.



### Garantias Sólidas e Diversificadas

Galpões logísticos, prédios residenciais, shoppings, edifícios comerciais, fábricas, frigoríficos, etc.



## Visão Geral do BICR11

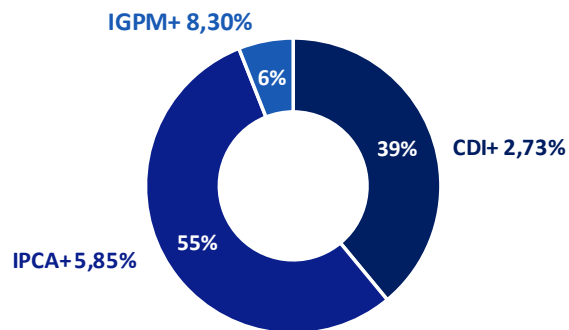
Histórico de emissões em momentos oportunistas de mercado visando maximizar o retorno



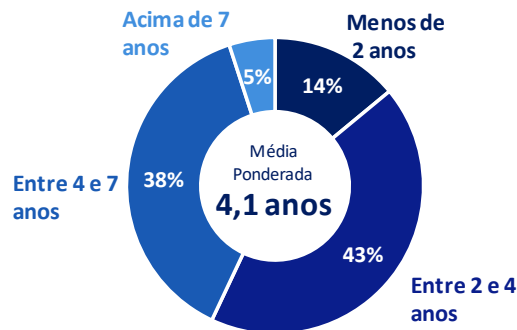
Fonte: BTG Pactual Gestora e Fundos.net (Oferta Pública de Distribuição de Cotas do BTG Pactual Credito Imobiliário).

# Visão Geral da Carteira Atual

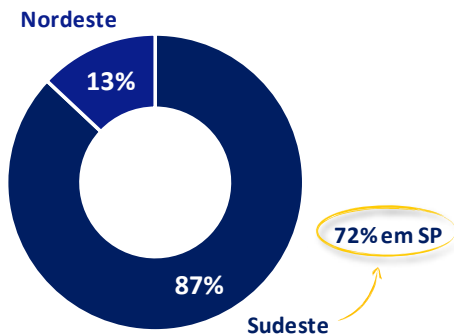
## Indexador



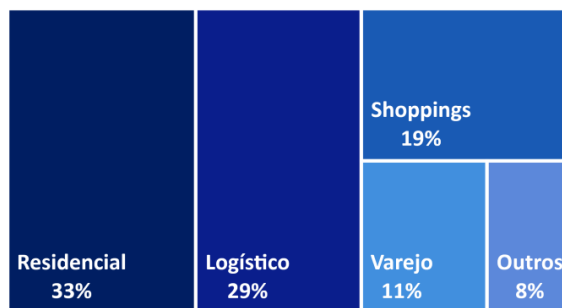
## Duration



## Localização das Garantias



## Segmento Imobiliário



## Portfólio do fundo

#	Ativo	Índice	Taxa	% PL
1	Vitacon	CDI	4,50%	9,00%
2	HBR Multi Ativos	IPCA	6,10%	8,40%
3	Shoppings	CDI	1,50%	8,00%
4	BRF Fortaleza	CDI	3,10%	7,10%
5	Nortis	IPCA	7,10%	5,40%
6	Bossa Nova	IGPM	8,30%	4,90%
7	Rigesa	CDI	4,20%	4,70%
8	JSL I	IPCA	6,00%	4,60%
9	JSL II	IPCA	6,00%	4,50%
10	GPA II S2	IPCA	5,60%	4,50%
11	GPA	IPCA	5,00%	4,50%
12	Vitacon II Sr	IPCA	6,30%	4,50%
13	Airport Town ii	IPCA	5,80%	4,40%
14	You	CDI	4,30%	4,30%
15	JCC	CDI	1,30%	4,10%
16	SuperFrio	IPCA	6,20%	3,40%
17	BB Mapfre II	IPCA	5,00%	2,60%
18	Vitacon	CDI	2,20%	2,50%
19	RNI	CDI	1,70%	1,60%
20	You I	CDI	4,00%	1,30%
21	BB Mapfre	IPCA	5,60%	1,30%
22	You II	CDI	4,50%	1,10%
23	GPA II S1	IPCA	5,30%	0,70%
24	Book tático de FIIs	-	-	3,00%

Fontes: BTG Pactual Gestora de Recursos. Base em 31/03/2022; (1) Considera apenas os CRI's que possuem rating. A rentabilidade esperada não representa nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros

4

## BTCR11: Performance de Destaque na Indústria

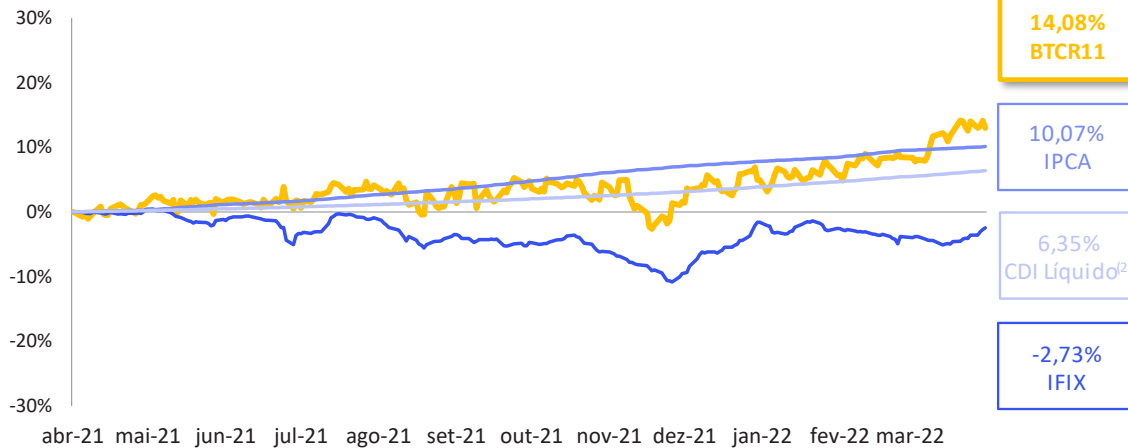


Pulverização da base de investidores e aumento da liquidez



Distribuição de R\$ 1,25/cota em Mar/2022. Maior resultado mensal desde o início do fundo

