

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 51 A 68 DO PROSPECTO

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO **BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND - FII** **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME nº 45.188.176/0001-57

No montante de, inicialmente, até

R\$300.000.000,00
(trezentos milhões de reais)



Código ISIN nº BR0EI9CTF007

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2023/003, em 16 de janeiro de 2023

Pedido de Registro da Oferta protocolado na CVM em 29 de novembro de 2022

Nos termos do disposto no artigo 52 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), 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 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 30.306.294/0001-45, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("**Coordenador Líder**") vem a público comunicar o início da oferta pública de distribuição pública de, inicialmente, até 30.000.000 (trinta milhões) de cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme definidas abaixo) ("**Cotas**"), todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas, da 1ª (primeira) emissão ("**Emissão**") do **BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("**Fundo**"), administrado e representado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM** ("**Administradora**") e com gestão ativa pela **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.** ("**BTG Gestora**"), realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), da Instrução CVM 400 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**"), perfazendo a Oferta o valor total de, inicialmente, até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão, sem considerar as Cotas do Lote Adicional e observada a possibilidade de Distribuição Parcial.

Exceto quando especificamente definidos no Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no "*Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do BTG Pactual Real Estate Hedge Fund - FII Fundo de Investimento Imobiliário*" ("**Prospecto**"), sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

1. AUTORIZAÇÃO

A Emissão, a Oferta e o Preço de Emissão (conforme abaixo definido), dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio do "*Instrumento Particular de 1ª Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - BRICK 103*", antiga denominação do Fundo, firmado em 25 de novembro de 2022 ("**Ato do Administrador**").

2. O FUNDO

O Fundo foi constituído pelo Administrador por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - BRICK 103*", antiga denominação do Fundo, celebrado em 31 de janeiro de 2022. A atual denominação do Fundo foi aprovada por meio do "*Instrumento Particular de 1ª Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - BRICK 103*", antiga denominação do Fundo, firmado em 25 de novembro de 2022, e o regulamento do Fundo atualmente vigente foi aprovado por meio do "*Instrumento Particular de 2ª Alteração e Consolidação do Regulamento do BTG Pactual Real Estate Hedge Fund - FII Fundo de Investimento Imobiliário*", firmado em 13 de dezembro de 2022 ("**Regulamento**").

3. ADMINISTRADORA

O Fundo é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, sociedade 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/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

ANÚNCIO DE INÍCIO

BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

4. GESTORA

O Fundo é gerido ativamente pela **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ/ME nº 09.631.542/0001-37, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários.

5. REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/RFI/2023/003, em 16 de janeiro de 2023, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), em atendimento ao disposto no "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros*", em vigor desde 01 de julho de 2021.

6. REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pelo mercado de balcão da B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão - Balcão B3 ("**B3**" e "**Balcão B3**", respectivamente), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociadas no mercado secundário no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de Balcão B3 ocorrerá junto à Instituição Escriuturadora, observados os procedimentos operacionais de liquidação da Instituição escrituradora, assegurado, em qualquer caso, o tratamento igualitário e equitativo aos Investidores, nos termos da seção "Procedimento de Alocação", na página 22 do Prospecto. O Escriutrador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

7. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Fundo	BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.
Gestão	Ativa pela BTG Gestora.
Segmento ANBIMA	Títulos e Valores Mobiliários.
Administradora e Custodiante	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, acima qualificada.
Gestora	BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., acima qualificada.
Instituição Escriuturadora	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, acima qualificada.
Auditor Independente	ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Norte, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob nº 59.527.788/0001-31.
Objeto do Fundo	O objeto do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, por meio da aplicação de seu patrimônio nos seguintes ativos (em conjunto denominados " Ativos Imobiliários "): (i) certificados de recebíveis imobiliários (" CRI "); (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (" Cotas de FII "); (iii) letras hipotecárias (" LH "); (iv) letras de crédito imobiliário (" LCI "); (v) letras imobiliárias garantidas (" LIG "); (vi) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022 (" CEPAC "); (vii) ações de empresas, listadas em ambiente de negociação de bolsa ou não, devidamente registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (" Ações Imobiliárias "); (viii) debêntures e demais títulos de dívida corporativa, distribuídas nos termos da Instrução CVM 400 ou CVM 476, devidamente registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (" Debêntures "); (ix) bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (" Outros Ativos "); (x) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário (" Participações Societárias "); (xi) cotas de fundos de investimento em participações (" FIP ") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário (" Cotas de FIP ") ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam

exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário ("**Cotas de FIA**"); (xii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("**FIDC**") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor ("**Cotas de FIDC**"); (xiii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472, excetuados os Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido); e (xiv) bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis ("**Bens Imóveis**").

