

PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, a Administradora (conforme definido abaixo), assim como os respectivos Fundos:

De um lado, o Fundo Incorporado (conforme definido abaixo):

- (1) **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 29.787.928/0001-40, representado pela sua administradora fiduciária, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 35.652.060/0001-73, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, andar 5 parte, CEP 22.250-040 (“**BTCR**” e “**Administradora**”, respectivamente); e

E, de outro lado, o Fundo Incorporador (conforme definido abaixo):

- (2) **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento e pela Instrução CVM 472, inscrito no CNPJ sob o nº 09.552.812/0001-14, representado neste ato pela sua administradora fiduciária, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM** (conforme qualificado acima) (“**Fundo Incorporador**” ou “**FEXC**” e quando em conjunto com “**Fundos Incorporados**”, os “**Fundos**”).

CONSIDERANDO QUE:

- (A) Nos termos do regulamento do BTCR, a carteira de investimentos do BTCR é composta por empreendimentos imobiliários, **primordialmente**, por meio da aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) lastreados em ativos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em contratos de financiamento, compra e venda, cédulas de crédito bancário, locação típica, locação atípica, *built to suit*, debêntures, dentre outros (“Ativos-Alvo”), sem prejuízo da possibilidade de aquisição dos outros ativos constantes do artigo 4º do Regulamento do BTCR (“**Política de Investimento BTCR**”);
- (B) Nos termos do regulamento do Fundo Incorporador, a carteira de investimentos do Fundo Incorporador é composta pelo investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Ativos-Alvo”), ou de direitos a eles relativos: (a) letras hipotecárias (“LH”); (b) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (c) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); e (d) outros ativos constantes do artigo 5º do Regulamento do Fundo Incorporador. (“**Política de Investimento Fundo Incorporador**” e quando em conjunto com “**Política de Investimento BTCR**”, as “**Políticas de Investimento**”);

- (C) As Políticas de Investimento são notadamente compatíveis, bem como suas respectivas carteiras de investimento são compostas por ativos compatíveis com as respectivas Políticas de Investimento; e
- (D) Os Fundos, uma vez que a Incorporação foi aprovada em sede de assembleia geral de cotistas de cada um dos Fundos, pretendem realizar a Incorporação (conforme definido abaixo).

RESOLVEM celebrar o presente “Protocolo e Justificação de Incorporação de Fundo de Investimento Imobiliário”, de acordo com os seguintes termos e condições (“**Protocolo**”):

1 INCORPORAÇÃO

1.1 Formalização da Incorporação

A Administradora, na qualidade de administradora fiduciária dos Fundos, por meio deste Protocolo, após obtenção das aprovações em assembleia geral de cotistas de cada um dos Fundos, formaliza a incorporação dos Fundos Incorporados pelo Fundo Incorporador (“**Incorporação**”), com o objetivo de unificá-los, consolidando os respectivos patrimônios e cotistas de forma a melhorar a liquidez e reforçar a geração de caixa dos Fundos.

1.1.1 Aumento do Patrimônio do Fundo Incorporador

Em virtude da Incorporação, o patrimônio do Fundo Incorporador será aumentado, na forma descrita abaixo, por meio da absorção da totalidade do patrimônio do Fundo Incorporado, com a substituição das cotas do Fundo Incorporado por novas cotas de emissão do Fundo Incorporador, nos termos do item 4 abaixo. As novas cotas do Fundo Incorporador, as quais garantirão a seus titulares os mesmos direitos conferidos pelas cotas do Fundo Incorporador atualmente existentes, serão destinadas aos respectivas cotistas dos Fundos Incorporados, conforme as Relações de Troca definidas no item 4.2 abaixo.

1.1.2 Data da Consumação da Incorporação

A Incorporação, com a versão da totalidade dos bens, direitos e obrigações do Fundo Incorporado ao patrimônio do Fundo Incorporador tornar-se-á efetiva nesta data (“**Data da Consumação da Incorporação**”).

1.1.3 Fim da Negociação de Cotas do Fundo Incorporado

Em decorrência da Incorporação, as cotas do Fundo Incorporado deixarão de ser negociadas a partir do fechamento dos mercados na Data da Consumação da Incorporação, observados os procedimentos operacionais da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), sendo convertidas em cotas do Fundo Incorporador.

1.1.4 Rendimentos

Os rendimentos do Fundo Incorporado serão computados de forma individualizada até o dia anterior à Data da Consumação da Incorporação e

seu valor será divulgado na mesma data. Tais rendimentos serão os últimos rendimentos do Fundo Incorporado e deverão ser pagos aos seus respectivos cotistas no prazo de 7 (sete) dias contados da Data da Consumação da Incorporação. Após a Data da Consumação da Incorporação, os rendimentos passarão a ser aqueles divulgados e pagos pelo Fundo Incorporador.