### Rentabilidade (base 100, considera variação a mercado e rendimentos)<sup>(1)</sup>



Notas: (1) Rentabilidade acumulada de 01/04/2021 até 30/03/2022; (2) Considera taxa de IR de 15%. Fonte: Quantum e BTG Pactual Gestora. A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.

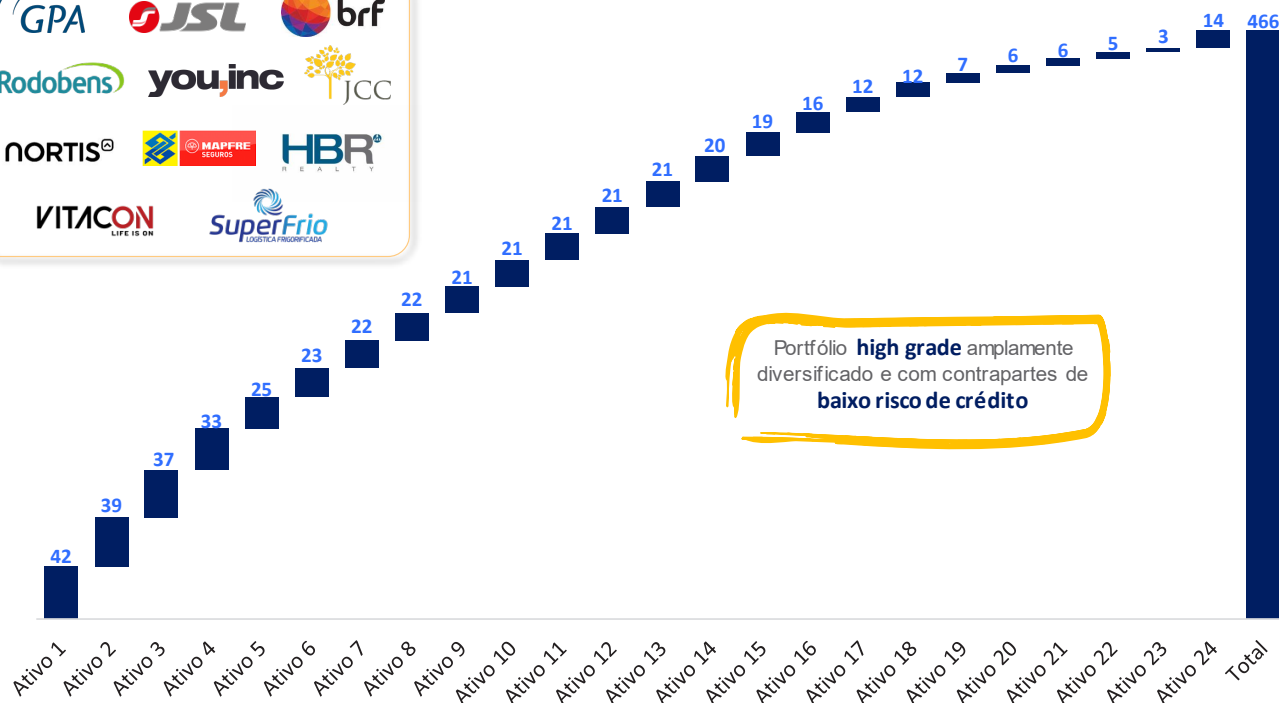
<p>Valor de Mercado</p> <p><b>457</b></p> <p>(R\$ milhões)</p>	<p>Valor patrimonial</p> <p><b>461</b></p> <p>(R\$/cota)</p>	<p>Dividend yield patrimonial</p> <p><b>15,6%</b></p> <p>(a.a.)</p>
<p>Rendimento</p> <p><b>1,25</b></p> <p>(R\$/cota) no mês</p>		<p>Dividend yield mercado</p> <p><b>15,8%</b></p> <p>(a.a.)</p>
<p>Investidores</p> <p><b>11.809</b></p>	<p>Volume médio negociado</p> <p><b>R\$ 934 mil</b></p> <p>por dia</p>	<p># CRIs na Carteira</p> <p><b>23</b></p>

Considera informações de 31/03/2022

# Visão Geral da Carteira Atual

## Distribuição do Portfólio por Ativo (R\$ mm)

### Contrapartes Relacionadas ao Portfólio



Portfólio **high grade** amplamente diversificado e com contrapartes de **baixo risco de crédito**

