PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DO

BTG PACTUAL LOGCP
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 50.479.122/0001-80
("**Fundo**")

administrado pela

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ
("**Administradora**")

gerido pela

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.
CNPJ nº 09.631.542/0001-37
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, parte, CEP 04538-133, São Paulo - SP
("**Gestor**" ou "**BTG Gestora**")

Código ISIN das Cotas nº BRBTLCCTF017
Código do Ativo no Balcão B3: 5052724FI3
Tipo ANBIMA: Híbrido Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Logístico

Oferta pública primária de distribuição primária de, inicialmente, 38.785.047 (trinta e oito milhões, setecentas e oitenta e cinco mil, quarenta e sete) cotas, nominativas e escriturais, em série e classe únicas ("**Novas Cotas**") da 3ª (terceira) emissão do Fundo ("**Terceira Emissão**"), com preço de emissão de R$10,31 (dez reais e trinta e um) cada ("**Preço de Emissão**"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), perfazendo o valor total de, inicialmente, R$ 399.873.834,57 (trezentos e noventa e nove milhões, oitocentos e setenta e três mil, oitocentos e trinta e quatro reais e cinquenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, ou

R$415.000.002,90

(quatrocentos e quinze milhões, dois reais e noventa centavos)

("**Valor Total da Emissão**"), considerando a Taxa de Distribuição Primária, sendo que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido neste Prospecto), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido neste Prospecto) ou em virtude da atualização do Preço de Emissão, observados os termos e condições abaixo, ou aumentado em razão da distribuição das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas), a ser realizada nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea (b) da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**").

Será devida pelos Investidores (conforme definido neste Prospecto), inclusive pelos Cotistas (conforme definido neste Prospecto) que exercerem o Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto), adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, taxa em montante equivalente a 3,78% (três inteiros e setenta e oito centésimos por cento) do Preço de Emissão (ou do Preço de Emissão Atualizado), correspondente ao valor de R$0,39 (trinta e nove centavos) por Nova Cota ("**Taxa de Distribuição Primária**"), cujos recursos serão utilizados para pagamento dos custos e despesas da Oferta previstos na página 46 deste Prospecto. Os demais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, serão revertidos em benefício do Fundo. Eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Gestor. Dessa forma, o preço de subscrição e integralização de cada Nova Cota será de R$ 10,70 (dez reais e setenta centavos), correspondente ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("**Preço de Subscrição**").

O Preço de Emissão poderá ser atualizado, a critério da Administradora e do Gestor, em conjunto, pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado das cotas do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, observado que o Preço de Emissão Atualizado não poderá ser superior ao Preço de Emissão, sem que haja alteração na quantidade de Novas Cotas objeto da Terceira Emissão ("**Preço de Emissão Atualizado**", sendo o Preço de Emissão Atualizado, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, denominado "**Preço de Subscrição Atualizado**"). Os Cotistas e potenciais Investidores serão informados sobre a manutenção ou a atualização do Preço de Emissão e, consequentemente, do Preço de Subscrição por meio de fato relevante a ser divulgado até 14 de outubro de 2024 (**"Fato Relevante de Atualização de Preço**"). Caso o Preço de Subscrição seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência e os Investidores que apresentaram Pedido de Subscrição (conforme definido neste Prospecto) ou ordem de investimento dentro do Período de Subscrição (conforme definido neste Prospecto) que não tiverem o interesse em subscrever Novas Cotas em relação ao Preço de Subscrição Atualizado, poderão cancelar as suas ordens em até 5 (cinco) Dias Úteis, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que, caso não haja manifestação do Cotista ou do Investidor no prazo mencionado, será considerado que o referido Cotista ou Investidor deseja manter a sua ordem de subscrição, a qual ocorrerá pelo Preço de Subscrição Atualizado.

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 9.696.261 (nove milhões, seiscentas e noventa e seis mil, duzentas e sessenta e uma) Novas Cotas, correspondentes a R$ 99.968.450,91 (noventa e nove milhões, novecentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e cinquenta reais e noventa e um centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ou R$ 103.749.992,70 (cento e três milhões, setecentos e quarenta e nove mil, novecentos e noventa e dois reais e setenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Terceira Emissão e da Oferta, por decisão do Coordenador Líder em comum acordo com a Administradora e o Gestor ("**Novas Cotas Adicionais**").

As Novas Cotas serão depositadas **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO** ("**B3**"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 ("**Balcão B3**"); e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 - Modulo de Fundos ("**FUNDOS21**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. **Para maiores informações acerca das restrições de negociação das Novas Cotas, vide o Fator de Risco "*Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Novas Cotas para negociação no mercado secundário*" deste Prospecto.**

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/273, EM 01 DE OUTUBRO DE 2024.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 8 A 27 DESTE PROSPECTO.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

AS NOVAS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO GESTOR, AO COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3, CONFORME PREVISTO NA SEÇÃO 13 DESTE PROSPECTO.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO "*RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA*" DESTE PROSPECTO.

COORDENADOR LÍDER, ADMINISTRADORA E GESTOR

A data deste Prospecto é 01 de outubro de 2024.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve Descrição da Oferta 1

2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento 1

2.3. Identificação do Público-alvo 1

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados 2

2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição 2

2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta 2

2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso 4

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 5

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente 5

3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações 6

3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários 6

4. FATORES DE RISCO 8

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor 8

5. CRONOGRAMA INDICATIVO DAS ETAPAS DA OFERTA 28

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo: 28

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS 31

6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses 31

6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas 32

6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) 33

6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação 33

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 34

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas 34

7.2. Tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 34

7.3. Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta 34

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 37

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 37

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 37

8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação 37

8.4. Regime de Distribuição 37

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 39

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado 39

8.7. Formador de Mercado 40

8.8. Contrato de estabilização 40

8.9. Requisitos e Exigências Mínimas 40

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 41

9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração 41

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 42

10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta 42

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 43

11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 43

11.2. Demonstrativos dos custos estimados da distribuição, discriminando: (a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; (b) a comissão de coordenação; (c) a comissão de distribuição; (d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; (e) outras comissões (especificar); (f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; (g) o custo unitário de distribuição; (h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e (i) outros custos relacionados. 46

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS 47

12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência..... 47

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA 48

13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso 48

13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período 48

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 49

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor..... 49

14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 49

14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 49

14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM..... 50

14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado 50

14.6. Declarações nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto..... 50

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 51

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS 52

ANEXOS

ANEXO I REGULAMENTO VIGENTE 71

ANEXO II ATO DA ADMINISTRADORA DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA 107

ANEXO IIII ESTUDO DE VIABILIDADE 117

ANEXO IV INFORME ANUAL DO FUNDO 151

V006

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Breve Descrição da Oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160, conduzida pelo **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de instituição intermediária da Oferta, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea "b", da Resolução CVM 160, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observandos, ainda, os termos e condições do Regulamento, a prioridade concedida aos atuais Cotistas do Fundo em virtude do Direito de Preferência e desde que cumpridas as Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição.

A Terceira Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão e o Preço de Subscrição foram aprovados pela Administradora por meio de ato próprio datado de 01 de outubro de 2024 ("**Ato da Administradora**"), anexo ao presente Prospecto na forma do Anexo II.

O Fundo foi constituído pela Administradora em 27 de abril de 2023, sendo regido por seu regulamento, conforme alterado por meio de ato da Administradora realizado em 05 de maio de 2023 ("**Regulamento**").

2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os cotistas do Fundo ("**Cotistas**"). O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

Os Cotistas detentores de cotas do Fundo gozarão dos mesmos direitos políticos e econômicos-financeiros, nos termos do Regulamento. Cada Nova Cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, observado o disposto na regulamentação aplicável e no Regulamento. Em virtude da emissão das Novas Cotas pelo Fundo, será conferido aos atuais Cotistas Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas, conforme artigo 16, §2º, alínea "b", do Regulamento.

2.3. Identificação do Público-alvo

A Oferta será destinada a investidores que atendam às características de investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 30**" e "**Investidores**", respectivamente).

No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituído nos termos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme em vigor ("**Resolução CVM 11**").

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido) na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade inicial de Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, observadas, ainda, as demais exceções previstas no artigo 56 da Resolução CVM 160.

