



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PLUS

CNPJ/MF N.º 15.098.422/0001-19

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE À ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

Prezado Sr. Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PLUS** (“Fundo”), convocou em 03 de Outubro de 2018 V.Sa. a participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada às 14 horas do dia 12 de novembro de 2018, nos seguinte endereços: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-133 e por videoconferência na sede do Banco BTG Pactual S.A. na Avenida Afonso Pena, 4100, 14º andar, Belo Horizonte – Minas Gerais, CEP: 31130-009 (“Assembleia”), a fim de examinar, discutir e votar as matérias constantes na ordem do dia:

- (i) Aprovar a alteração do regulamento do Fundo em sua integralidade, contemplando as alterações citadas abaixo. O regulamento alterado está disponível para consulta, também, no endereço eletrônico: <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual#fundos-de-investimento-imobiliario>
- a) Alteração do Artigo 4º, que passará a ler com a seguinte redação:

Artigo 4º – *O Fundo será administrado por BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º Andar – parte, Torre Corcovado, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22250-040 (“Administradora”), a qual também prestará os serviços de controladoria, tesouraria e escrituração das Cotas do Fundo. O nome do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da ADMINISTRADORA:*

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

§1º - *Todas as informações e documentos relativos ao FUNDO que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da ADMINISTRADORA ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:*

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

b) Alteração do Artigo 8º, que passará a ler com a seguinte redação:

Artigo 8º – *O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas rentabilidade ao seu investimento e terá por política de investimento realizar investimento nos seguintes ativos localizados no Brasil sem região geográfica definida, conforme aplicável, nos termos da Instrução CVM 472:*

Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, bem como, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, 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 e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

Certificados de Recebíveis Imobiliários;

Letras de Crédito Imobiliário;

Letras Hipotecárias; e

Cotas de Outros Fundos de Investimento Imobiliário.

Parágrafo Primeiro – *Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do Fundo poderão, a critério exclusivo da Administradora, ser incorporados ao seu patrimônio ou pagos diretamente aos Cotistas, observado o disposto no Artigo 42 deste Regulamento.*

Parágrafo Segundo – *O Fundo poderá ainda investir em quaisquer outros ativos financeiros, conforme permitido pela legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas pela Administradora.*

Parágrafo Terceiro – *As disponibilidades financeiras do Fundo que temporariamente não estiverem aplicadas em ativos imobiliários ou de origem imobiliária serão aplicadas em (i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) títulos públicos de emissão do Banco Central; (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; (iv) fundos de investimento classificados como referenciados ou de renda fixa que tenham em sua política de investimento a aplicação nos valores mobiliários constantes nos itens (i), (ii) e (iii); (v) depósitos financeiros; e (vi) CDB de instituições financeiras brasileiras, de acordo com as limitações legais em vigor.*

Parágrafo Quarto – *É permitida a utilização de derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo, sendo necessária, neste caso, prévia autorização do Comitê de Investimento.*

Parágrafo Quinto – *O objeto do Fundo e sua política de investimentos poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.*

Parágrafo Sexto – *Fica estabelecido que o objetivo definido neste Regulamento não se caracteriza como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pela Administradora.*

Parágrafo Sétimo – *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 n.º 472.*

Parágrafo Oitavo - Se, por ocasião da aquisição de Ativos 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.

c) Alteração do Artigo 10º, que passará a ler com a seguinte redação:

Artigo 10 – A Administradora terá poderes para gerir o patrimônio do Fundo, estando apta a realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto e necessários à sua administração, podendo, inclusive, mediante autorização prévia da Assembleia Geral de Cotistas ou do Comitê de Investimento, conforme estabelecido no presente Regulamento, adquirir e comercializar imóveis, exercer os direitos inerentes à propriedade dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os de ação, recurso e exceção, podendo abrir e movimentar contas bancárias, transigir, adquirir e alienar títulos e valores mobiliários pertencentes ao Fundo, observadas as limitações deste Regulamento e da legislação em vigor.

d) Inclusão dos artigos 11, 12, 13, 14, 15 e 16 ao regulamento do Fundo, que vigorarão com a seguinte redação:

Artigo 11 - A administração do FUNDO se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 8º retro, 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; e

II. Auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 3º deste Regulamento.

Artigo 12 - O FUNDO poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

Parágrafo Único - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo FUNDO deverão estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento.

Artigo 13 - A aquisição, a alienação e o laudo de avaliação dos Ativos em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembleia Geral de cotistas deverão ser previamente aprovados pela assembleia de cotistas.

Artigo 14 - 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.

Artigo 15 - As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em:

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

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

Artigo 16 - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de taxa de administração do Fundo; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que compoñham o patrimônio do FUNDO; e c) investimentos em novos Ativos.

Parágrafo Único - 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.

CAPÍTULO V - DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Artigo 17- Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo FUNDO serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Primeiro - De acordo com os contratos de locação, aos locatários caberá, preferencialmente, arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão, preferencialmente, ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objetos do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

§ 2º - A comercialização dos Ativos do FUNDO será baseada em recomendação a ser elaborada pelo Comitê de Investimentos. A recomendação do Comitê de Investimentos deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições dos Ativos do FUNDO, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento de Ativos, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento.

- e) Alteração da taxa de administração paga pelo Fundo, passando o artigo 18 do regulamento do Fundo a vigorar com a seguinte redação:

CAPÍTULO VI – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Artigo 18 - A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,17% (dezessete centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada[(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”) e que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) valor anual de até 0,30% (trinta centésimos por cento) a incidir (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO ou (b.2) sobre o valor de mercado do FUNDO caso a taxa de administração seja cobrada nos termos do item a.2 desse artigo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros, nos termos do §3º deste artigo.

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



Parágrafo Segundo - A ADMINISTRADORA pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados.

- (ii) 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, nos termos do Art. 34 c/c Art. 20, Parágrafo Único, ambos da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, nos limites da regulamentação em vigor, quais sejam:
- a. cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas;
 - b. certificados de recebíveis imobiliários estruturados e/ou distribuídos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas; e
 - c. letras de crédito imobiliário – LCI emitidas pela Administradora ou pessoas a ela ligadas.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora propõe a aceitação do item (i) da ordem do dia dado que as alterações do regulamento visam, atendendo a regulamentação em vigor, estabelecer quais os objetivos e a forma de exploração dos ativos do Fundo.

Ademais, a Administradora propõe a aceitação do item (ii) dado que a gama de opções de investimento do fundo seria ampliada permitindo a diversificação da carteira e gerando valor para o cotista. Ademais, a Administradora é uma das líderes no mercado na administração de fundos de investimento imobiliários (“FIIs”) com 51 FIIs sobre administração, entre eles, ativos com o perfil de investimento do Fundo. Tais Fundos representam uma parcela significativa da indústria de FIIs e a inviabilidade de negocia-los limita em demasiado as oportunidades de investimento do Fundo.

Por fim, o grupo BTG PACTUAL é um dos líderes no segmento de Asset Management com uma equipe de gestores altamente qualificada e especializada em diferentes estratégias como Renda Fixa, Renda Variável, Private Equity, Real Estate, entre outras. Dessa forma, aprovar aquisição 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 aumenta as opções de alocação de recursos do Fundo.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PLUS