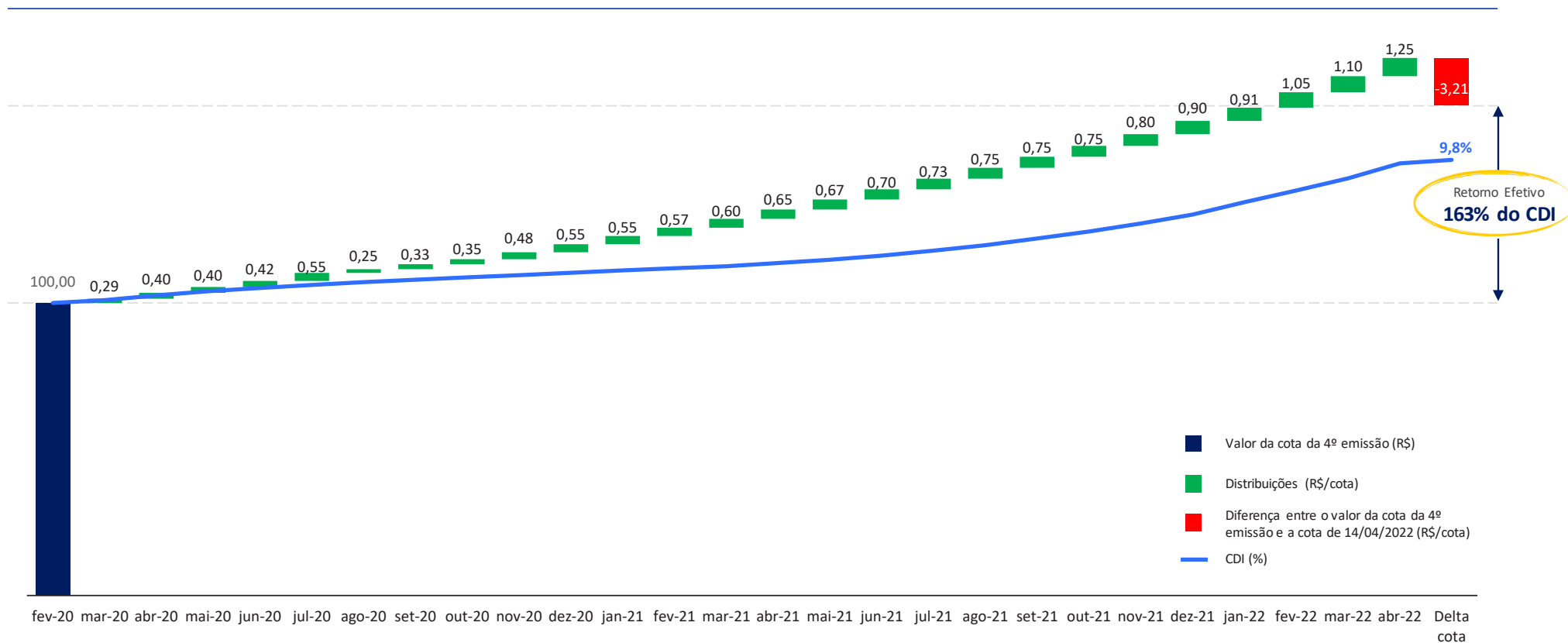
## Portfólio do fundo

#	Ativo	Índice	Taxa	% PL
1	Vitacon	CDI	4,50%	9,00%
2	HBR Multi Ativos	IPCA	6,10%	8,40%
3	Shoppings	CDI	1,50%	8,00%
4	BRF Fortaleza	CDI	3,10%	7,10%
5	Nortis	IPCA	7,10%	5,40%
6	Bossa Nova	IGPM	8,30%	4,90%
7	Rigesa	CDI	4,20%	4,70%
8	JSL I	IPCA	6,00%	4,60%
9	JSL II	IPCA	6,00%	4,50%
10	GPA II S2	IPCA	5,60%	4,50%
11	GPA	IPCA	5,00%	4,50%
12	Vitacon II Sr	IPCA	6,30%	4,50%
13	Airport Town ii	IPCA	5,80%	4,40%
14	You	CDI	4,30%	4,30%
15	JCC	CDI	1,30%	4,10%
16	SuperFrio	IPCA	6,20%	3,40%
17	BB Mapfre II	IPCA	5,00%	2,60%
18	Vitacon	CDI	2,20%	2,50%
19	RNI	CDI	1,70%	1,60%
20	You I	CDI	4,00%	1,30%
21	BB Mapfre	IPCA	5,60%	1,30%
22	You II	CDI	4,50%	1,10%
23	GPA II S1	IPCA	5,30%	0,70%
24	Book tático de FIIs	-	-	3,00%

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos. Base em 31/03/2022. A rentabilidade esperada não representa nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros

## 4 Performance Acumulada Desde a Última Emissão

### Performance Efetiva do BTCCR11



Fontes: BTG Pactual Gestora de Recursos e CETIP. A rentabilidade esperada não representa nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.

## 4 Estudo de Caso: Reciclagem da Carteira

### Racional Estratégico

Gestão ativada visando maximizar o retorno para o cotista, por meio de uma reciclagem de carteira baseada em 2 pilares:

### 1 Vendas de Operações

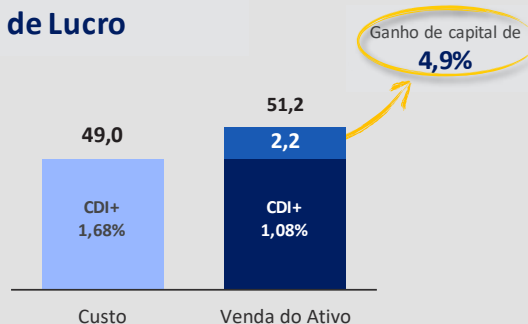
- Oportunidades de vendas de operações no mercado secundário
- Operações vendidas com remuneração média de CDI+ 1,22%
- Renegociação dos créditos mantidos no portfólio