Para os fins da Oferta, "Pessoas Vinculadas" significam pessoas que sejam (a) controladores diretos ou indiretos ou administradores do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo grau); (b) controladores e/ou administradores do Coordenador Líder; (c) funcionários, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador ou do Coordenador Líderdiretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) assessores de investimento que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor ou ao Coordenador Líder; (e) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor ou o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou do Coordenador Líder; (g) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Administrador, ao Gestor ou ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (h) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "f" acima; e (i) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença

às pessoas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 25 de maio de 2021, conforme alterada, e do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160. 2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas da Oferta serão depositadas para **(i)** distribuição, no mercado primário, no MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no FUNDOS21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. **Para maiores informações acerca das restrições de negociação das Novas Cotas, vide o Fator de Risco "*Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Novas Cotas para negociação no mercado secundário*" e seção *"7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas"* deste Prospecto.**

2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

O Preço de Emissão é de R$ 10,31 (dez reais e trinta e um centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Será devida pelos Investidores, inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, Taxa de Distribuição Primária em montante equivalente a 3,78% (três inteiros e setenta e oito centésimos por cento) do Preço de Emissão (ou do Preço de Emissão Atualizado, conforme o caso), correspondente o valor de R$ 0,39 (trinta e nove centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento da comissão de coordenação e estruturação, comissão de distribuição, honorários de advogados externos, taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, custos com registros cartoriais, se for o caso, e custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (*roadshow*). Os demais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, serão revertidos em benefício do Fundo, inclusive eventual percentual da Comissão de Incentivo caso seja paga pelo Gestor ou parte por ele indicada, conforme previsto neste Prospecto. Eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Gestor. A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição Primária contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus ao Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício- Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

Dessa forma, o Preço de Subscrição das Novas Cotas será correspondente ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, correspondendo a R$ 10,70 (dez reais e setenta centavos).

O Preço de Subscrição poderá ser atualizado, a critério da Administradora e do Gestor, pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado das cotas do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, observado que o Preço de Emissão Atualizado não poderá ser superior ao Preço de Emissão, sem que haja alteração na quantidade de Novas Cotas objeto da Terceira Emissão, nos termos previstos neste Prospecto.

Os Cotistas e potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção ou da atualização do Preço de Subscrição por meio do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Subscrição seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência e os Investidores que apresentaram Pedido de Subscrição ou ordem de Investimento dentro do Período de Subscrição que não tiverem o interesse em subscrever Cotas em relação ao Preço de Subscrição Atualizado, poderão cancelar as suas ordens em até 5 (cinco) Dias Úteis, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que, caso não haja manifestação do Cotista ou do Investidor no prazo mencionado, será considerado que o referido Cotista ou Investidor deseja manter a sua ordem de subscrição, a qual ocorrerá pelo Preço de Subscrição Atualizado.

2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O Valor Total da Emissão será de, inicialmente, R$ 399.873.834,57 (trezentos e noventa e nove milhões, oitocentos e setenta e três mil, oitocentos e trinta e quatro reais e cinquenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, ou R$ 415.000.002,90 (quatrocentos e quinze milhões, dois reais e noventa centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial ou da atualização do Preço de Subscrição ou aumentado em razão da distribuição das Novas Cotas Adicionais.

Distribuição Parcial

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta ("**Distribuição Parcial**"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 17.361.785 (dezessete milhões, trezentas e sessenta e uma mil, setecentas e oitenta e cinco) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 179.000.003,35 (cento e setenta e nove milhões e três reais, e trinta e cinco centavos), considerando o Preço de Emissão, ou, R$ 185.771.099,50 (cento e oitenta e cinco milhões, setecentos e setenta e um mil, noventa e nove reais e cinquenta centavos), considerando o Preço de Subscrição ("**Montante Mínimo da Oferta**").

Os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição: **(i)** do Valor Total da Emissão; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Valor Total da Emissão. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor (ou Cotista que exercer o Direito de Preferência) deverá indicar se pretende receber **(1)** a totalidade das Novas Cotas subscritas (ou objeto do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso); ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor (ou Cotista que exercer o Direito de Preferência) em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento (ou objeto do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso).

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Valor Total da Emissão, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o Investidor (ou Cotista que exercer o Direito de Preferência) que, ao realizar suas ordens de investimento (ou exercer o Direito de Preferência, conforme o caso), condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Valor Total da Emissão ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não foi atingida pela Oferta, terá sua ordem de investimento (ou exercício do Direito de Preferência) automaticamente cancelada. Caso determinado Investidor (ou Cotista que exercer o Direito de Preferência) já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores eventualmente já depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da 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 Data de Liquidação. 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 Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores e Cotistas 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 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. Caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado cancelado pela Administradora.

Novas Cotas Adicionais

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 9.696.261 (nove milhões, seiscentas e noventa e seis mil, duzentas e sessenta e uma) Novas Cotas, correspondentes a R$ 99.968.450,91 (noventa e nove milhões, novecentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e cinquenta reais e noventa e um centavos), considerando o Preço de Emissão, ou R$ 103.749.992,70 (cento e três milhões, setecentos e quarenta e nove mil, novecentos e noventa e dois reais e setenta centavos),considerando o Preço de Subscrição, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Terceira Emissão e da Oferta, conforme opção de emissão das Novas Cotas Adicionais, por decisão do Coordenador Líder em comum acordo com a Administradora e o Gestor.

As Novas Cotas Adicionais 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) até a data de realização do Procedimento de Alocação, conforme procedimento descrito nos documentos da Oferta.

Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta.

2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

Serão emitidas, inicialmente, 38.785.047 (trinta e oito milhões, setecentas e oitenta e cinco mil, quarenta e sete) Novas Cotas, equivalentes a, inicialmente, R$ 399.873.834,57 (trezentos e noventa e nove milhões, oitocentos e setenta e três mil, oitocentos e trinta e quatro reais e cinquenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ou R$ 415.000.002,90 (quatrocentos e quinze milhões, dois reais e noventa centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, sendo que a quantidade de Novas Cotas poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, ou aumentada em razão da distribuição das Novas Cotas Adicionais.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Os recursos líquidos da Terceira Emissão serão 100% (cem por cento) destinados à aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, de forma ativa e discricionária pelo Gestor, em observância à Política de Investimento descrita no Regulamento ("**Ativos-Alvo**").

Neste sentido, os Ativos Imobiliários nos quais o Fundo poderá investir são empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, do segmento logístico, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, que sejam desenvolvidos pela **LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mário Werneck nº 621, 10º andar, Conjunto 02, Bairro Estoril, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 09.041.168/0001-10 ("**LOG**") ou por empresas integrantes de seu grupo econômico.

Adicionalmente, o Fundo poderá investir nos seguintes Outros Ativos: **(i)** quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; **(ii)** 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, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades sejam permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário ("**FII**"); **(iii)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; **(iv)** 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; **(v)** cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades prmitidas aos FII ou de fundos de investimentos em ações (FIA) que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(vi)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme em vigor (CEPAC); **(vii)** cotas de outros FII; **(viii)** ceritifcados de recebíveis imobiliários 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 regulamenação em vigor; **(ix)** letras hipotecárias; **(x)** letras de crédito imobiliário; **(xi)** letras imobiliárias garantidas; e **(xii)** outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela regulamentação aplicável, que não estejam descritos no artigo 7 do Regulamento.

Dito o acima, os recursos líquidos da Oferta, após o pagamento da Remuneração e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela "Custos Estimados de Distribuição" na página 46 deste Prospecto, serão destinados, pelo Fundo, para a aquisição de Ativos-Alvo.

A aquisição, de forma direta ou indireta, de Ativos-Alvo encontra-se em fase de análise e seleção pelo Gestor, e ocorrerá ao longo de todo o Prazo de Duração do Fundo. Dessa forma, não há garantia de que o Fundo investirá, direta ou indiretamente, nos ativos descritos neste Prospecto, e que os investimentos em tais ativos, caso efetivados, serão realizados na forma descrita neste Prospecto.

Atualmente, Fundo está em processo de auditoria para aquisição de Ativos-Alvo, a qual está sujeita à verificação de determinadas condições e negociação dos documentos definitivos, conforme abaixo:

# Ativos	Tipologia	Padrão	Ano construção	Perfil inquilino	Região	Volume[(1)] R$ mm
Ativo 1	Condomínio logístico	AAA	2023	62% E-commerce e logística	Sudeste	~500
Ativo 2	Condomínio logístico	AAA	2024		Nordeste	

(1) *Valores aproximados. Referente a participação da potencial vendedora nos ativos.*

OS ATIVOS AQUI DESCRITOS REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER, NA DATA DESTE PROSPECTO, QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELO GESTOR. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.

