

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PLUS
CNPJ nº 15.098.422/0001-19

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
INSTALADA E SUSPensa EM 20 DE JANEIRO DE 2021,
REINSTALADA E CONCLUÍDA EM 21 DE JANEIRO DE 2021

I. FORMA DE REALIZAÇÃO, DATA E HORÁRIO DE INSTALAÇÃO:

Aos 20 de janeiro de 2021, às 16:00 horas, remotamente, por meio digital, através da plataforma “Webex”, nos termos descritos na Convocação (conforme abaixo definido) (“Plataforma da Assembleia”) tendo em vista: **(i)** os desdobramentos da expansão do coronavírus (Covid-19) no país, evitando-se, assim, a aglomeração de pessoas em um único ambiente fechado, conforme recomendação da Organização Mundial da Saúde (OMS); e **(ii)** o item VI da Deliberação nº 849 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), de 31 de março de 2020.

II. CONVOCAÇÃO:

Convocação enviada pelo administrador do Fundo, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administrador”), para os titulares das cotas de emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PLUS**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 15.098.422/0001-19 (“Cotas”, “Cotistas” e “Fundo”, respectivamente), em conformidade com o Art. 19, parágrafos segundo e terceiro, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), por meio (i) inicialmente, do Edital de Convocação enviado em 17 de dezembro de 2020; e (ii) da Rerratificação do Edital de Convocação, enviado em 05 de janeiro de 2021.

III. PRESENCAS:

Presentes Cotistas e representantes de Cotistas representando, aproximadamente, **74,59% (setenta e quatro inteiros e cinquenta e nove centésimos por cento)** do total das Cotas em circulação, conforme registro de presença realizada por meio da Plataforma da Assembleia (considerando, inclusive, os Cotistas que manifestaram seu voto por escrito ou por meio de procuração).

IV. MESA:

Presidente: Renata Ribeiro;
Secretário: André Eliazar.

V. ORDEM DO DIA:

Nos termos do Art. 29, inciso “(xvii)” do Regulamento, deliberar sobre a autorização para que o Administrador celebre, na data da assembleia geral ou em até 05 (cinco) dias contado da sua realização, o contrato de permuta imobiliária e os seus anexos, relativos à permuta dos imóveis de propriedade do Fundo e situados no Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, sendo o primeiro imóvel registrado sob a matrícula nº 55.486, e o segundo imóvel registrado sob a matrícula nº 55.487, ambos perante o Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP (“Imóveis”), que será realizada de forma a garantir ao Fundo, dentre outros direitos constantes do contrato (“Permuta”), as seguintes premissas comerciais (conjuntamente “Premissas”): (a) o permutante dos Imóveis promova nas suas áreas a construção de galpões “triple AAA” destinados ao uso comercial/industrial, com a instituição de um condomínio e a divisão dos Imóveis em áreas comuns e privativas, podendo ser abertas novas

matrículas para esses galpões que sejam construídos nos Imóveis (“Galpões”); (b) as atuais construções dos Imóveis sejam demolidas pelo permutante dos Imóveis; (c) seja garantido ao Fundo, ao final da construção dos Galpões, a propriedade de, no mínimo, 45% (quarenta e cinco por cento) da área privativa e da mesma fração ideal das áreas comuns construídas sobre os Imóveis, com o recebimento de uma área bruta locável de, no mínimo, 43.000m² (quarenta e três mil metros quadrados); (d) seja garantido ao Fundo, por meio de consórcio contratual o direito de participar de, no mínimo, 45% (quarenta e cinco por cento) do resultado positivo advindo da locação de todos os Galpões que sejam construídos nos Imóveis, independentemente de serem de sua titularidade ou do permutante dos Imóveis; (e) seja outorgado ao Fundo, pelo permutante dos Imóveis, garantia real e/ou contratual (seguro garantia ou fiança bancária) suficiente para que, em eventual inadimplemento da obrigação do permutante de construir os Galpões, o Fundo tenha o direito à indenização em valor compatível com operações de semelhante natureza; sendo certo que a aprovação da matéria ora colocada em deliberação implica a autorização para que o Administrador do Fundo celebre o contrato da Permuta e todos os seus anexos, desde que observadas as Premissas.