### 2 Novas Alocações

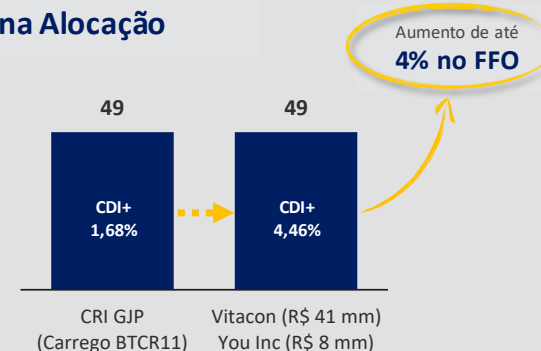
- Investimento em operações estruturadas pelo gestor<sup>(1)</sup>
- Reinvestimento em operações com remuneração aproximada de CDI+4,46% a.a.
- Operações com risco de crédito semelhante ao portfólio atual
- Foco na integralização de ativos com correção pelo CDI

#### Resumo da reciclagem CRI GJP

#### Realização de Lucro (R\$ mm)



#### Melhoria na Alocação (R\$ mm)



Fontes: BTG Pactual Gestora. (1) O gestor não é remunerado por estruturar operações. A rentabilidade esperada não representa nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros

## Processo de Investimento: Estratégia do Gestor



Avaliação periódica da carteira de ativos e, se necessário, atuarão proativamente nos casos de reciclagem do portfólio (gestão ativa pura), alavancagem, ou qualquer outra forma de maximização de valor para o investidor

### Comitê de Investimento

Com a **diligência concluída**, o comitê de investimentos analisa, discute e aprova os potenciais investimentos



### Diligência

Após a **aprovação inicial do comitê de investimentos**, iniciam-se os processos de diligência técnica e revisão detalhada dos documentos da operação



### Avaliação

Avaliação e seleção das **melhores operações**, de acordo com a política de investimentos do fundo e a estratégia adotada. Decisão baseada na qualidade das garantias e dos credores (**high grade**)



### Originação

Time origina oportunidades via **redes de relacionamento** com corretores especializados, proprietários, parceiros e demais *players* do setor imobiliário





## 5. Alocação e Fundo Pós-Emissão



5

## Alocação Alvo

Ativo	Setor	Volume Portfólio (R\$ mm)	Taxa	Índice	Liquidação (Mês)
CRI 1	Corporativo	19	4,00%	CDI	Imediata
CRI 2	Corporativo	34	4,50%	CDI	Imediata
CRI 3	Corporativo	45	3,50%	CDI	Imediata
CRI 4	Residencial	20	4,50%	CDI	Imediata
CRI 5	Residencial	35	3,50%	CDI	M+1
CRI 6	Corporativo	30	4,00%	CDI	M+1
CRI 7	Residencial	45	7,50%	IPCA	M+1
CRI 8	Corporativo	40	8,00%	IPCA	M+1
CRI 9	Corporativo	15	7,00%	IPCA	M+2
CRI 10	Corporativo	25	8,00%	IPCA	M+2
CRI 11	Residencial	15	8,50%	IPCA	M+2
CRI 12	Residencial	18	8,50%	IPCA	M+2
CRI 13	Corporativo	20	9,00%	IPCA	M+2



Volume da Alocação Alvo  
**R\$ 360 mm**



Duration Média  
**4,2 anos**



Volume da Alocação Alvo / Oferta  
**1,4x**



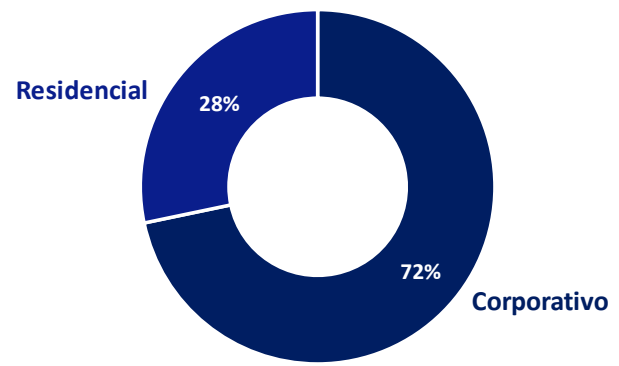
Foco em ativos  
**CDI e IPCA**

Nota: BTG Pactual Gestora de Recursos. Os ativos aqui propostos são considerados pelo administrador como expectativa, não havendo qualquer obrigação por parte do Fundo, Gestor ou Administrador. Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Não há garantia, expressa ou implícita, quanto à exatidão e confiabilidade das informações, estimativas e projeções quanto a eventos futuros e a rentabilidade futura

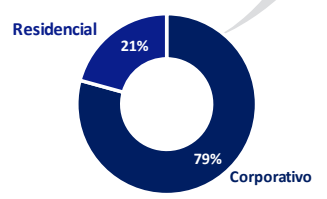
5

# Portfólio Após a Emissão

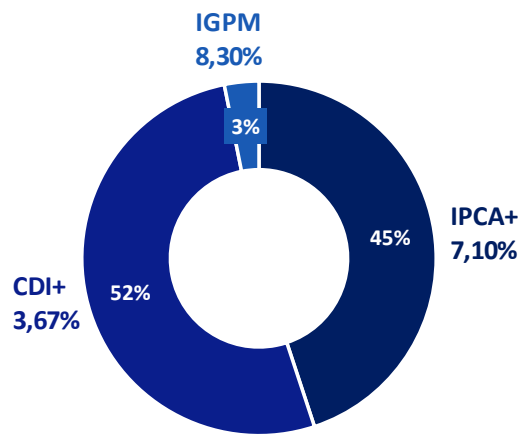
## Lastro Após a Emissão (% dos ativos)



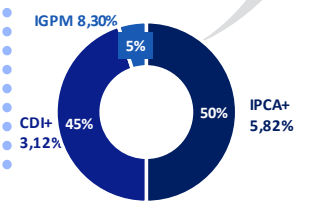
## Lastro Antes da Emissão (% dos ativos)