NA DATA BASE DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS IMOBILIÁRIOS OU OUTROS ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA 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 O GESTOR CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESTA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

NA DATA DESTE 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 DO GESTOR 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, BEM COMO DO IMPLEMENTO DE CONDIÇÕES PRECEDENTES USUAIS PARA ESTE TIPO DE AQUISIÇÃO, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, (i) À CONCLUSÃO SATISFATÓRIA DAS NEGOCIAÇÕES DEFINITIVAS DOS RESPECTIVOS TERMOS E CONDIÇÕES COM OS RESPECTIVOS VENDEDORES DOS ATIVOS E CELEBRAÇÃO DOS DOCUMENTOS DEFINITIVOS, (ii) CONCLUSÃO SATISFATÓRIA DA AUDITORIA DOS ATIVOS; E (iii) A REALIZAÇÃO DA PRESENTE OFERTA, SENDO POSSÍVEL, DESTA FORMA, AQUISIÇÃO DE ATIVOS QUE NÃO ESTEJAM LISTADOS ACIMA.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES ACERCA DOS RISCOS INERENTES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE OS SEGUINTES FATORES DE RISCOS "*RISCO DA NÃO REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS*" E "*RISCO DA NÃO AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO*".

A escolha por qualquer um dos ativos mencionados no pipeline indicativo acima será feita de acordo com o melhor entendimento do Gestor, tendo em vista os melhores interesses do Fundo e a conclusão de processo de *due diligence*, de modo que o investimento pode acontecer em um, mais ou nenhum dos ativos listados.

Tendo em vista a dinâmica de mercado que envolve a emissão dos Ativos, na data de elaboração deste Prospecto, o Fundo ainda não possui qualquer Ativo pré-selecionado para aquisição com os recursos da Oferta, estando, assim, os Cotistas sujeitos aos riscos descritos no fator de risco "Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento" constante da página 26 deste Prospecto.

3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

Os recursos líquidos oriundos da Terceira Emissão não serão utilizados para aquisição, pelo Fundo, de ativos em situação de conflito de interesses, nos termos da legislação aplicável.

Na hipótese da operação de aquisição e/ou venda de algum Ativo-Alvo pelo Fundo ser configurada como situação de potencial conflito de interesse entre o Gestor, a Administradora e o Fundo, tal operação deverá contar com a aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral, mediante quórum definido no artigo 37, § 1º, do Regulamento.

Na presente data, o Fundo não possui em sua carteira qualquer ativo que se enquadre em situação de potencial conflito de interesses, nos termos da legislação aplicável.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "*RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES*" CONSTANTE NA SEÇÃO "*4. FATORES DE RISCO*" DESTE PROSPECTO.

3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Na hipótese de Distribuição Parcial das Novas Cotas, não haverá captação por meio de fontes alternativas, sem prejuízo de novas emissões de Cotas que poderão ser realizadas pelo Fundo no futuro. Entretanto, tendo em vista a natureza do investimento realizado, o Fundo irá reduzir a quantidade de ativos, adquirindo a proporção entre a quantidade pretendida em caso de captação total da Oferta e o valor efetivamente captado.

Caso haja eventuais recursos líquidos remanescentes da Oferta após a aquisição de Ativos-Alvo, eles também poderão ser aplicados, inicialmente, em Outros Ativos, observada a política de investimento do Fundo, sendo certo que, nesta data, o Fundo não possui Outros Ativos pré-determinados a serem adquiridos no âmbito da Oferta.

Todas as disponibilidades financeiras do Fundo são aplicadas tendo por objeto principal o investimento para a aquisição de Ativos Imobiliários e Outros Ativos, desde que atendam aos critérios definidos na Política de Investimento do Fundo.

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá "efeito adverso" ou "efeito negativo" para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Novas Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS NOVAS COTAS.

Fatores de Risco Relacionados à Oferta e ao Fundo

Risco Tributário

A Lei nº 9.779/1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas (Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicsa - IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do Imposto sobre a Renda Retido na Fonte - IRRF de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda, de acordo com a Lei nº 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, com as alterações promovidas pela Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, haverá isenção do IRRF e do Imposto sobre a Renda na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do Fundo, ou ainda cujas cotas não lhe atribuam direito a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo não sejam detidas por conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares, ou ainda cujas cotas lhes atribuam direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (iv) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não realização de investimentos

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo, conforme indicados na seção "3. Destinação de Recursos" deste Prospecto, estejam disponíveis no momento e em quantidades convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo em não realização destes investimentos. Tal cenário pode acarretar menor rentabilidade para o Fundo e seus Cotistas, bem como desenquadramento da carteira de investimentos do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Novas Cotas para negociação no mercado secundário

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, da divulgação da distribuição de rendimento pro rata, caso aplicável, conforme procedimentos estabelecidos pela B3 e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Novas Cotas para negociação no mercado secundário. Nesse sentido, as Novas Cotas do Fundo não estarão disponíveis para negociação no mercado secundário logo após o encerramento da Oferta uma vez que determinados procedimentos operacionais e sistêmicos a serem adotados devem ser implementados e divulgados ao mercado antes da efetiva liberação das Novas Cotas para negociação no mercado secundário. Dessa forma, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Adicionalmente, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, a revenda somente pode ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Liquidez Reduzida das Novas Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Novas Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Novas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Novas Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Novas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Novas Cotas no mercado secundário poderá ser afetado, o que poderá prejudicar seus rendimentos.

Adicionalmente, determinados Ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, há algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Novas Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, o que poderá afetar seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de Mercado

Os valores dos Ativos integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas.

Adicionalmente, a carteira do Fundo poderá vir a ter Ativos com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Valor de Mercado das cotas

As cotas de emissão do Fundo serão admitidas a negociação em mercado de balcão administrado pela B3. O preço de negociação das cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as cotas de emissão do Fundo, que pode levar em consideração elementos decisões que são alheios ao controle da Administradora ou do Gestor. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante, o que poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, a BTG Gestora e a Instituição Escrituradora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos do Uso de Derivativos

Os Outros Ativos a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O Fundo tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo,

da Administradora, da BTG Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Novas Cotas do Fundo. Ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com exposição máxima limitada ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo, a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Os CRI adquiridos e que eventualmente vierem a ser adquiridos pelo Fundo poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

Conforme previsto no parágrafo único do artigo 27 da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, a totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade dos patrimônios separados. Em tais hipóteses, o patrimônio da emissora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

Adicionalmente, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”.

Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

Adicionalmente, o setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, e existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações no imóvel, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os Resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relacionados ao Investimento em Valores Mobiliários

O investimento nas Novas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo da exploração dos Ativos em que o Fundo venha a investir.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos do Prazo de Vencimento dos Outros Ativos

Os Outros Ativos objeto de investimento pelo Fundo são preponderantemente aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Outros Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado por meio da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Outros Ativos do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Novas Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Novas Cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Outros Ativos não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do Prazo de Duração do Fundo as Novas Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, independentemente de outros fatores, o que pode impactar negativamente a negociação das Novas Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento e, consequentemente, prejudicar a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas operações para com o Fundo. Ocorrendo tais hipóteses, o Patrimônio Líquido poderá ser afetado negativamente e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas.