2 MOTIVOS E BENEFÍCIOS DA INCORPORAÇÃO

2.1 Razões para a Incorporação

A implementação da Incorporação tem por objetivo consolidar as operações dos Fundos para melhorar a gestão e aproveitar sinergias, e justifica-se por benefícios de natureza patrimonial, legal e financeira, dentre os quais se incluem:

- (i) maior liquidez na negociação das cotas dos Fundos;
- (ii) diminuição de despesas;
- (iii) pulverização de operações;
- (iv) otimização operacional;
- (v) aumento na geração de caixa dos Fundos; e
- (vi) aumento na diversificação da carteira/portfólio dos Fundos.

3 ASSEMBLEIAS GERAIS EXTRAORDINÁRIAS DE COTISTAS

3.1 Aprovação da Assembleia Geral

A celebração deste Protocolo foi aprovada pela: (i) Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do BTCR realizada em [•] de [•] de 2022 (“**AGC BTCR**”); e (ii) Assembleia Geral Extraordinária do Fundo Incorporador realizada em [•] de [•] de 2022 (“**AGC Fundo Incorporador**” e quando em conjunto com “AGC BTCR”, as “**Assembleias**”).

3.2 Quórum de Aprovação

Conforme disposto na Instrução CVM 472 e nos regulamentos dos Fundos, a Incorporação objeto deste Protocolo foi aprovada em sede das Assembleias, por maioria dos votos representando mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas de cada Fundo, considerando que os Fundos possuem mais de 100 (cem) cotistas, conforme Artigo 20, § 1º, inciso I, da Instrução CVM 472.

4 RELAÇÃO DE TROCA DA INCORPORAÇÃO E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

4.1 Patrimônio Líquido

Os patrimônios líquidos dos Fundos foram avaliados e apurados com base nos valores de mercado atribuídos aos ativos imobiliários integrantes das carteiras e dos patrimônios dos Fundos em [•] de [•] de 2022 (“**Data Base**”).

4.2 Relações de Troca

Conforme a tabela abaixo: **(i) cada cota do BTCR** será substituída e convertida em 1,03 cotas do Fundo Incorporador, sendo que, a posição de cotas do Fundo deverá corresponder a um número inteiro, sendo eventuais frações de cotas tratadas nos termos do item 4.3 abaixo (“**Relações de Troca**”). As Relações de Troca foram definidas com base na perspectiva de rentabilidade futura dos ativos imobiliários integrantes das carteiras e dos patrimônios dos Fundos.

Fundo	Ticker	Patrimônio Líquido em setembro de 2022. (em R\$)	Quantidade de Cotas em setembro de 2022	Valor por cota considerada na Relação de Troca	Percentual do Patrimônio Líquido considerado na Incorporação	Quantidade de Cotas do Fundo Incorporador a serem entregues aos Cotistas do Fundo Incorporado	Patrimônio Líquido estimado após a Incorporação (em R\$)	Quantidade de Cotas após a Incorporação
FII – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO	BTCR11	455.338.035,52	4.810.097	94,66	44,81%	4.954.399	-	-
Fundo Incorporador	FEXC11	560.710.751,65	6.103.509	91,87	55,19%	6.103.509	1.016.048.787,17	11.057.908

4.3 Tratamento de Frações

As frações de cotas resultantes da Incorporação, em decorrência das Relações de Troca, serão agregadas a fim de formar números inteiros de cotas, para que assim possam ser ofertadas ao mercado por meio de leilão a ser realizado na B3 posteriormente à conversão das cotas do Fundo Incorporado em cotas do Fundo Incorporador. Os valores líquidos levantados serão creditados nas respectivas contas correntes dos detentores de tais frações, nos termos deste Protocolo.

Informações adicionais a respeito do tratamento das frações, da realização do leilão e crédito de valores, bem como quaisquer demais impactos aos cotistas do Fundo decorrentes da Incorporação, serão divulgados oportunamente e de maneira uniforme ao mercado.

5 TRANSFERÊNCIA DOS BENS, EMISSÃO E COTAS E VARIAÇÕES PATRIMONIAIS

5.1 Transferência de Bens

Com a aprovação da Incorporação, será transferida ao Fundo Incorporador a totalidade dos bens, direitos e obrigações dos Fundos Incorporados.

5.2 Substituição de Cotas

Com base nas Relações de Troca, o patrimônio do Fundo Incorporador será aumentado mediante a emissão de [●] ([●]) novas cotas em razão da substituição das cotas dos Fundos Incorporados por cotas do Fundo Incorporador, nos termos

das Relações de Troca prevista no item 4.2. As novas cotas do Fundo Incorporador serão destinadas aos cotistas do Fundo Incorporado, conforme as Relações de Troca.

5.3 Variações Patrimoniais

As variações patrimoniais, relativas ao Patrimônio Líquido dos Fundos Incorporados, apuradas no período entre a Data Base e a Data da Consumação da Incorporação, serão absorvidas pelo patrimônio líquido do Fundo Incorporador, sendo os lançamentos contábeis a elas referentes diretamente escriturados nos livros do Fundo Incorporador.