## Indexador (% dos ativos)

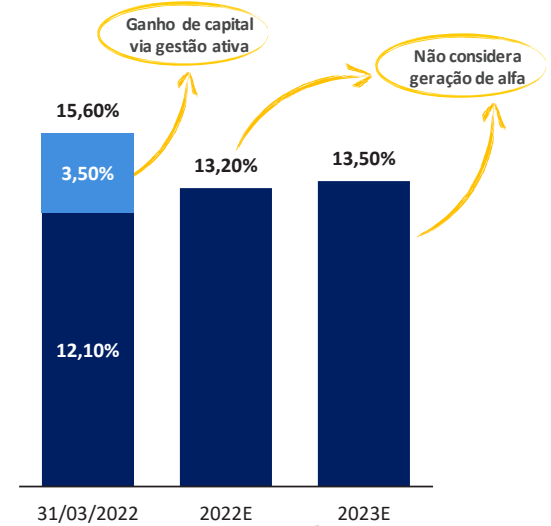


## Indexador Antes da Emissão (% dos ativos)

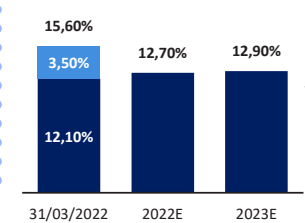


## Dividend Yield

(após a alocação dos recursos da oferta)



## Dividend Yield Antes da Emissão



Nota: BTG Pactual Gestora de Recursos. Os ativos aqui propostos são considerados pelo administrador como expectativa, não havendo qualquer obrigação por parte do Fundo, Gestor ou Administrador. (2) Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Não há garantia, expressa ou implícita, quanto à exatidão e confiabilidade das informações, estimativas e projeções quanto a eventos futuros e a rentabilidade futura.



## 6. Estudo de Viabilidade



## 5ª Emissão de Cotas

### PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

**Tipo de Oferta:** ICVM 400

**Preço de Subscrição:** R\$ 98,83 por cota com custos

**Volume da Oferta:** R\$ 257.745.576,27 com custos

**Volume Mínimo:** R\$ 30.929.441,48 com custos

**Fator de proporção:** aproximadamente 0,54218636339

**Aplicação Mínima:** R\$ 988,30 (10 cotas) com custos





## Resultados do Estudo de Viabilidade

	Atual (31/03/2022)	Após Emissão
Valor a mercado por Cota	95,00	103,64
Número de Cotas	4.810.097	7.418.066
Valor a mercado Total (R\$)	456.959.215	768.781.385
Taxa de Administração e Gestão	1,00%	1,00%
<b>Dividend Yield Projetado<sup>1</sup></b>	<b>12,10%</b>	<b>13,20%</b>

### Premissas:

- Assumindo cota a mercado negociada a DY de 12,10%
- Dividend Yield com base no valor de cota da emissão

A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.



# Covid-19 e Tensões Geopolíticas

Os negócios do Fundo podem ser afetados pelos efeitos econômicos gerados pelo alastramento do COVID-19. No ano de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) emitiu alerta para o risco de pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e tratamento aos infectados.

Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 foram sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que teve reflexos na economia mundial como um todo. Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil. Além disso, o estado atual de pandemia resultou e pode continuar resultando em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, atraso ou suspensão de obras, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Ademais, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando a capacidade de o Fundo investir nos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta.

Apesar das dificuldades e a perspectiva desafiadora de um período atípico, principalmente quando olhamos a figura macro, a economia de forma geral vem performando melhor do que os prognósticos. Para mais informações sobre os efeitos do COVID-19 sobre o Fundo, veja o item “Risco da pandemia do COVID-19” na seção “Fatores de Risco” do Prospecto da Oferta.

Somado aos impactos advindos da recente crise provocada pelo COVID-19, destacam-se os possíveis impactos oriundos de tensões geopolíticas vivenciadas no leste europeu, respectivamente a treladas à invasão pela Rússia de determinadas áreas na Ucrânia, sendo certo que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Para mais informações sobre os efeitos da guerra entre Rússia e Ucrânia no Fundo, veja o item “Fatores Macroeconômicos Relevantes” na seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

## Mensagem de Fechamento

✓ Cenário Macroeconômico: Taxa indicativa da NTN-B 2035 em 5,70%

✓ Cenário Real Estate: desintermediação financeira do crédito imobiliário

✓ CRIs: título privado com maior taxa de crescimento em 2021

✓ FIIs de CRI: maior segmento do IFIX, categoria com viés de renda fixa

✓ BTCR: distribuições de rendimentos recordes nos últimos meses

✓ 5ª emissão: *pipeline* forte para integralização em até 2 meses

A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa ou sugestão de rentabilidade futura. Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.

# Considerações

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DA BTG GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

A BTG GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO REPRERSENTAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

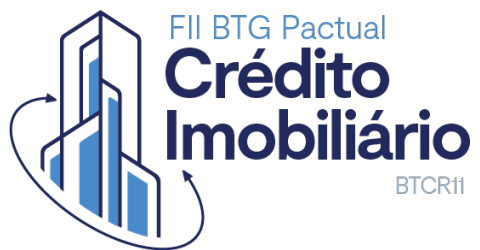
FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

São Paulo, 18 de abril de 2022.