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores, bem como pode resultar na necessidade de o cotista ter que aportar recursos para arcar com os compromissos, caso a capacidade dos devedores em realizar tais pagamentos seja frustrada acarretando inadimplemento. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Adicionalmente, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que componham a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis. A Administradora e o Gestor não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os Outros Ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade; (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas; e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Novas Cotas e poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada e, consequentemente, dos Cotistas.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Novas Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Inerente à Titularidade de Imóveis em Razão da Execução de Garantias

Caso o Fundo venha a deter imóveis em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos Ativos, o Fundo e os Cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando a: risco de desapropriação; risco de sinistro e de inexistência ou insuficiência de seguro; risco de outras restrições de utilização de imóvel pelo poder público; risco de contingências ambientais; e risco de desastres naturais e sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Novas Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar acerca de aportes de recursos adicionais ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral de referidos aportes e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Administradora e a BTG Gestora e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Novas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LGI

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LCI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LGI para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LGI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LGI, poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Valor Total da Emissão

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o Montante Mínimo. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de flutuações no valor de imóveis que integram e venham a integrar o patrimônio do Fundo

O valor de imóveis que integram e venham a integrar a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis, bem como o preço de negociação das Novas Cotas no mercado secundário poderão ser afetados o que poderá comprometer os rendimentos do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relativos às Receitas Projetadas e às Despesas Mais Relevantes

O Fundo pode investir em imóveis de forma indireta, por meio das cotas de fundos de investimento por ele adquiridas. É frequente que a documentação dos fundos investidos apresente laudos de avaliação e estudos de viabilidade econômico-financeira em relação aos imóveis nos quais invistam. Os principais riscos relativos às receitas projetadas e às despesas relevantes apresentadas nos estudos de viabilidade econômico-financeira que integram os laudos de avaliações desses Imóveis e a possibilidade dos valores estimados não se concretizarem são:

Quanto à receita de locação dos Imóveis. As projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados pelo empreendedor (ou pelo Fundo) e os locatários. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários no que se refere ao efetivo cumprimento das obrigações dos locatários nos termos do contrato de locação. O não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita pelo Fundo. Na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído aos Cotistas no período seria reduzido.

Quanto às alterações no valor do aluguel originalmente acordado. As projeções de receitas geralmente são feitas com base nos contratos de locações já celebrados, para 10 (dez) anos. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de realização de ação revisional, conforme previsto na legislação aplicável, o que provocaria alterações nos valores originalmente acordados.

Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245 ("**Lei de Locações**"), "nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que, findo o prazo da locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação do contrato, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual período.

Além disso, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação após três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustálo ao preço do mercado. Com isso, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da Não Aquisição dos Ativos-Alvo

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos-Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos-Alvo da Oferta, sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos-Alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade dos Ativos-Alvo, na forma descrita na Seção "Destinação de Recursos" na página 5 deste Prospecto, dependerá do montante captado da Emissão.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo

A Oferta será cancelada caso não sejam subscritas Novas Cotas em quantidade equivalente ao Montante Mínimo da Oferta. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo, mas não seja atingido o Valor Total da Emissão, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Imobiliários e Outros Ativos, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Novas Cotas e dos Cotistas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será equivalente ao Montante Mínimo, ou seja, existirão menos Novas Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Novas Cotas do Fundo será reduzida podendo impactar negativamente na rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não Concretização da Oferta das Cotas da Terceira Emissão e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas

No âmbito da presente Terceira Emissão, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Administradora irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas (inclusive os Cotistas que tiverem exercido Direito de Preferência), os valores já depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da 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 Data de Liquidação.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

Não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais a BTG Gestora possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, a BTG Gestora deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão, podendo não ter parâmetros que lhe permitam aferição do preço mais adequado. Não há como garantir que o preço a ser pago seja adequado ou que os imóveis venham a apresentar valorização no futuro, de modo que o preço das cotas no mercado e/ou sua rentabilidade podem ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não cumprimento de condições precedentes

A Oferta somente será distribuída pelo Coordenador Líder caso satisfeitas diversas condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição. Na hipótese do não atendimento de tais condições precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta. Na hipótese de cancelamento da Oferta, o Investidor poderia não identificar outra oportunidade de investimento com a mesma atratividade das Novas Cotas para alocar seus recursos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de o Fundo poder ser adversamente afetado pela inadimplência dos inquilinos, bem como pela rescisão dos contratos de locação e não aceite de obras pelos locatários

O Fundo corre o risco de crédito dos inquilinos dos Ativos Imobiliários, consubstanciado na possibilidade de um ou mais inquilinos deixarem de arcar com as obrigações de pagamento assumidas em seus respectivos contratos de locação típicos e atípicos, bem como pela rescisão de tais contratos de locação típicos ou atípicos. Adicionalmente, os inquilinos dos Ativos Imobiliários são, em muitos casos, grandes corporações, cujos resultados encontram-se diretamente relacionados ao crescimento econômico do país. Assim, uma retração na economia brasileira, ocasionada tanto por crises internas como por crises externas, poderá afetar negativamente os negócios desses inquilinos e, consequentemente, a demanda e pagamento pela locação dos Ativos Imobiliários. (i) O atraso ou inadimplemento nos pagamentos dos aluguéis, multas e encargos, bem como (ii) a rescisão dos contratos de locação típicos ou atípicos, nas hipóteses, termos e condicoes de cada respectivo contrato e (iii) não aceite de obras e decorrente atraso na imissão de posse pelos respectivos locatários, poderão reduzir o fluxo de caixa de locações dos Ativos Imobiliários a serem recebidos pelo Fundo, podendo causar um efeito adverso no Fundo, em sua condição financeira e seu resultado operacional, o que poderá afetar de forma adversa o investimento realizado pelos Cotistas e a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, direta ou indiretamente, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Ainda, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

A eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas e os rendimentos dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária de Determinados Ativos

Determinados Ativos do Fundo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em determinados Ativos. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pela BTG Gestora, de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento do Fundo.

Desse modo, a BTG Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela BTG Gestora ou pelo Custodiante qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Desempenho Passado não é indicativo de resultados futuros

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no presente Prospecto, no estudo de viabilidade constante como anexo ao presente Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados do Fundo, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a BTG Gestora e o Coordenador Líder tenham, de qualquer forma, participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos Relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, a Administradora, a BTG Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, incluindo do estudo de viabilidade constante como anexo ao presente Prospecto, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto, de elaboração do estudo de viabilidade constante como anexo ao presente Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Ausência de Classificação de Risco dos Ativos

Os Ativos adquiridos pelo Fundo poderão ser dispensados de classificação de risco por agência classificadora em funcionamento no Brasil, nos termos da regulamentação aplicável. Adicionalmente, os ativos alvo poderão adquirir direitos creditórios em relação aos quais não tenha sido atribuída classificação de risco por agência classificadora de risco. A ausência de classificação de risco dos ativos investidos pelo Fundo e pelos ativos alvo poderá dificultar a avaliação e o monitoramento do risco de crédito dos referidos ativos, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas***.***

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o Investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, mudanças impostas a esses Ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais, dentre outros. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Desvalorização de Ativos Imobiliários que Venham a Integrar o Patrimônio do Fundo

Os Ativos Imobiliários que integram e venham a integrar seu patrimônio, poderão sofrer perda de potencial econômico e rentabilidade, bem como depreciação em relação ao valor de aquisição pelo Fundo, o que poderá afetar diretamente a rentabilidade das Novas Cotas e dos Cotistas, bom como sua negociação no mercado secundário. Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos Relacionados à Regularidade dos Imóveis

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, do corpo de bombeiros, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos Imóveis em situação irregular, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas e o valor de negociação das Novas Cotas.

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Relacionado ao Período de Subscrição concomitante ao Período de Exercício do Direito de Preferência

O Pedido de Subscrição enviado pelo Investidor somente será acatado até o limite máximo de Novas Cotas remanescentes após o exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo, tendo em vista que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício

do Direito de Preferência, observada, ainda, a possibilidade de Distribuição Parcial. Sendo assim, a Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas em razão do exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo não ocorrerá ou ocorrerá de forma parcial.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco resultante do impacto de pandemia mundial

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Novas Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos Imobiliários monitorados pelo Gestor, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo ao Estudo de Viabilidade

No âmbito da presente Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo próprio Gestor do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Administradora ou pelo Gestor, existindo, portanto, risco de conflito de interesses.

O Estudo de Viabilidade do Fundo é embasado em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções realizadas pelo Gestor, as quais poderão não se concretizar no futuro. Desta forma, as estimativas e simulações realizadas pelo Gestor no âmbito do Estudo de Viabilidade fundamentadas em tais premissas e projeções poderão não ser confiáveis, podendo, inclusive, divergir dos resultados verificados em estudos que outros interessados venham a realizar.

Tendo em vista que o estudo de viabilidade relativo à presente Oferta foi elaborado pelo Gestor, o Investidor da Oferta deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o estudo de viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, o Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Gestoro, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

Por não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, o mesmo pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao cotista.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO IV A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela Administradora e pelo Gestor, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Adicionalmente, os recursos provenientes dos Outros Ativos serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Outros Ativos lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo à Propriedade dos Ativos Imobiliários

A propriedade de Novas Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os tais Ativos Imobiliários subjacentes às Novas Cotas. Dessa forma, os Cotistas não deverão considerar que possuem qualquer ativo relacionado ao Fundo ou garantia real sobre seus investimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de Concentração da Carteira

O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento das obrigações relacionadas ao Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo; ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Novas Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Novas Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo, o que pode afetar a rentabilidade das cotas do Fundo e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Novas Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Novas Cotas, o que poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a BTG Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o consultor especializado, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso IV do artigo 12 da Resolução CVM 175. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora: (i) o Gestor, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Adicionalmente, em linha com o descrito neste Prospecto Definitivo, o Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 dispõe que a contratação de distribuidor ligado ao administrador, mas cuja forma de remuneração não caracterize ônus para o Fundo, não configuraria situação de conflito de interesse para os fins da regulamentação aplicável em vigor. Uma vez considerando que tal interpretação advém de ofício e não se trata de regulamentação ou manifestação do colegiado da CVM, não é possível assegurar que o exercício do papel do Coordenador Líder como pessoa ligada à Administradora e ao Gestor não poderá ser considerado como uma situação de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Além disso, a Administradora e a BTG Gestora exercem atividades similares em outros FIIs e em Fundos de Investimento, que poderão coloca-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, bem como a Administradora, após o encerramento da Oferta, pretende submeter a possibilidade de realização de operações conflitadas à deliberação pelos Cotistas, por meio de consulta formal.

Tais situações serão objeto de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, e podem implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Novas Cotas.

No caso de não aprovação, pela Assembleia Geral de Cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto.

Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os Cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a assembleia geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos aos imóveis investidos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desapropriação ou de Outras Restrições

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que integrem e venham a integrar o patrimônio do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo ou em diminuição da sua rentabilidade e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Outras restrições a tais imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada a referidos imóveis, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Ambientais e de Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais

Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou que poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação dos imóveis e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental - tais como estação de tratamento de efluentes, antena de telecomunicações e geração de energia - é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis, nos termos do art. 56 do Decreto Federal nº 6.514/2008, incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R$500,00 (quinhentos reais) a R$10.000.000, 00 (dez milhões de reais).

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores).Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências

governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas e os rendimentos dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desenvolvimento/Construção das obras dos Ativos Imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento, sendo que esses adiantamentos podem ser realizados de uma vez ou de acordo com o cronograma físico financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Aumento dos Custos de Construção

Conforme acima no item "*Risco de desenvolvimento/construção das obras dos Ativos Imobiliários*", o Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários o que resultará em prejuízos aos seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relacionado à Possibilidade de o Fundo Adquirir Ativos Onerados

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos do Fundo a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Novas Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis. Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos-Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor das Emissões Autorizadas, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo às Novas Emissões

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Adicionalmente, a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento, o que poderá prejudicar os rendimentos do Fundo e dos Cotistas. Ainda, os procedimentos para exercício de direito de preferência e do direito de subscrição das sobras, quando aplicável, serão realizados exclusivamente junto à instituição escrituradora de cotas do Fundo, observados os procedimentos operacionais da instituição escrituradora.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Governança Relacionado à Impossibilidade Determinadas Pessoas Votarem em Assembleias Gerais do Fundo

Não podem votar nas assembleias gerais do Fundo: (i) a Administradora ou a BTG Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da BTG Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora ou à BTG Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos "i" a "iv", caso estas decidam adquirir cotas.

Não se aplica a vedação prevista acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; (iii) todos os subscritores de Novas Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Novas Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades Anônimas, conforme o artigo 9º da Seção III da Resolução CVM 175.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Relacionados aos Eventuais Passivos nos Ativos Imobiliários Existentes Anteriormente à Aquisição de tais Ativos pelo Fundo

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Imobiliários sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões

contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos ativos imobiliários e acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de o Fundo pode ser adversamente afetado pela inadimplência dos inquilinos

O Fundo corre o risco de crédito dos inquilinos dos Ativos Imobiliários, consubstanciado na possibilidade de um ou mais inquilinos deixarem de arcar com as obrigações de pagamento assumidas em seus respectivos contratos de locação. Adicionalmente, os inquilinos dos Ativos Imobiliários são, em muitos casos, grandes corporações, cujos resultados encontram-se diretamente relacionados ao crescimento econômico do país. Assim, uma retração na economia brasileira, ocasionada tanto por crises internas como por crises externas, poderá afetar negativamente os negócios desses inquilinos e, consequentemente, a demanda e pagamento pela locação dos Ativos Imobiliários. O atraso ou inadimplemento nos pagamentos dos aluguéis e encargos poderá reduzir o fluxo de caixa de locações dos Ativos, podendo causar um efeito adverso no Fundo, em sua condição financeira e seu resultado operacional, o que poderá afetar de forma adversa o investimento realizado pelos Cotistas e a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Exposição Associados à Locação de Imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas; e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Novas Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida, resultando na consequente redução da rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de galpões de logística, dentre outros correlatos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Podem existir, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e condição financeira do Fundo, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Não Contratação de Seguro

Como regra geral, os contratos de locação firmados pelo Fundo contêm obrigação do locatário de contratar e renovar os seguros patrimoniais dos imóveis. Se por ventura algum locatário vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e tal imóvel vier a sofrer um sinistro, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional e acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Relacionados à Realização de Obras e Expansões que Afetem as Licenças dos Ativos Imobiliários

Os Ativos Imobiliários estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos Imobiliários. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas pode ser adversamente afetada.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Concentração de Propriedade de Novas Cotas por um mesmo Investidor

Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Novas Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial ou a totalidade das Novas Cotas de determinada emissão ou, ainda, adquirir no mercado secundário parcela relevante das Novas Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos Empreendimentos Imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de a Participação de Investidores que sejam Considerados Pessoas Vinculadas Resultar na Redução da Liquidez das Novas Cotas

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 Novas Cotas inicialmente ofertada no

âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e nos casos listados no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Jurídico

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Novas Cotas e, consequentemente, do rendimento dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira

A Lei Anticorrupção Brasileira, em vigor desde 01 de agosto de 2013, instituiu a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos definidos pela Lei Anticorrupção Brasileira praticados por qualquer administrador, empregado, terceiros, prestadores de serviços, dentre outros, vinculados às pessoas jurídicas, ainda que sem o consentimento ou conhecimento desta, podem sujeitar as pessoas jurídicas às hipóteses de punibilidade previstas na Lei Anticorrupção Brasileira, que incluem pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R$6.000,00 (seis mil reais) e R$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Além do pagamento de multa, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também reparação de danos, perda de benefícios diretos ou indiretos (bens, direitos ou valores) ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição de operações corporativas, dissolução compulsória da pessoa jurídica, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções ou empréstimos de órgãos públicos, entre outros, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da BTG Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Novas Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos a fim de propiciar a Rentabilidade Alvo das Novas Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do Gestor.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Classe Única de Cotas

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção, os quais poderão afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A PRESENTE DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

5. CRONOGRAMA INDICATIVO DAS ETAPAS DA OFERTA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta

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

Evento	Etapa	Data[(1)(2)]
1	Divulgação de Fato Relevante sobre a Aprovação da Oferta	01/10/2024
2	Registro da Oferta na CVM	01/10/2024
3	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto e da Lâmina	01/10/2024
4	Data de identificação dos Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência	04/10/2024
5	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	08/10/2024
6	Início do Período de Subscrição	09/10/2024
7	Data Limite para Divulgação do Fato Relevante Atualização de Preço	14/10/2024
8	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	21/10/2024
9	Encerramento do Período de Subscrição	25/10/2024
10	Procedimento de Alocação	28/10/2024
11	Data de Liquidação do Direito de Preferência Data de Liquidação da Oferta	30/10/2024
12	Data Limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	30/03/2025

(1) *As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, atrasos, antecipações ou prorrogações, sem aviso prévio, a critério da Administradora e do Coordenador Líder, mediante solicitação à CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e seguintes da Resolução CVM 160.*

(2) *Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Nestas hipóteses os Investidores serão informados imediatamente atarvés de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, conforme disposto nos artigos 13 e 69 da Resolução CVM 160. Sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a seção "Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta" deste Prospecto.*

**Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, na presente Oferta, não será permitida a revogação da aceitação pelo Investidor.*

CONSIDERANDO QUE PARTE DO PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE A ORDEM DE INVESTIMENTO ENVIADA SOMENTE SERÁ ACATADA ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO POR MEIO DE COMUNICADO AO MERCADO, OBSERVADA AINDA, A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM "ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA" DA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTRE EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DE SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA.