O Fundo deverá observar os seguintes limites de concentração de cada categoria de Ativo Imobiliário em relação ao patrimônio líquido do Fundo, conforme tabela abaixo ("**Limites de Concentração**"):

Categoria do Ativo Imobiliário	Limite de Concentração
	(% do PL do Fundo)
CRI, Cotas de FII, Debêntures, LH, LCI, LIG, Cotas de FIDC e Outros Ativos	100%
Ações Imobiliárias, Cotas de FIA	20%
Bens Imóveis, Cotas de FIP e Participações Societárias	PL até R\$ 500.000.000,00 - 50% PL de R\$ 500.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00 - 40% Acima de R\$1.000.000.000,00 - 30%
CEPAC	5%

Observados os Limites de Concentração, o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555. Não obstante, a Administradora e a Gestora deverão respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas na Instrução CVM 555.

Os Bens Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo, nos termos acima, serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: I. não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; II. não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e III. não poderão ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez, conforme o disposto na política de investimento do Fundo.

Competirá à Administradora, considerando a análise, avaliação e recomendação realizadas pela Gestora, proceder à aquisição ou a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo, observado o disposto no Regulamento.

A Administradora poderá, para fins do disposto no parágrafo acima, outorgar poderes para que a Gestora celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins, observado, entretanto, que a gestão dos Bens Imóveis de titularidade do Fundo, nos termos do item (ix) acima, competirá exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

Adicionalmente, caberá à Administradora a realização da gestão dos ativos imobiliários eventualmente integrantes da carteira do Fundo

Política de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora, por recomendação da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos de liquidez ("**Ativos de Liquidez**"):

(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; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos termos do artigo 45, §§ 5º e 6º, da Instrução CVM 472, enquanto o Fundo investir mais de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido em valores mobiliários, a composição da carteira do Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, sem prejuízo do disposto no artigo 45, § 6º, da Instrução CVM 472, conforme o caso, cabendo à Administradora e à Gestora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas nas referidas nas regras gerais sobre fundos de investimento.

Não há qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Imobiliários.

Os ativos que integrarão o patrimônio líquido do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos prevista no “Capítulo III - da Política de Investimentos” do Regulamento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou a Gestora e suas Pessoas Ligadas, nos termos do “Capítulo XX - Dos Conflitos de Interesse” do Regulamento.

O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

O Fundo poderá emprestar, ou tomar em empréstimo, títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Bacen ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias. Adicionalmente, o Fundo estará autorizado a realizar operações *daytrade*.

É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e pelo Regulamento em relação às atividades da Administradora e da Gestora: **I.** aplicar recursos na aquisição de debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez; **II.** aplicar recursos na aquisição de cotas de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios Não-Padronizados; **III.** manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do FUNDO; **IV.** locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto **(i)** em depósito de garantias em operações com derivativos; e **(ii)** na hipótese prevista no artigo 24, §2º do Regulamento.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Taxa de Administração

A Administradora receberá por seus serviços neles compreendidos as atividades de administração, gestão, custódia, escrituração e controladoria e demais serviços previstos na legislação aplicável, uma taxa de administração equivalente à (“Taxa de Administração”): **(a)** 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado **(a.1)** sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou **(a.2)** caso as cotas do Fundo 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, sobre o valor de mercado do Fundo, 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”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do Índice de Preços do Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (“IPCA”), a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga 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, em especial à Gestora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Performance

Além da remuneração que lhe é devida nos termos acima, a Gestora fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT\ Performance = 0,20 \times \{[Resultado_m - 1] [PL\ Base * (1 + j)]\}$$