Allan Hadid  
Procurador

BTG GESTORA DE RECURSOS LTDA.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO G**

---

INFORME ANUAL - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - BTG PACTUAL CREDITO IMOBILIARIO	<b>CNPJ do Fundo:</b>	29.787.928/0001-40
<b>Data de Funcionamento:</b>	21/03/2018	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRBTRCTF006	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	4.810.097,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Títulos e Valores Mobiliários <b>Segmento de Atuação:</b> Títulos e Val. Mob. <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	Dezembro
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa e MBO	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	<b>CNPJ do Administrador:</b>	59.281.253/0001-23
<b>Endereço:</b>	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	<b>Telefones:</b>	(11) 3383-3102
<b>Site:</b>	www.btgpactual.com	<b>E-mail:</b>	ri.fundoslistados@btgpactual.com
<b>Competência:</b>	03/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA	09.631.542/0001-37	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3477 – 14º andar, São Paulo, SP	(21) 2262-5115
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S.A	30.306.294/0001-45	Praia de Botafogo, 501 - 5ª Andar, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 2250-040	(11) 3383-2000
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.	61.36.6.9/36/0-01	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Norte, 7º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-000	(11) 2573-6423
1.4	Formador de Mercado: n/a	n/.a./-	n/a	n/a
1.5	Distribuidor de cotas: n/a	n/.a./-	n/a	n/a
1.6	Consultor Especializado: n/a	n/.a./-	n/a	n/a
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: n/a	n/.a./-	n/a	n/a
1.8	<b>Outros prestadores de serviços¹:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	<b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Montantes Investidos</b>	<b>Origem dos recursos</b>
	CRI 21L0329279	Renda	20.000.000,00	Capital
	CRI 22B0084502	Renda	41.600.000,00	Capital
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	O objetivo do Fundo é investir em certificados de recebíveis imobiliários (CRI). A Gestora prevê que os recursos ainda não investidos, serão investidos nessa mesma classe de ativos, seguindo a política de investimento determinada para o Fundo.			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>			
	O Fundo distribuiu a título de rendimentos o equivalente a R\$8,78 por cota, o que representa um Dividend Yield de 8,94% considerando a cota			