Quaisquer informações referentes à oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e comunicados da oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as 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, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

- **Administradora:** https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste website selecionar "Fundos", depois pesquisar por "BTG Pactual LOGCP Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e então localizar "Documentos", acessar "Prospecto", e então clicar em "2024", e acessar o Prospecto Definitivo);

- **Gestor:** https://www.btgpactual.com/asset-management/real-estate (neste website acessar BTLC11 - BTG Pactual LOGCP FII, e então acessar "Prospecto Definitivo");

- **Coordenador Líder:** https://www.btgpactual.com/investment-bank (neste website clicar em "Mercado de Capitais - Download" depois em "2024", procurar "Distribuição Pública de Cotas da Terceira Emissão do BTG Pactual LOGCP Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e então acessar "Prospecto Definitivo");

- **CVM:** https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas de Distribuição", clicar em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2024" e clicar em "Entrar", acessar em "R$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "BTG Pactual LOGCP Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, localizar, então, localizar o "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

- **Fundos.NET:** https://www.gov.br/cvm/pt-br (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar " BTG Pactual LOGCP Fundo de Investimento Imobiliário - FII". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

- **B3:** www.b3.com.br (neste website e clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "BTG Pactual LOGCP Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

Forma e Condições de Subscrição e Integralização

Observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a partir do 5º (quinto) Dia Útil contado da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto, conforme previsto no Cronograma acima, iniciar-se-á, no âmbito da Oferta, o recebimento de Pedidos de Subscrição (conforme definido abaixo) e ordens de investimento de Investidores, inclusive os que sejam Pessoas Vinculadas, de 09 de outubro de 2024 (inclusive) a 25 de outubro de 2024 (inclusive) ("**Período de Subscrição**"), observado o procedimento referente ao Direito de Preferência previsto no item 6.2 deste Prospecto.

As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, em cada data de liquidação da Oferta ("**Data de Liquidação**"), pelo Preço de Subscrição. Os Investidores que apresentarem seus Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento dentro dos prazos previstos neste Prospecto deverão integralizar as Cotas por eles subscritas na Data de Liquidação da Oferta, conforme cronograma constante da seção "5. Cronograma" deste Prospecto.

Nos termos do artigo 85, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404, de 16 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 27**"), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas, sendo a subscrição das Novas Cotas formalizada por meio do sistema de registro da B3. O formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas ofertadas, firmado por cada Investidor, inclusive

Pessoas Vinculadas ("**Pedido de Subscrição**"), 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.

Durante o Período de Subscrição, o Coordenador Líder receberá os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento dos Investidores, nos termos dos artigos 65 e 66 da Resolução CVM 160. O Pedido de Subscrição preenchido pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27 por meio do qual referido Investidor aceitou participar da Oferta e subscrever e integralizar as Novas Cotas que vierem a ser a por ele alocadas.

O Investidor que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto ao Coordenador Líder. O Investidor que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, para o Coordenador Líder.

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a Distribuição Parcial das Novas Cotas, a qual está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta.

Os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição: **(i)** do Valor Total da Emissão; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Valor Total da Emissão. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor (ou Cotista que exercer o Direito de Preferência) deverá indicar se pretende receber **(1)** a totalidade das Novas Cotas subscritas (ou objeto do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso); ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor (ou Cotista que exercer o Direito de Preferência) em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento (ou objeto do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso).

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Valor Total da Emissão, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o Investidor (ou Cotista que exercer o Direito de Preferência) que, ao realizar suas ordens de investimento (ou exercer o Direito de Preferência, conforme o caso), condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Valor Total da Emissão ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não foi atingida pela Oferta, terá sua ordem de investimento (ou exercício do Direito de Preferência) automaticamente cancelada. Caso determinado Investidor (ou Cotista que exercer o Direito de Preferência) já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores eventualmente já depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da 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 Data de Liquidação. 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 Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores e Cotistas 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 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. Caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado cancelado pela Administradora.

Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Investidor deve estar ciente de que o Pedido de Subscrição ou a ordem de investimento por ele enviado somente será acatado até o limite máximo de Cotas remanescentes verificadas após o exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo, observada, ainda, a possibilidade de Distribuição Parcial.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo da Oferta, 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 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.

Caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

Histórico de Negociação

A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para o período indicado:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos[1]			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	**Mín.[2]**	**Máx.[3]**	**Méd.[4]**
2024	10,00	11,44	10,86
2023	9,80	10,59	10,14
2022	N/A	N/A	N/A
2021	N/A	N/A	N/A
2020	N/A	N/A	N/A
2019	N/A	N/A	N/A

[1] Considera valores até 26 de setembro 2024
[2] Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota;
[3] Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota; e
[4] Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos[1]			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	**Mín.[2]**	**Máx.[3]**	**Méd.[4]**
3º Tri 2024	10,37	11,14	10,74
2º Tri 2024	10,49	11,44	11,02
1º Tri 2024	10,00	11,43	10,80
4º Tri 2023	9,80	10,59	10,13
3º Tri 2023	9,80	10,36	10,15
2º Tri 2023	0,00	0,00	0,00
1º Tri 2023	N/A	N/A	N/A
4º Tri 2022	N/A	N/A	N/A

[1] Considera valores até 26 de setembro 2024
[2] Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota;
[3] Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota; e
[4] Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses[1]			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	**Mín.[2]**	**Máx.[3]**	**Méd.[4]**
Ago./2024	10,37	11,02	10,70
Jul./2024	10,37	11,14	10,77
Jun./2024	10,49	11,16	10,81
Mai./2024	10,77	11,44	11,09
Abr./2024	10,77	11,44	11,12
Mar./2024	10,77	11,43	11,09

[1] Considera valores até 26 de setembro 2024
[2] Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota;
[3] Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota; e
[4] Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período

6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Conforme disposto na alínea "b" do §2º do artigo 16 do Regulamento, no caso de emissão de novas cotas pelo Fundo, fica assegado aos atuais Cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição das novas cotas emitidas.

É assegurado aos Cotistas que possuam cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, na proporção do número de cotas de emissão do Fundo que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,40108115879, a ser aplicado sobre o número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista ("**Direito de Preferência**"), sendo que a quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante um período de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Início ("**Período de Exercício do Direito de Preferência**"), observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: **(i)** o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e **(ii)** deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, podendo o Escriturador ser acessado por meio dos seguintes contatos:

Para esclarecer dúvidas, ou obter mais informações: (011) 3383-2826

E-mail: Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

O horário de atendimento é em Dias Úteis das 09h00 às 18h00.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (a) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o fator de proporção; e (b) poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta, nos termos da seção "Distribuição Parcial".

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Prefrência, o comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, por meio da página da rede mundial de computadores da Administradora, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores que apresentaram Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento durante o Período de Subscrição ("**Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência**").

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

Posição Patrimonial do Fundo antes da Oferta

A posição patrimonial do Fundo, antes da Terceira Emissão é a seguinte:

Quantidade de cotas do Fundo (em 19/09/2024)	Patrimônio Líquido do Fundo (em 19/09/2024) (R$)	Valor Patrimonial das cotas (em 19/09/2024) (R$)
96.701.244	R$ 1.050.436.353,34	R$ 10,86

Posição Patrimonial após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização das Novas Cotas, objeto da Oferta, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Nova Cotas Emitidas	Quantidade de cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Terceira Emissão (*) (R$)	Valor Patrimonial das cotas após a captação dos recursos da Terceira Emissão (*) (R$)
1	17.361.785	114.063.029	R$ 1.229.175.513,19	R$ 10,78
2	38.797.285	135.498.529	R$ 1.450.175.518,19	R$ 10,70
3	48.496.606	145.197.850	R$ 1.550.175.517,70	R$ 10,68

**Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 19 de setembro 2024, acrescido do valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários (considerando o Preço de Emissão, excluída a Taxa de Distribuição Primária). Tais valores poderão, ainda, variar em caso de aplicação do Preço de Subscrição Atualizado.*

Cenário 1: *Considerando a distribuição do Montante Mínimo da Oferta, com base no Preço de Emissão, excluída a Taxa de Distribuição Primária.*

Cenário 2: *Considerando a distribuição do Valor Total da Emissão, com base no Preço de Emissão, excluída a Taxa de Distribuição Primária.*

Cenário 3: *Considerando a distribuição do Volume Total da Oferta, acrescido das Novas Cotas Adicionais, excluída a Taxa de Distribuição Primária.*

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Novas Cotas em 19 de setembro de 2024, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Novas Cotas poderá ser superior ao apontado na tabela acima.

PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO RELATIVO ÀS NOVAS EMISSÕES" NA PÁGINA 26 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

O Preço de Emissão das Novas Cotas foi fixado com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, nos termos do artigo 16, §2º, alínea (a), do Regulamento, e aprovado pela Administradora por meio do Ato da Administradora.

O Preço de Subscrição poderá ser atualizado e informado aos Cotistas e aos potenciais Investidores por meio de fato relevante divulgado até 14 de outubro de 2024, pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, observado que o Preço de Emissão Atualizado não poderá ser superior ao Preço de Emissão, sem que haja alteração na quantidade de Novas Cotas objeto da Terceira Emissão, nos termos previstos neste Prospecto.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante a colocação das Novas Cotas, os Investidores da Oferta que subscreverem Novas Cotas e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, conforme o caso, receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo da Cota que, até a data definida em fato relevante a ser divulgado posteriormente à disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio da divulgação de distribuição de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado referido fato relevante, o Anúncio de Encerramento, o anúncio da divulgação de distribuição de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

7.2. Tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO E, ASSIM, OS INVESTIDORES QUE PRETENDAM INVESTIR NAS NOVAS COTAS ESTÃO SUJEITOS A DIVERSOS RISCOS, INCLUSIVE AQUELES RELACIONADOS À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS, À LIQUIDEZ DAS NOVAS 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 NOVAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 8 A 27 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

7.3. Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, as revogações de ofertas públicas de distribuição realizadas sob o rito automático de registro não carecem de aprovação prévia da SRE, seguindo a mesma dinâmica prevista para as modificações de ofertas que observaram esse mesmo rito de registro, devendo tais revogações ser fundamentadas na ocorrência de "alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro de oferta pública de distribuição, ou que o fundamentem" acarretando aumento relevante dos riscos inerentes à própria oferta. Nesse sentido, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação prescinde de manifestação da SRE e o Comunicado ao Mercado que notificará os

investidores a respeito deverá ser apresentado por meio do Sistema SRE (mesmo sistema por meio do qual foi requerido o pedido de registro da oferta), dando conta da revogação e seus fundamentos. Ainda, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, referido comunicado deverá ser divulgado também nos locais previstos pelo artigo 13 da Resolução CVM 160.

Nos termos do parágrafo sétimo do artigo 67 da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo oitavo do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deverá ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com o Fundo, a Administradora e o Gestor, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, a Administradora e o Gestor. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme o disposto no parágrafo nono do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Novas Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) e neste Prospecto.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 a 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo primeiro artigo 69, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência" física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. O disposto não se aplica à hipótese prevista acima, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos 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, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme definidas no Contrato de Distribuição), importa no cancelamento do registro da Oferta. Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição), por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da oferta.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Novas Cotas; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos 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, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Com exceção da colocação do Montante Mínimo da Oferta, a realização da Oferta não está submetida a quaisquer outras condições.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas no Contrato de Distribuição e na seção 11 deste Prospecto, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no item 11.1 deste Prospecto.

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

Conforme informado no item "2.3. Identificação do público-alvo" deste Prospecto, a Oferta é destinada a Investidores que sejam investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.

8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Terceira Emissão, a Oferta, observado o Direito de Preferência, o Preço de Emissão, o Preço de Subscrição e a celebração dos documentos da Oferta são realizadas com base na aprovação do Ato da Administradora.

8.4. Regime de Distribuição

As Novas Cotas serão colocadas sob o regime de melhores esforços de distribuição pelo Coordenador Líder.

Procedimento e Forma de Distribuição

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, observados os termos do artigo 26 da Resolução CVM 160e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta ("**Procedimento de Distribuição**").

Prazo de Colocação

O prazo de distribuição pública das Novas Cotas será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição ("**Anúncio de Início**"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("**Prazo de Colocação**").

Plano de Distribuição

Uma vez atendidas as Condições Precedentes, a Terceira Emissão será realizada na forma e condições seguintes:

(i) as Novas Cotas serão objeto de distribuição pública para Investidores Qualificados, nos termos da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 ("**Lei de Valores Mobiliários**"), da Resolução CVM 160, intermediada pelo Coordenador Líder;

(ii) não existirão reservas antecipadas para a Oferta;

(iii) as Novas Cotas poderão ser subscritas e integralizadas em uma ou mais datas, a qualquer tempo, a partir do início da distribuição, observado o prazo de 180 (cento e oitenta) dias previsto no artigo 48 da Resolução CVM 160;

(iv) nos termos do disposto no artigo 6º, § 4º, da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder deverá manter à disposição da CVM: (a) lista com informações que possibilitem a identificação das pessoas consultadas, bem como a data e a hora em que foram consultadas; e (b) as apresentações e os materiais utilizados; e

(v) não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Novas Cotas.

Observadas as disposições de regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme plano de distribuição fixado nos seguintes termos ("**Plano de Distribuição**"):

(i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores;

(ii) após a obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM, a divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, serão realizadas apresentações para potenciais investidores (*Roadshow* e/ou *one-on-ones*) ("**Apresentações para Potenciais Investidores**"), nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160;

(iii) os materiais publicitários serão enviados à CVM, no prazo de até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, §6º da Resolução CVM 160;

(iv) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, por meio do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o montante total de Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta que tiverem apresentado Pedidos de Subscrição e ordens de investimento durante o Período de Subscrição;

(v) durante o Período de Subscrição, o Coordenador Líder receberá os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento dos Investidores, nos termos dos artigos 65 e 66 da Resolução CVM 160. O Pedido de Subscrição preenchido pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27, por meio do qual referido Investidor aceitou participar da Oferta e subscrever e integralizar as Novas Cotas que vierem a ser a por ele alocadas;

(vi) o Investidor que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto ao Coordenador Líder, conforme disposto no Contrato de Distribuição;

(vii) o Investidor que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento ou Pedido de Subscrição para o Coordenador Líder, conforme disposto no Contrato de Distribuição;

(viii) o Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;

(ix) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição dos Investidores, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

(x) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(xi) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, bem como a declaração de investidor qualificado ou investidor profissional previstas no Anexo A e Anexo B da Resolução CVM 30, conforme aplicável;

(xii) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, observado o Plano de Distribuição;

(xiii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e

(xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder realizará a Oferta de forma a assegurar: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos potenciais Investidores, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160. Adicionalmente, o Coordenador Líder deve diligenciar para verificar se os investidores por ela acessados podem adquirir as Novas Cotas ou se há restrições que impeçam tais investidores de participar da Oferta.

Critério de Alocação

Caso, na data do Procedimento de Alocação, seja verificada demanda superior ao Valor Total da Emissão, os pedidos de reserva serão alocados por ordem de chegada pelo Coordenador Líder e poderá haver rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, de forma discricionária.

As Novas Cotas serão subscritas, a qualquer momento após, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de início da distribuição, conforme informada no Anúncio de Início, a ser divulgado nos termos do artigo 13 da resolução CVM 160, durante o período de distribuição das Novas Cotas previsto no artigo 48 da Resolução CVM 160, sendo que as Novas Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos estabelecidos pela B3.

A liquidação financeira das Novas Cotas ocorrerá na data de subscrição e integralização das Novas Cotas, por meio de depósito, transferência eletrônica disponível - TED, ou outros mecanismos de transferência equivalentes, do valor total obtido com a distribuição das Novas Cotas, pelo Coordenador Líder, nos termos previstos no Contrato de Distribuição.

Caso a Oferta seja cancelada ou revogada ou o Contrato de Distribuição seja resilido, na forma prevista no Contrato de Distribuição, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder juntamente com a Administradora comunicarão aos Investidores o cancelamento da Oferta. Se os Investidores já tiverem efetuado o pagamento do preço de subscrição das Novas Cotas, o preço de subscrição será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se houver, dos tributos a ele incidentes, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento e/ou revogação da Oferta e/ou da resilição do Contrato de Distribuição, na forma prevista no Contrato de Distribuição.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Não será adotado qualquer procedimento de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pelo Administrador, nos termos do item 6.4 acima.