ANÚNCIO DE INÍCIO

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Taxa de Correção x^{m-1} = Variação do IPCA + 6,0% a.a. no período de apuração, do mês x definido abaixo ao mês m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance). Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

PL Base = Valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes

Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultadom-1} = [(PL \text{ Contábilm-1}) + (\text{Distribuições Corrigidas m-1})]$$

Onde:

$$\text{Distribuições Corrigidas m-1} =: \sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_i * (1 + \text{Taxa de Correção } i^{m-1})$$

Onde:

PL Contábilm-1 = patrimônio líquido contábil mensal do FUNDO de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

Rendimento_i = rendimentos efetivamente distribuídos do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

i = Mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

m-1 = mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance;

x = mês de integralização de cotas de uma emissão do FUNDO, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta.

Para os fins do cálculo de atualização do PL Base e distribuições de rendimentos: **(a)** cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do Fundo, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e **(b)** cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à primeira emissão: **(i)** a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (a) do §3º deste mesmo artigo; **(ii)** a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e **(iii)** após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do Fundo, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no §3º do artigo 25, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

Taxa de Ingresso e de Saída

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

ANÚNCIO DE INÍCIO

Distribuição de Rendimentos

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("**Montante Mínimo de Distribuição**").

Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários poderá, a critério da Gestora, de comum acordo com a Administradora, ser divulgada ao mercado a distribuição de rendimentos até o 9º (nono) dia útil do mês subsequente ao mês de competência ("**Mês de Competência**") e "Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos", respectivamente) e distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao Mês de Competência, observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição.

Os resultados auferidos, apurados segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do acima, serão, a critério da Gestora, de comum acordo com a Administradora: **(a)** reinvestidos em Ativos de Liquidez e/ou em Ativos Imobiliários, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério da Gestora, de comum acordo com a Administradora, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou **(b)** destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: **(i)** de deliberação dos Cotistas; **(ii)** de liquidação do Fundo, nos termos do artigo 49 do Regulamento; e/ou **(iii)** descritas abaixo.

O percentual mínimo acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o caput do artigo 15 do Regulamento, os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 1º (primeiro) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio do Balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, mesmo que algum cotista se encontre inadimplente.

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, 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 ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput do artigo 15 do Regulamento.

Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários.

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

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

A cada Cota, devidamente subscrita e integralizada, corresponderá um voto nas assembleias.

As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

A titularidade das Cotas, bem como a qualidade de Cotista, é comprovada pelo extrato das contas de depósitos mantidas junto à Instituição Escrituradora.

Observado o disposto no parágrafo abaixo, as 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 Cotas" acima, o recibo de Cota somente se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata*, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Dessa forma, a primeira distribuição de rendimentos será distinta para as Cotas integralizadas no âmbito da Oferta. A partir dessa distribuição, todas as 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 Escrituradora. Farão jus à distribuição mensal dos resultados somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização das Cotas quando da divulgação do valor de rendimento a ser distribuído. Para mais informações acerca dos Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas veja a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas", na página 28 do Prospecto.
Público-Alvo do Fundo	O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes. Não haverá qualquer esforço de colocação das Cotas junto a investidores estrangeiros.
Demais Termos, Condições e Características do Fundo e das Cotas	Os demais termos, condições e características do Fundo e das Cotas seguem descritos no Prospecto e no Regulamento.

8. CARACTERÍSTICAS DAS COTAS, DA EMISSÃO E DA OFERTA

Número da Emissão	A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
Valor Total da Emissão	O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), equivalente a, inicialmente, até 30.000.000 (trinta milhões) de Cotas, na Data de Emissão, sem considerar as Cotas Lote Adicional e observada a possibilidade de Distribuição Parcial.
Quantidade de Cotas	Serão emitidas, inicialmente, até 30.000.000 (trinta milhões) de Cotas, equivalente a até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional e observada a possibilidade de Distribuição Parcial.
Forma e Condição de Integralização	As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta junto ao Coordenador Líder, pelo Preço de Emissão. A integralização das Cotas pelos Investidores na Data de Liquidação da Oferta somente ocorrerá após a obtenção do registro da Oferta e a divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo.
Cotas do Lote Adicional	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 6.000.000 (seis milhões) de Cotas do lote adicional ("Cotas do Lote Adicional"), correspondente a R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das 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 ("Opção de Lote Adicional"). As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Coordenador Líder, sendo certo que poderão ser emitidas a partir da data de divulgação Anúncio de Início (inclusive), conforme procedimento descrito no Prospecto. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta. As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas".
Preço de Emissão	O preço unitário de colocação das Cotas foi fixado em R\$ 10,00 (dez reais), conforme aprovado no Ato do Administrador.
Aplicação Inicial Mínima	A aplicação mínima inicial será de 05 (cinco) Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 50,00 (cinquenta reais), a serem subscritas por cada Investidor, salvo se ao final do Prazo de Colocação: (i) restar um saldo de 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 Cotas; ou (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Cotas superar o montante das Cotas.
Distribuição Parcial	Nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, será admitida a subscrição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que haja subscrição e integralização do montante mínimo da emissão, equivalente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Cotas (" Montante Mínimo da Emissão "). Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Emissão, a Oferta será cancelada.

Data de Emissão	A data de Liquidação da Oferta.
Negociação e Custódia das Cotas no Mercado	As Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo mercado de balcão da B3 ("Balcão B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociadas no mercado secundário no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de Balcão B3 ocorrerá junto à Instituição Escriutadora, observados os procedimentos operacionais de liquidação da Instituição escrituradora, assegurado, em qualquer caso, o tratamento igualitário e equitativo aos Investidores, nos termos da seção "Procedimento de Alocação", na página 22 do Prospecto. A Instituição Escriutadora será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3. As 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 Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.
Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos a serem captados na Oferta são estimados em R\$ 296.218.234,15 (duzentos e noventa e seis milhões duzentos e dezoito mil e duzentos e trinta e quatro reais e quinze centavos) com a colocação da totalidade das Cotas ofertadas, sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional, deduzidas as comissões e as despesas estimadas da Oferta. Em caso de Distribuição Parcial das 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 Ativos Imobiliários. Todas as disponibilidades financeiras do Fundo são aplicadas tendo por objeto principal o investimento para a aquisição de Ativos Imobiliários, desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento do Fundo, observados os limites de aplicação por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555, em especial os Limites de Concentração previstos no Regulamento. 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, consequentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo. Para maiores informações sobre os riscos relacionados à distribuição parcial da Oferta, ver o "Risco decorrente da Possibilidade de Distribuição Parcial", descrito no Prospecto. NA DATA DO 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 DO 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. Desde que atingido o Montante Mínimo da Emissão, após o encerramento da Oferta e a divulgação do Anúncio de Encerramento, a Administradora convocará uma assembleia geral para aprovar os critérios de elegibilidade, bem como aprovar 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 e/ou pela Gestora, nos termos do artigo 34 e artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM 472, de (a) cotas de fundos de investimento distribuídos, detidos, administrados e/ou geridos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, nos limites

estabelecidos pela regulamentação em vigor ("**Cotas de FII Conflitadas**"); (b) certificados de recebíveis imobiliários estruturados e/ou distribuídos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, nos limites estabelecidos pela regulamentação em vigor ("**CRIs Conflitados**"); (c) debêntures estruturadas e/ou distribuídas pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, nos limites estabelecidos pela regulamentação em vigor ("**Debêntures Conflitadas**"); e (d) 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 ("**LCIs Conflitadas**", e "**Operações Conflitadas**", respectivamente):

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

- (i) deverão ser distribuídas nos termos da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476;
- (ii) caso não exista garantia real, operação terá duration igual ou inferior a 10 (dez) anos;
- (iii) duration máxima de 20 (vinte) anos;
- (iv) deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário; e
- (v) poderão compor até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

(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 administrados pelo BTG Pactual e com gestão BTG Pactual que tenham apenas outros FIIs exclusivos do BTG Pactual como investidores, até limite de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (iii) fundos imobiliários administrados pelo BTG Pactual que não sejam geridos pelo BTG Pactual, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (iv) fundos imobiliários administrados pelo BTG Pactual e com gestão BTG Pactual que não tenham apenas outros FIIs exclusivos do BTG Pactual como investidores, até o limite de 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (v) fundos imobiliários que invistam preponderantemente em empreendimentos imobiliários: não possuam alavancagem superior a 80% (oitenta por cento) de seu patrimônio; e
- (vi) 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.

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.

Coordenador Líder	BANCO BTG PACTUAL S.A. , acima qualificado.
Forma 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 " <i>Contrato de Coordenação e Colocação, Sob Regime de Melhores Esforços de Distribuição, das Cotas da 1ª Emissão do BTG Pactual Real Estate Hedge Fund- FII Fundo de Investimento Imobiliário</i> ", celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e o Coordenador Líder, bem como seus respectivos aditamentos (" Contrato de Distribuição "), com a intermediação do Coordenador Líder, observado o Procedimento de Distribuição (conforme abaixo definido).
Forma de Subscrição e Integralização	As Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo mercado de balcão da B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociadas no mercado secundário no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de Balcão B3 ocorrerá junto à Instituição Escriuradora, observados os procedimentos operacionais de liquidação da Instituição escriuradora, assegurado, em qualquer caso, o tratamento igualitário e equitativo aos Investidores, nos termos da seção "Procedimento de Alocação", na página 22 do Prospecto. A Instituição Escriuradora será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

	Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme vigente, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores considerados Investidores Institucionais pessoas físicas exclusivamente por formalizarem Pedidos de Reserva em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o Pedido de Reserva 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. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as 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 Cotas”, na página 17 do Prospecto.
Público-Alvo da Oferta	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, pessoas físicas 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 e, em todos os casos, desde que isentos de imposto de renda para os rendimentos distribuídos nos termos do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Lei nº 11.033”), em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), equivalente a 100.000 (cem mil) Cotas, observada a Aplicação Inicial Mínima, inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos no Prospecto (“Investidores Institucionais”); e (b) pessoas físicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil e, em todos os casos, desde que isentos de imposto de renda para os rendimentos distribuídos nos termos do artigo 3º da Lei nº 11.033, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva durante o Período de Reserva (conforme abaixo definido), junto ao Coordenador Líder, em valor, individual ou agregado, igual ou inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), equivalente a 100.000 (cem mil) Cotas, observada a Aplicação Inicial Mínima, inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos no Prospecto (“Investidores Não Institucionais” e, quando em conjunto com os Investidores Institucionais, os “Investidores”). Para mais informações acerca do público-alvo da Oferta, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Público-Alvo da Oferta”, na página 20 do Prospecto. Os Investidores da Oferta interessados em subscrever as Cotas devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente o Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 51 a 68 do Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.
Pessoas Vinculadas	Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores que sejam (i) controladores e/ou administradores da Administradora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta ou à distribuição das Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, 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 ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com a Administradora e/ou o Coordenador Líder, 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 pelo Coordenador Líder; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder, 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 (“Pessoas Vinculadas”).
Pedido de Reserva	Pedido de Reserva das Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, e pelos Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas exclusivamente por formalizarem Pedidos de Reserva em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no âmbito da Oferta Institucional.

ANÚNCIO DE INÍCIO

Período de Reserva	Período previsto no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta previsto no Prospecto e abaixo, correspondente ao período de recebimento dos Pedidos de Reserva da Oferta Não Institucional e das ordens de investimento e Pedidos de Reserva, conforme o caso, da Oferta Institucional. Durante o Período de Reserva o Coordenador Líder não receberá quaisquer recursos dos Investidores. O Procedimento de Alocação da Oferta, por meio do qual as Cotas serão efetivamente subscritas pelos Investidores, e a liquidação da Oferta, por meio da qual ocorrerá a efetiva integralização das Cotas pelos Investidores, somente serão realizados após a obtenção do registro da Oferta e a divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo.
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 do 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 Cotas objeto da Oferta, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento e dos Pedidos de Reserva dos Investidores Institucionais, conforme o caso, 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 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 Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 51 A 68 DO PROSPECTO. Em hipótese alguma, relacionamento prévio do Coordenador Líder, da Administradora e/ou da Gestora com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja do Coordenador Líder, da Administradora e/ou da Gestora poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais. As ordens recebidas por meio do Coordenador Líder 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 pelo Coordenador Líder, nos Pedidos de Reserva 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 no Prospecto e abaixo, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Emissão foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda e a eventual emissão de 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.
Procedimento de Distribuição	O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das 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 seus representantes de venda recebam previamente o exemplar do Regulamento, Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública das 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da disponibilização do Prospecto Preliminar e da divulgação do Aviso ao Mercado, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) os documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores serão protocolados na CVM em até 1 (um) Dia Útil antes da data de sua utilização;
- (iv) os materiais publicitários eventualmente utilizados serão protocolados na CVM em até 1 (um) Dia Útil, após sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
- (v) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, 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 do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (vi) durante o Período de Reserva, o Coordenador Líder receberá os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observada a Aplicação Inicial Mínima e Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento ou seu Pedido de Reserva, conforme o caso, para o Coordenador Líder. Durante o Período de Reserva o Coordenador Líder não receberá quaisquer recursos dos Investidores. O Procedimento de Alocação da Oferta, por meio do qual as Cotas serão efetivamente subscritas pelos Investidores, e a liquidação da Oferta, por meio da qual ocorrerá a efetiva integralização das Cotas pelos Investidores, somente serão realizados após a obtenção do registro da Oferta e a divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo;
- (vii) o Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva;
- (viii) após o término do Período de Reserva, a B3 consolidará **(a)** os Pedidos de Reserva enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que o Coordenador Líder deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas; e **(b)** e as ordens de investimento e Pedidos de Reserva dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (ix) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o pedido de reserva e o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Riscos, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (x) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Procedimento de Distribuição;
- (xi) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xii) 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 Cotas.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar ao Coordenador Líder seus Pedidos de Reserva, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pelo Coordenador Líder.

No mínimo 15.000.000 (quinze milhões) de Cotas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), ou seja, 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 reduzir ou aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão, sem que seja tratada como modificação da Oferta.

ANÚNCIO DE INÍCIO

O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Reserva, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de 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 Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva 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 Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 51 A 68 DO PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 65 DO PROSPECTO;**
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada” na Seção “Características da Oferta”, na página 26 do Prospecto;
- (iii) a quantidade de 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 pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Reserva 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 Reserva 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 ao Coordenador Líder, até às 10h00 (dez horas) da Data de Liquidação da Oferta. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Reserva será(ão) automaticamente cancelado(s) pelo Coordenador Líder;
- (v) até às 16h00 (dezesseis horas) da Data de Liquidação, a B3, em nome do Coordenador Líder, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Reserva e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na seção “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta”, na página 27 do Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na seção “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 23 do Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. O Coordenador Líder somente atenderá aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na seção “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta”, na página 27 do Prospecto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 51 A 68 DO PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, 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 RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO(S) PEDIDO(S) POR PARTE DO COORDENADOR LÍDER; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM O COORDENADOR LÍDER PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELO COORDENADOR LÍDER PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NO COORDENADOR LÍDER, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS PELO COORDENADOR LÍDER.
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 15.000.000 (quinze milhões) de Cotas, equivalentes a 50% (cinquenta por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondentes aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado o rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas destinadas à Oferta Não Institucional entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, considerando o montante de Cotas indicado nos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, devendo ser desconsideradas as frações de Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora, poderá manter a quantidade de 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 Reserva, sem que seja tratada como modificação da Oferta. Em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.
Oferta Institucional	Após o atendimento dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, as 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 Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, ao Coordenador Líder, conforme o caso, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de 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 ou no seu Pedido de Reserva, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento e Pedidos de Reserva enviados 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 Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 51 A 68 DO PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 65 DO PROSPECTO; (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na seção “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, na página 26 do 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 ou Pedidos de Reserva, conforme o caso; (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder informará 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 Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão; e