	patrimonial de fechamento de 2021 (R\$ 98,25).																																																																																																																								
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>																																																																																																																								
	O Fundo possui um total de 23 CRI em sua carteira (base dezembro/2021). Os inúmeros devedores que compõem a carteira atuam em diversos segmentos da economia. Com isso, a economia, como um todo, é relevante para o desempenho carteira.																																																																																																																								
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>																																																																																																																								
	A expectativa de um patamar de Juros ainda altos para 2022 deve seguir impulsionando alguns setores de Fundos de Investimento Imobiliário, como os FIIs que investem preponderantemente em ativos de crédito (CRIs), sendo esse o setor de atuação do fundo. Adicionalmente, as principais Consultorias especializadas em Real Estate projetam um cenário positivo para o próximo ano, com melhora na ocupação dos segmentos de hoteleira e edifícios corporativos, promovendo um aumento real nos preços de locação e, conseqüentemente, melhor performance de incorporadoras e properties.																																																																																																																								
5.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>																																																																																																																								
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>																																																																																																																								
6.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th> <th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th> <th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th> </tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th> <th>Valor (R\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>CRI 18B0881116</td><td>5.871.487,22</td><td>SIM</td><td>0,61%</td></tr> <tr><td>CRI 19G0228153</td><td>38.974.516,05</td><td>SIM</td><td>-2,09%</td></tr> <tr><td>CRI 19H0000001</td><td>37.326.432,82</td><td>SIM</td><td>-2,35%</td></tr> <tr><td>CRI 19I0200836</td><td>22.679.851,99</td><td>SIM</td><td>5,79%</td></tr> <tr><td>CRI 19I0737680</td><td>19.023.160,53</td><td>SIM</td><td>-0,46%</td></tr> <tr><td>CRI 19I0739560</td><td>11.497.003,95</td><td>SIM</td><td>2,25%</td></tr> <tr><td>CRI 20A0977906</td><td>21.577.353,58</td><td>SIM</td><td>1,20%</td></tr> <tr><td>CRI 20A0978038</td><td>21.138.489,17</td><td>SIM</td><td>-0,80%</td></tr> <tr><td>CRI 20G0587600</td><td>33.125.513,29</td><td>SIM</td><td>3,04%</td></tr> <tr><td>CRI 20H0695880</td><td>20.991.535,08</td><td>SIM</td><td>-3,89%</td></tr> <tr><td>CRI 20I0717692</td><td>21.934.880,17</td><td>SIM</td><td>2,03%</td></tr> <tr><td>CRI 20J0837296</td><td>20.710.543,76</td><td>SIM</td><td>4,77%</td></tr> <tr><td>CRI 20K0115319</td><td>11.938.204,44</td><td>SIM</td><td>2,65%</td></tr> <tr><td>CRI 20L0687041</td><td>3.241.167,81</td><td>SIM</td><td>6,47%</td></tr> <tr><td>CRI 20L0687133</td><td>21.046.932,18</td><td>SIM</td><td>-0,32%</td></tr> <tr><td>CRI 19B0177968</td><td>7.416.788,82</td><td>SIM</td><td>1,56%</td></tr> <tr><td>CRI 21E0407330</td><td>15.893.922,36</td><td>SIM</td><td>5,46%</td></tr> <tr><td>CRI 21J0842804</td><td>24.950.096,56</td><td>SIM</td><td>1,97%</td></tr> <tr><td>CRI 21D0695718</td><td>5.947.693,73</td><td>SIM</td><td>3,34%</td></tr> <tr><td>CRI 21D0696194</td><td>5.041.761,62</td><td>SIM</td><td>3,46%</td></tr> <tr><td>CRI 21H0976574</td><td>20.649.840,91</td><td>SIM</td><td>4,63%</td></tr> <tr><td>CRI 21L0329279</td><td>20.000.000,00</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>CRI 22B0084502</td><td>41.701.955,80</td><td>SIM</td><td>0,60%</td></tr> <tr><td>MOGNO CRIS HIGH GRADE</td><td>5.082.000,00</td><td>SIM</td><td>-15,30%</td></tr> <tr><td>CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII</td><td>1.075.457,00</td><td>SIM</td><td>5,04%</td></tr> <tr><td>FII MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS</td><td>610.278,40</td><td>SIM</td><td>15,02%</td></tr> <tr><td>KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FDO INV IMOB - FII</td><td>6.979.584,55</td><td>SIM</td><td>-2,29%</td></tr> <tr><td>XP CREDITO IMOBILIÁRIO - FDO INV IMOB</td><td>9.748,72</td><td>SIM</td><td>1,21%</td></tr> </tbody> </table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	CRI 18B0881116	5.871.487,22	SIM	0,61%	CRI 19G0228153	38.974.516,05	SIM	-2,09%	CRI 19H0000001	37.326.432,82	SIM	-2,35%	CRI 19I0200836	22.679.851,99	SIM	5,79%	CRI 19I0737680	19.023.160,53	SIM	-0,46%	CRI 19I0739560	11.497.003,95	SIM	2,25%	CRI 20A0977906	21.577.353,58	SIM	1,20%	CRI 20A0978038	21.138.489,17	SIM	-0,80%	CRI 20G0587600	33.125.513,29	SIM	3,04%	CRI 20H0695880	20.991.535,08	SIM	-3,89%	CRI 20I0717692	21.934.880,17	SIM	2,03%	CRI 20J0837296	20.710.543,76	SIM	4,77%	CRI 20K0115319	11.938.204,44	SIM	2,65%	CRI 20L0687041	3.241.167,81	SIM	6,47%	CRI 20L0687133	21.046.932,18	SIM	-0,32%	CRI 19B0177968	7.416.788,82	SIM	1,56%	CRI 21E0407330	15.893.922,36	SIM	5,46%	CRI 21J0842804	24.950.096,56	SIM	1,97%	CRI 21D0695718	5.947.693,73	SIM	3,34%	CRI 21D0696194	5.041.761,62	SIM	3,46%	CRI 21H0976574	20.649.840,91	SIM	4,63%	CRI 21L0329279	20.000.000,00	SIM	0,00%	CRI 22B0084502	41.701.955,80	SIM	0,60%	MOGNO CRIS HIGH GRADE	5.082.000,00	SIM	-15,30%	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	1.075.457,00	SIM	5,04%	FII MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	610.278,40	SIM	15,02%	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FDO INV IMOB - FII	6.979.584,55	SIM	-2,29%	XP CREDITO IMOBILIÁRIO - FDO INV IMOB	9.748,72	SIM	1,21%
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período																																																																																																																						
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)																																																																																																																								
CRI 18B0881116	5.871.487,22	SIM	0,61%																																																																																																																						
CRI 19G0228153	38.974.516,05	SIM	-2,09%																																																																																																																						
CRI 19H0000001	37.326.432,82	SIM	-2,35%																																																																																																																						
CRI 19I0200836	22.679.851,99	SIM	5,79%																																																																																																																						
CRI 19I0737680	19.023.160,53	SIM	-0,46%																																																																																																																						
CRI 19I0739560	11.497.003,95	SIM	2,25%																																																																																																																						
CRI 20A0977906	21.577.353,58	SIM	1,20%																																																																																																																						
CRI 20A0978038	21.138.489,17	SIM	-0,80%																																																																																																																						
CRI 20G0587600	33.125.513,29	SIM	3,04%																																																																																																																						
CRI 20H0695880	20.991.535,08	SIM	-3,89%																																																																																																																						
CRI 20I0717692	21.934.880,17	SIM	2,03%																																																																																																																						
CRI 20J0837296	20.710.543,76	SIM	4,77%																																																																																																																						
CRI 20K0115319	11.938.204,44	SIM	2,65%																																																																																																																						
CRI 20L0687041	3.241.167,81	SIM	6,47%																																																																																																																						
CRI 20L0687133	21.046.932,18	SIM	-0,32%																																																																																																																						
CRI 19B0177968	7.416.788,82	SIM	1,56%																																																																																																																						
CRI 21E0407330	15.893.922,36	SIM	5,46%																																																																																																																						
CRI 21J0842804	24.950.096,56	SIM	1,97%																																																																																																																						
CRI 21D0695718	5.947.693,73	SIM	3,34%																																																																																																																						
CRI 21D0696194	5.041.761,62	SIM	3,46%																																																																																																																						
CRI 21H0976574	20.649.840,91	SIM	4,63%																																																																																																																						
CRI 21L0329279	20.000.000,00	SIM	0,00%																																																																																																																						
CRI 22B0084502	41.701.955,80	SIM	0,60%																																																																																																																						
MOGNO CRIS HIGH GRADE	5.082.000,00	SIM	-15,30%																																																																																																																						
CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	1.075.457,00	SIM	5,04%																																																																																																																						
FII MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	610.278,40	SIM	15,02%																																																																																																																						
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FDO INV IMOB - FII	6.979.584,55	SIM	-2,29%																																																																																																																						
XP CREDITO IMOBILIÁRIO - FDO INV IMOB	9.748,72	SIM	1,21%																																																																																																																						
6.1	<b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b>																																																																																																																								
	Método utilizado para CRI: taxa de negociação, comparando diariamente os negócios efetuados em fundos administrados com a marcação em vigor para cada ativo. Adicional ao processo diário de verificação que utiliza diferentes fontes de dados disponíveis em mercado para atingir maior robustez. // Método utilizado para cotas de FII mercado: valor das cotas dos fundos divulgadas na B3.																																																																																																																								
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>																																																																																																																								
	Não possui informação apresentada.																																																																																																																								
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>																																																																																																																								
	Não possui informação apresentada.																																																																																																																								
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>																																																																																																																								
	Não possui informação apresentada.																																																																																																																								
10.	<b>Assembleia Geral</b>																																																																																																																								
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>																																																																																																																								
	Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Os documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 e do Banco BTG Pactual																																																																																																																								
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>																																																																																																																								
	O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail a seguir para solicitações referentes às assembleias bem como dúvidas em geral: <a href="mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com">ri.fundoslistados@btgpactual.com</a>																																																																																																																								