6 ARQUIVAMENTO E SUCESSÃO

6.1 Administradora e Arquivamento de Documentos

Competirá à Administradora dos Fundos promover o arquivamento de todos os atos atinentes à Incorporação, além de todas as demais providências necessárias para liquidar e extinguir o Fundo Incorporado, bem como realizar a conversão das cotas, conforme as Relações de Troca.

6.2 Alteração de Regulamento

Tendo em vista que as Políticas de Investimento são compatíveis, o regulamento do Fundo Incorporador não será objeto de qualquer alteração.

6.2.1 Adesão ao Regulamento do Fundo Incorporador

Os cotistas do Fundo Incorporado aderirão, ao receberem as novas cotas do Fundo Incorporador, às disposições ora previstas do regulamento do Fundo Incorporador, sendo observado que não haverá necessidade de assinatura, pelos cotistas dos Fundos Incorporados, de novo termo de adesão aos documentos do Fundo Incorporador.

6.3 Sucessão

O Fundo Incorporador sucederá o Fundo Incorporado em todos os seus direitos e obrigações, na forma prevista na legislação e regulamentação aplicáveis, sem qualquer solução de continuidade e/ou interrupção. Em decorrência da Incorporação, o Fundo Incorporado será liquidado e extinto de pleno direito a partir da Data da Consumação da Incorporação.

6.4 Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras de cada um dos Fundos, levantadas nas respectivas datas base, serão auditadas nos termos da regulamentação em vigor pelos respectivos auditores independentes, devendo constar em nota explicativa os critérios utilizados para o estabelecimento das Relações de Troca.

7 DISPONIBILIZAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA INCORPORAÇÃO

7.1 Documentos da Incorporação

Os documentos relativos à Incorporação produzidos até a presente data e/ou futuramente são e serão considerados parte integrante e indissociáveis do presente Protocolo e estão e estarão disponíveis para consulta pelos cotistas dos Fundos nos seguintes endereços:

7.1.1 Fundo Incorporador

- (i) **Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website, descer a página até o campo “digite aqui o nome ou o CNPJ do Fundo de Investimento” e, então, pesquisar o “Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI”, acessar “Outros” e clicar no link do documento correspondente).
- (ii) **CVM:** www.cvm.gov.br (neste site acessar o menu na barra lateral, clicar em “Assuntos”, “Regulados” e “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, na sequência clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI”, acessar “Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o Edital de Convocação e a minuta do Protocolo).

7.1.2 BTCR

- (i) **Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website, clicar em “Fundos”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário” e então acessar “Outros”).
- (ii) **CVM:** www.cvm.gov.br (neste site acessar o menu na barra lateral, clicar em “Assuntos”, “Regulados” e “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, na sequência clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário”, acessar “Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o Edital de Convocação e a minuta do Protocolo).

8 DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 Tributos

Os Fundos e seus respectivos cotistas deverão recolher e pagar pontualmente todos os tributos incidentes em razão da incorporação e para os quais sejam definidos como contribuinte pela legislação tributária aplicável.

8.2 Acordo Integral

Este Protocolo e seus anexos constituem a totalidade dos entendimentos e avenças da Administradora, conforme aplicável, com relação às matérias aqui reguladas. Este Protocolo e seus anexos somente poderão ser alterados ou aditados por meio de instrumento escrito assinado pela Administradora dos Fundos.

8.3 Nulidade de Disposições

A eventual declaração por qualquer tribunal de nulidade ou a ineficácia de qualquer das avenças contidas neste Protocolo não prejudicará a validade e eficácia das demais, que deverão ser integralmente cumpridas, obrigando-se os Fundos a envidar seus melhores esforços de modo a ajustar validamente tal disposição para tentar obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada ou tiver se tornado ineficaz.

8.4 Lei Aplicável

Este Protocolo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

8.5 Foro

Os Fundos elegem o Foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou dúvidas oriundas do presente instrumento particular, excluindo-se todas as demais, por mais privilegiadas que sejam.

E, a Administradora, em nome dos Fundos, assina o presente Protocolo em [•] ([•]) vias de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, [•] de [•] de 2022.

[Restante da página deixada intencionalmente em branco]

[Página de Assinaturas a seguir]

[Página de Assinaturas do Instrumento de Protocolo e Justificação de Incorporação de Fundo de Investimento Imobiliário celebrado em [•] de [•] de 2022, por Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário pelo Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI]

Fundo Incorporado:

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

(p.p. BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Nome: [•]

Cargo: [•]

Nome: [•]

Cargo: [•]

Fundo Incorporador:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI

(p.p. BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Nome: [•]

Cargo: [•]

Nome: [•]

Cargo: [•]

TESTEMUNHAS:

Nome: [•]

CPF: [•]

Nome: [•]

CPF: [•]

**INSTRUMENTO DE PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DE
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

ANEXO A

*Avaliação do Patrimônio Líquido do Fundo Incorporador e Laudos de Avaliação do
Fundo Incorporado*