VI. ESCLARECIMENTOS INICIAIS, INÍCIO E SUSPENSÃO DA ASSEMBLEIA:

O Administrador deu início à Assembleia, reiterando os procedimentos de deliberação, conforme descritos na Convocação. Em seguida, o Administrador convidou os presentes a voluntariarem-se para integrar a Mesa como presidente e secretário. Como não houve interessados, o Administrador indicou, e os presentes aprovaram, os nomes constantes do item IV acima.

Foram então expostas as matérias constantes da Ordem do Dia e respondidas, pelo Administrador e pelo Gestor, as perguntas formuladas pelos presentes. Não havendo novas perguntas ou manifestações, o Presidente da Mesa, anunciou, conforme previsto na Convocação: **(i)** a suspensão da Assembleia, para reinstalação no dia 21 de janeiro de 2021, às 14:00 (catorze) horas, exclusivamente para comunicação do quórum de instalação e do resultado das deliberações.

VII. REINSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA E APURAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES:

O Administrador reinstalou a Assembleia no dia 21 de janeiro de 2021, às 14:00 horas, conforme previsto na Convocação, para divulgação do resultado da deliberação. Após apurados os votos pelo Administrador, verificou-se que:

Restou **aprovada**, pelos votos favoráveis da totalidade dos Cotistas presentes, representando, aproximadamente, 74,59% (setenta e quatro inteiros e cinquenta e nove centésimos por cento) das cotas emitidas, **nos termos do Art. 29, inciso “(xvii)” do Regulamento, a autorização para que o Administrador celebre, na data da assembleia geral ou em até 05 (cinco) dias contado da sua realização, o contrato de permuta imobiliária e os seus anexos, relativos à permuta dos imóveis de propriedade do Fundo e situados no Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, sendo o primeiro imóvel registrado sob a matrícula nº 55.486, e o segundo imóvel registrado sob a matrícula nº 55.487, ambos perante o Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP (“Imóveis”), que será realizada de forma a garantir ao Fundo, dentre outros direitos constantes do contrato (“Permuta”), as seguintes premissas comerciais (conjuntamente “Premissas”): (a) o permutante dos Imóveis promova nas suas áreas a construção de galpões “triple AAA” destinados ao uso comercial/industrial, com a instituição de um condomínio e a divisão dos Imóveis em áreas comuns e privativas, podendo ser abertas novas matrículas para esses galpões que sejam construídos nos Imóveis (“Galpões”); (b) as atuais construções dos Imóveis sejam demolidas pelo permutante dos Imóveis; (c) seja garantido ao Fundo, ao final da construção dos Galpões, a propriedade de, no mínimo, 45% (quarenta e cinco por cento) da área privativa e da mesma fração ideal das áreas comuns**

construídas sobre os Imóveis, com o recebimento de uma área bruta locável de, no mínimo, 43.000m² (quarenta e três mil metros quadrados); (d) seja garantido ao Fundo, por meio de consórcio contratual o direito de participar de, no mínimo, 45% (quarenta e cinco por cento) do resultado positivo advindo da locação de todos os Galpões que sejam construídos nos Imóveis, independentemente de serem de sua titularidade ou do permutante dos Imóveis; (e) seja outorgado ao Fundo, pelo permutante dos Imóveis, garantia real e/ou contratual (seguro garantia ou fiança bancária) suficiente para que, em eventual inadimplemento da obrigação do permutante de construir os Galpões, o Fundo tenha o direito à indenização em valor compatível com operações de semelhante natureza; sendo certo que a aprovação da matéria ora colocada em deliberação implica a autorização para que o Administrador do Fundo celebre o contrato da Permuta e todos os seus anexos, desde que observadas as Premissas.

Não foram registrados, votos contrários à matéria e manifestações de abstenção de voto.

VIII. **ENCERRAMENTO:**

Franqueada a palavra aos presentes e, não havendo manifestação, foi declarada encerrada a Assembleia e lavrada esta Ata, em forma de sumário, que, após lida e achada conforme, foi aprovada sem ressalvas. Os termos com iniciais capitalizadas utilizados nesta Ata e que não se encontrem aqui definidos, possuem os significados a eles atribuídos na Convocação.

Mesa:

Renata Ribeiro
Presidente

André Eliazar
Secretário