10.3	<p><b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b></p> <p>i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3” ou “Bolsa”) ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundolistados@btgpactual.com. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual (“Cuore” ou “plataforma de assinatura eletrônica”).</p>		
10.3	<p><b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b></p> <p>A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“Fundos Net”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvos os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat” ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.</p>		
11.	<p><b>Remuneração do Administrador</b></p>		
11.1	<p><b>Política de remuneração definida em regulamento:</b></p> <p>A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração de até 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) (“Taxa de Administração”) composta de: (a) valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) a.a. à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO, ou (a.2) sobre o valor de mercado do FUNDO, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) e que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; (b) valor equivalente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento) a.a. sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, pagos à GESTORA, nos termos do §3º deste Artigo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais) (“Taxa de Gestão”); e (c) valor de até 0,10% (dez centésimos por cento), correspondente aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, a ser pago a terceiros.</p>		
	<p><b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b></p>		
1.167.082,17	<p><b>% sobre o patrimônio contábil:</b></p>		
	0,25%		
	<p><b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b></p>		
	0,26%		
12.	<p><b>Governança</b></p>		
12.1	<p><b>Representante(s) de cotistas</b></p>		
	<p>Não possui informação apresentada.</p>		
12.2	<p><b>Diretor Responsável pelo FII</b></p>		
Nome:	Allan Hadid	Idade:	46 anos
Profissão:	Economista	CPF:	071.913.047-66
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	Formação acadêmica:	Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio

					de Janeiro em dezembro de 1997.	
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00			
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	29/09/2016			
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>						
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>		<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>		
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2014 até hoje	Ingressou como partner no Banco BTG Pactual S.A. na posição de COO (Chief Operations Officer) da área de Merchant Banking e, atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management		Atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management.		
BRZ Investimentos	De junho de 2011 até junho de 2014	CEO (Chief Executive Officer)		Atuou na área de gestão de recursos		
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>						
<b>Evento</b>			<b>Descrição</b>			
<b>Qualquer condenação criminal</b>			Não há			
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>			Não há			
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>						
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>	
Até 5% das cotas	11.807,00	3.182.887,00	66,17%	48,95%	17,23%	
Acima de 5% até 10%	1,00	240.645,00	5,00%	0,00%	5,00%	
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 20% até 30%	1,00	1.386.565,00	28,83%	0,00%	28,83%	
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>						
14.1	<b>Ativo negociado</b>	<b>Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)</b>	<b>Data da transação</b>	<b>Valor envolvido</b>	<b>Data da assembleia de autorização</b>	<b>Contraparte</b>
	BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	05/01/2022	142.420,93	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	05/01/2022	1.030.608,54	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	06/01/2022	68.693,51	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	07/01/2022	632.262,82	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	10/01/2022	1.102.709,92	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	10/01/2022	157.579,93	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	11/01/2022	117.782,52	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	12/01/2022	2.130.248,33	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	12/01/2022	83.847,69	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	13/01/2022	102.832,50	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	BTGP YIELD DI FI REF	alienação	14/01/2022	4.038.617,15	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS

					FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	14/01/2022	8.590,80	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	alienação	17/01/2022	199,15	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	17/01/2022	100,00	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	17/01/2022	155.410,60	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	18/01/2022	358.165,09	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	19/01/2022	362.603,05	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	20/01/2022	1.064.187,12	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	21/01/2022	20.282.417,78	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	21/01/2022	184.334,01	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	alienação	25/01/2022	124,86	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	25/01/2022	258.143,23	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	26/01/2022	1.681.398,59	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	27/01/2022	155.846,53	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	28/01/2022	56.508,25	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	alienação	31/01/2022	14.386,35	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	03/02/2022	5.557.537,04	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	alienação	04/02/2022	7.000.000,00	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	alienação	07/02/2022	384.024,11	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	alienação	15/02/2022	13.298,33	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	alienação	08/03/2022	387.020,09	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	alienação	15/03/2022	3.000.000,00	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	16/03/2022	191.883,95	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	16/03/2022	607.620,15	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	alienação	17/03/2022	20.788.899,96	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	18/03/2022	6.152,00	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	21/03/2022	200.000,00	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	22/03/2022	400.000,00	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	22/03/2022	163.778,90	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	alienação	23/03/2022	271,92	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	28/03/2022	134.404,89	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	28/03/2022	265.910,50	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	28/03/2022	211.637,12	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	aquisição	29/03/2022	970.386,35	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	alienação	30/03/2022	9.593,78	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP YIELD DI FI REF	alienação	31/03/2022	1.802.493,56	09/08/2018	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

#### 15. Política de divulgação de informações

15.1	<p><b>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b></p> <p>De acordo com o previsto na ICVM 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos de vacância, inadimplência e novas locações que possam representar 5% ou mais da Receita do Fundo na data da divulgação. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e conseqüentemente serem divulgadas de acordo com nossa política. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais:  <a href="http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/">http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</a>  <a href="https://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos/fundos.html">https://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos/fundos.html</a> <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a></p>
15.2	<p><b>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b></p> <p><a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a></p>
15.3	<p><b>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b></p> <p><a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a></p>
15.4	<p><b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b></p> <p>Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.</p>
16.	<p><b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b></p> <p>Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.</p>

## Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 5ª EMISSÃO DO

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO