

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA**CNPJ/ME nº 36.642.244/0001-15****PERFIL DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA**

Código de Negociação	BTAL	Código ISIN	BRBTALCTF003
Local de Atendimento aos Cotistas	Praia de Botafogo, nº 501, 5º Andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ. CEP 22250-040	Jornal para publicações legais	Publicações na periodicidade indicada nas Normas, por meio do site do Administrador: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracaoafiduciaria
Data da Constituição do Fundo	28 de fevereiro de 2020	Patrimônio Atual (R\$)	N/A
Quantidade de cotas atual	N/A	Valor da cota (R\$)	100,00
Data do registro na CVM	22 de janeiro de 2021	Código CVM	CVM/SRE/RFI/2021/005

Administradora BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS CNPJ nº 59.281.253/0001-23 Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro - CEP: 22250-040 ri.fundoslistados@btgpactual.com (11) 3383-3102	Diretor Responsável ALLAN HADID Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro - CEP: 22250-040 ri.fundoslistados@btgpactual.com (11) 3383-3102
--	--

Características do Fundo

Constituído sob a forma de condomínio fechado, o Fundo é uma comunhão de recursos, captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados, prioritariamente, ao investimento no setor imobiliário, conforme definidos na regulamentação vigente, com prazo de duração indeterminado, sendo regido pelo seu Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 29", celebrado em 28 de fevereiro de 2020.

A Emissão, a Oferta e o Preço de Subscrição e os demais termos e condições da Oferta, foram aprovados por meio do *"Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 29"*, celebrado em 11 de novembro de 2020 e do *"Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística"*, celebrado em 14 de dezembro de 2020.

O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, sendo certo que, (i) até que seja realizada oferta pública de novas cotas do Fundo nos termos da Instrução CVM 400, ou (ii) até que o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM 476, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas, investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução CVM 539.

As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio, sendo nominativas e escriturais, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pela Administradora em nome dos respectivos titulares.

Objetivo e Política de Investimento do Fundo

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio de investimento em direitos reais sobre imóveis não residenciais, construídos ou não, com a localização e características previstas no Artigo 5º do Regulamento, exclusivamente no segmento logístico e industrial da cadeia do agronegócio, com a finalidade principal de produção, armazenagem e processamento de itens, tais como matérias-primas, insumos, produtos intermediários e finais da cadeia do agronegócio, e combustíveis, assim como no segmento de portos, principalmente em terminais de transbordo intermodal (áreas de passagem/troca rápida de modo de transporte) e retro área de portos ("Ativos Alvo"), que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação, incluindo sua locação atípica, inclusive na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 ("Lei do Inquilinato") e por meio de contratos de built-to-suit, retrofit ou sale and leaseback, desde que atendam ao previsto na política de investimentos do Fundo.

As aquisições dos Ativos Alvo pelo Fundo deverão obedecer às formalidades e as demais condições estabelecidas no Regulamento e na regulamentação em vigor.

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do art. 45 da Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"). O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

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

Além dos Ativos Alvo, o Fundo também poderá investir em Outros e em Aplicações Financeiras, observada a política de investimentos do Fundo.

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Artigo 3º do Regulamento, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

I. Auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos;

II. Auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;

III. Auferir rendimentos advindos dos Outros Ativos (conforme definido abaixo).

A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos, observado sempre o disposto no Artigo 3º quanto ao objeto do Fundo e observada ainda a Política de Investimentos, ("Outros Ativos"):

I. Ações, debêntures, 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 imobiliários (FII);

II. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

III. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII;

IV. Cotas de outros FII que tenham política de investimento para aquisição preponderantemente de ativos relacionados ao segmento logístico e industrial da cadeia do agronegócio;

V. Certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

VI. Letras hipotecárias;

VII. Letras de crédito imobiliário; e

VIII. Letras imobiliárias garantidas.

O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados nas principais regiões produtoras do agronegócio do Brasil, bem como nas principais e mais importantes rotas de escoamento da produção agrícola e nos principais portos de exportação do Brasil.

Os bens e direitos 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 dados em garantia de débito de operação da Administradora.

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de investimento por emissor e por modalidade de ativos financeiros previstos na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555"), nos termos do § 5º do artigo 45 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, nesse caso a Gestora deverá observar as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM 555, sendo que, em caso de não ser possível o reenquadramento da carteira dentro dos prazos previstos na regulamentação aplicável, será convocada uma Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas para deliberar sobre a liquidação do Fundo.

Os Ativos (conforme abaixo definido) que vierem a integrar o patrimônio do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos prevista no 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 da regulamentação aplicável.

O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo ou Outros Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em ("Aplicações Financeiras" e, em conjunto com os Ativos Alvo e os Outros Ativos, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

I. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;

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

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 presente Regulamento.

Da Política de Distribuição de Resultados

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 37 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos Cotistas, a critério da Administradora, mensalmente, sempre no 18º (décimo oitavo) dia útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo Fundo ("Data de Distribuição de Rendimentos"), a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 18º (décimo oitavo) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O percentual mínimo a que se refere o caput 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 os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição de Rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos do Fundo, 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 aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

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