	(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as 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 e Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na seção “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta”, na página 27 do Prospecto.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de 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 Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever Cotas durante o Período de Reserva receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibos de 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 Cotas por ele subscrita, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos <i>pro rata</i> e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas B3. Durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em 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. O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. O Coordenador Líder somente atenderá aos Pedidos de Reserva e ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder. 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 Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Reserva enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 51 A 68 DO PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 65 DO PROSPECTO.
Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada	Será admitida na Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Emissão. As 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\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Cotas. O Investidor terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento 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 Investidor deverá indicar se pretende receber **(1)** a totalidade das Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do(s) Pedido(s) de Reserva 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 Reserva 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 Reserva ou ordem de investimento acatado, e, consequentemente, 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 o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores 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 Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

Por fim, caso seja atingida o Montante Mínimo da Emissão, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 51 A 68 DO PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DECORRENTE DA POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL", NA PÁGINA 65 DO PROSPECTO.

Prazo de Colocação

O prazo de distribuição pública das 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.

Contrato de Garantia de Liquidez e de Estabilização do Preço das Cotas

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

Liquidação da Oferta

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3. O Coordenador Líder fará sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição.

O pagamento de cada uma das Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de 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 Cotas que adquirir, observado o Procedimento de Distribuição, ao Coordenador Líder, conforme receber, no seu respectivo endereço eletrônico, ou por meio de fac-símile ou telefonema, a confirmação pelo Coordenador Líder **(i)** da quantidade de Cotas a eles alocadas; **(ii)** do Preço de Emissão, e valor total a ser pago para subscrição das Cotas.

O Coordenador Líder deverá realizar a liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento efetuados pelos Investidores junto à B3 nas datas de liquidação estabelecidas no Prospecto, as quais deverão ocorrer somente após obtenção do registro da Oferta junto à CVM e a divulgação do Anúncio de Início.

ANÚNCIO DE INÍCIO

	Caso, na Data de Liquidação da Oferta, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou pelo Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escriutadora em até 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente subsequentes à Data de Liquidação da Oferta pelo Preço de Emissão, sem prejuízo da possibilidade do Coordenador Líder alocar a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto à Instituição Escriutadora ocorram novas falhas dos Investidores da Oferta de modo a não ser atingido a Montante Mínimo da Emissão, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da data da respectiva 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 Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.
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 Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em balcão, 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 balcão. 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 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", NAS PÁGINAS 51 A 68 DO PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO EM COTAS, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.
Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta	Caso (a) seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar 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 as 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 as 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, referido Preço de Emissão, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, observado o previsto no artigo 22, artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e a Administradora comunicarão tal evento aos Investidores, que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.
Demais Características da Emissão e da Oferta	As demais características da Emissão, da Oferta e das Cotas encontram-se descritas no Prospecto.

9. DATA DE INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA

26 de janeiro de 2023.

10. DATA DE LIQUIDAÇÃO

31 de janeiro de 2023.

11. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

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

Ordem do evento	Eventos	Data ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
1	Protocolo do pedido de registro na CVM	29/11/2022
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	02/01/2023
3	Início do Período de Reserva	09/01/2023
4	Registro da Oferta na CVM	16/01/2023
5	Encerramento do Período de Reserva	24/01/2023
6	Disponibilização do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo	26/01/2023
7	Procedimento de Alocação	26/01/2023
8	Data de Liquidação da Oferta	31/01/2023
9	Data limite para Divulgação de Anúncio de Encerramento	25/07/2023

⁽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, veja as seções "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Características da Oferta - Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta", do Prospecto. 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 34 do Prospecto.

12. DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

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

- Administradora**

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

- <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste site selecionar "Fundos", depois pesquisar por "BTG Pactual Real Estate Hedge Fund - FII Fundo de Investimento Imobiliário" e então, localizar "Documentos", e então acessar "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", "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 "2023", procurar "Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do BTG Pactual Real Estate Hedge Fund- FII Fundo de Investimento Imobiliário" e então acessar "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", "Comunicado de Resultado Final de Alocação", ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta, após divulgados).

ANÚNCIO DE INÍCIO

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

<http://sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist> (neste *website*, clicar em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2023 - Entrar", acessar em "Volume em R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "BTG Pactual Real Estate Hedge Fund- FII Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", após divulgado).

- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

<http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Solução para Emissores", selecionar "Ofertas Públicas de renda variável - Saiba mais", clicar em "Ofertas em andamento", selecionar "Fundos", clicar em "BTG Pactual Real Estate Hedge Fund- FII Fundo de Investimento Imobiliário - 1ª Emissão" e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", "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=45188176000157> (neste *website* selecionar, no campo "Categoria", localizar "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", "Comunicado de Resultado Final de Alocação" ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta, após divulgados).

13. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

O ANÚNCIO DE INÍCIO APRESENTA UM SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO FUNDO, DAS COTAS, DA EMISSÃO E DA OFERTA. PARA INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS A RESPEITO DO FUNDO, DAS COTAS, DA EMISSÃO E DA OFERTA, BEM COMO SOBRE AS ENTIDADES QUE PARTICIPARAM DA ESTRUTURAÇÃO DO FUNDO, O INVESTIDOR DEVE CONSULTAR O PROSPECTO, DISPONÍVEL NOS ENDEREÇOS INDICADOS NO ITEM 12 ACIMA, BEM COMO O REGULAMENTO DO FUNDO. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A OFERTA, BEM COMO EXEMPLAR DO PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À CVM, NOS SEGUINTE ENDEREÇOS:

- **Administradora**

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Rodrigo Ferrari

Telefone: (11) 3383-3441

E-mail: ol-fii-ri@btgpactual.com; ol-fundos-controleimobiliario@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website* selecionar "Fundos", depois pesquisar por "BTG Pactual Real Estate Hedge Fund - FII Fundo de Investimento Imobiliário" e então, localizar "Documentos", acessar "Prospecto", e então clicar em "2023", e acessar o Prospecto Definitivo após divulgado);

- **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

E-mail: kaian.ferraz@btgpactual.com / ol-legal-ofertas@btgpactual.com

Telefone: (11) 3383-2000

Website: <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website* clicar em "Mercado de Capitais - Download" depois em "2023", procurar "Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do BTG Pactual Real Estate Hedge Fund - FII Fundo de Investimento Imobiliário" e então acessar "Prospecto Definitivo", após divulgado).

- **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

Telefone: (11) 3383-2670

Fax: (11) 3383-2001

E-mail: fernando.crestana@btgpactual.com

ANÚNCIO DE INÍCIO

- **Auditor Independente**

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Norte, CEP 04543-011 - São Paulo - SP

At.: Rui Borges

Telefone: (11) 2573-3000

E-mail: ruiborges@br.ey.com

Website: www.ey.com.br

- **Assessor Legal da Oferta**

NFA ADVOGADOS

Rua Olimpíadas, nº 134, 9º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-000, São Paulo - SP

Telefone: (11) 3047-0777

At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari

E-mail: carlos.ferrari@negraoferrari.com.br

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

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

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

Website: <http://sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist> (neste *website*, clicar em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2023 - Entrar", acessar em "Volume em R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "BTG Pactual Real Estate Hedge Fund - FII Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", após divulgado).

- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Website: <http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Solução para Emissores", selecionar "Ofertas Públicas de renda variável - Saiba mais", clicar em "Ofertas em andamento", selecionar "Fundos", clicar em "BTG Pactual Real Estate Hedge Fund - FII Fundo de Investimento Imobiliário - 1ª Emissão" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", após divulgado).

- **FUNDOS.NET**

Website: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=45188176000157> (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).

NÃO HÁ CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA AS COTAS.

O ANÚNCIO DE INÍCIO E O PROSPECTO FORAM ELABORADOS COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NO ANÚNCIO DE INÍCIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O ANÚNCIO DE INÍCIO E O PROSPECTO ESTÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

ANÚNCIO DE INÍCIO

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA O ANÚNCIO DE INÍCIO E O PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA E A GESTORA MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 51 A 68 DO PROSPECTO.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO ANÚNCIO DE INÍCIO E NO PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE GESTÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO/RESGATE DE SUAS COTAS, SERÁ O MAIS BENÉFICO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VIDE SEÇÃO “TRIBUTAÇÃO”, NA PÁGINA 47 DO PROSPECTO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS DISTRIBUÍDAS.

São Paulo, 26 de janeiro de 2023.

ADMINISTRADORA, GESTORA E COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL



Negrao Ferrari
advogados