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores, sem lotes mínimos (observado o Montante Mínimo por Investidor) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas Adicionais ("**Procedimento de Alocação**").

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 Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, sem considerar as Novas Cotas Adicionais, os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e nos casos listados no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

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 DO RISCO DECORRENTE DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "*4. FATORES DE RISCO*" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "*RISCO DE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS*".

No âmbito do Procedimento de Alocação, não serão consideradas, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Novas Cotas serão depositadas **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do FUNDOS21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3. **Para maiores**

informações acerca das restrições de negociação das Novas Cotas, vide o Fator de Risco "*Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Novas Cotas para negociação no mercado secundário*" deste Prospecto.

8.7. Formador de Mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme em vigor, e do Regulamento para credenciamento do Formador de Mercado nos mercados administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012 - DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

O Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

É vedado à Administradora e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Novas Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas à Administradora e ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos da regulamentação aplicável.

8.8. Contrato de estabilização

Não será **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez ou **(ii)** firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

8.9. Requisitos e Exigências Mínimas

No âmbito da Oferta, não haverá estipulação de montante mínimo por Investidor, de forma que cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá subscrever, ao menos, 1 (um) Nova Cota, em valor equivalente a R$ 10,70 (dez reais e setenta centavos),considerando a Taxa de Distribuição Primária, observada, ainda, a colocação de Cotas equivalente, ao menos, ao Montante Mínimo da Oferta.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pelo Gestor no Anexo III deste Prospecto ("**Estudo de Viabilidade**").

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

São descritos abaixo o relacionamento da Administradora (e das sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável) com o Coordenador Líder, e as respectivas sociedades de seu grupo econômico, além do relacionamento referente à presente Oferta.

Nenhuma das operações descritas abaixo são vinculadas à Oferta e/ou à Emissão e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre a Administradora, o Gestor, o Coordenador Líder e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos que estejam vinculadas à Oferta e/ou à Emissão.

O Fundo, o Gestor e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico do Gestor poderão vir a contratar, no futuro, sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

Na data deste Prospecto, a Administradora declara que tem completa independência no exercício de suas funções perante o Fundo e não se encontra em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao Fundo e/ou aos Cotistas. Ademais, os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

Relacionamento entre a Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder

A Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder pertencem ao mesmo grupo econômico, sendo que o Coordenador Líder é a instituição responsável pela colocação das Novas Cotas da presente Emissão, sob regime de melhores esforços. O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

No âmbito da Oferta, os custos e despesas da Oferta serão arcados com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição Primária não seja suficiente para cobrir os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada no mínimo para pagamento da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Terceira Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Gestor.

Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Na data deste Prospecto, exceto pelo exposto acima, a Administradora declara que tem completa independência no exercício de suas funções perante o Fundo e não se encontra em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao Fundo e/ou aos Cotistas. Ademais, os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses” na página 20 deste Prospecto

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Por meio do "*Contrato de Coordenação e Colocação, Sob o Regime de Melhores Esforços de Distribuição, das Cotas da 3ª (Terceira) Emissão do BTG Pactual LOGCP Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", celebrado em 01 de outubro de 2024, entre o Fundo, por meio de sua Administradora, o Coordenador Líder e o Gestor ("**Contrato de Distribuição**"), o Fundo, representado pela Administradora, contratou o Coordenador Líder para a prestação dos serviços de estruturação e coordenação da Oferta e colocação das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas (incluindo as Novas Cotas Adicionais).

O Coordenador Líder terá o prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, para distribuir as Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços, não sendo responsável por saldo de Novas Cotas eventualmente não subscrito. A Oferta não contará com outras instituições participantes na distribuição.

Comissionamento

O Coordenador Líder, (incluindo empresas pertencentes ao seu conglomerado econômico e/ou a sociedades investidas destes, conforme aplicável e observado o disposto na Cláusula 17.5 abaixo), prestará toda a assessoria operacional necessária à Oferta nos âmbitos da coordenação, estruturação e distribuição das Novas Cotas do Fundo. Pela execução das atividades, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração, incluída na Taxa de Distribuição Primária e, portanto, a ser paga exclusivamente pelos Investidores que subscreverem as Novas Cotas, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014 ("**Remuneração**"):

(i) Comissão de Estruturação: equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento), sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas ("**Comissão de Estruturação**"); e

(ii) Comissão de Distribuição: equivalente a 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas. ("**Comissão de Distribuição**").

Em acréscimo à Remuneração prevista nos itens (i) e (ii) acima, será pago ao Coordenador Líder uma remuneração correspondente a até 0,70% (setenta centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas, incluídas aquelas eventualmente emitidas em razão das Cotas Adicionais ("**Comissão de Incentivo**"), a qual está incluída na Taxa de Distribuição Primária. A Comissão de Incentivo poderá ser paga pelo Gestor e/ou por outra parte por ele indicada (como, por exemplo, potenciais vendedores de Ativos Alvo, conforme acordado pelo Gestor, por escrito, com tal parte), com recursos próprios, a seu critério e a depender de negociações nesse sentido com tal outra parte. Nesse caso, o percentual da Comissão de Incentivo arcado pelo Gestor e/ou terceiro passará a integrar o patrimônio do Fundo já que tal valor foi considerado para fins da Taxa de Distribuição Primária.

O Fundo, exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária pagará ao Coordenador Líder a Comissão de Estruturação e a Comissão de Distribuição, à vista e em moeda corrente nacional, acrescida dos tributos. Este montante deverá ser pago ao Coordenador Líder em conta corrente a ser por eles oportunamente indicada, em até 1 (um) Dia Útil contado da primeira data de liquidação das Novas Cotas. O pagamento da Remuneração e da Comissão de Incentivo poderá ser feito mediante dedução dos valores obtidos com a liquidação das Novas Cotas, a exclusivo critério do Coordenador Líder.

Todos os pagamentos devidos a título de Remuneração e Comissão de Incentivo deverão ser feitos pelo Fundo ao Coordenador Líder à vista, em moeda corrente nacional, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação, e líquido de tributos, nos termos do Contrato de Distribuição.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos ao Coordenador Líder, no âmbito do Contrato de Distribuição ("**Tributos**") serão integralmente suportados, conforme o caso pelo Fundo, conforme aplicável, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos, como se tais Tributos não fossem incidentes (*gross-up*). Para fins deste Prospecto e do Contrato de Distribuição, sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS.

Para otimizar os fluxos operacionais, a BTG Gestora pode assumir a responsabilidade pelo pagamento das Comissões de Estruturação e de Distribuição ao Coordenador Líder. É importante observar que, em qualquer circunstância, tais comissões deverão ser pagas ao Coordenador Líder na Data de Liquidação. Nesse contexto, a BTG Gestora deverá ser reembolsada pelo Fundo até o final do exercício social subsequente ao encerramento da Oferta, parcial ou integralmente, pelos valores desembolsados ao Coordenador Líder. Se o reembolso pelo Fundo à BTG Gestora for parcial, o percentual não reembolsado deverá ser revertido em benefício do Fundo, uma vez que esse valor foi considerado para determinar a Taxa de Distribuição Primária.

Condições Precedentes

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento de todas as seguintes condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("**Código Civil**" e "**Condições Precedentes**", respectivamente), sob pena de resolução do Contrato de Distribuição, até a data do início da Oferta e sua manutenção até a Data de Liquidação da Oferta, exceto se houver outro prazo expressamente estabelecido, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta:

(i) obtenção pelo Coordenador Líder e seus comitês, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços;

(ii) obtenção, pelas partes, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades, necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta junto a **(a)** órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais, e/ou agências reguladoras de seu setor de atuação; e **(b)** quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras, incluindo as de cunho regulatório e de contrapartes em contratos, e renúncias de direitos de preferência por locatários, consorciados, e outros terceiros vinculados aos Ativos Imobiliários, se aplicável;

(iii) obtenção, pelas partes, junto a seus respectivos órgãos dirigentes competentes, conforme aplicável, de todas e quaisquer aprovações e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, liquidação, conclusão e validade da Oferta;

(iv) negociação, preparação, aprovação, formalização e assinatura, pela Administradora, em nome do Fundo, de toda a documentação necessária à realização da Oferta ("**Documentos da Oferta**"), que conterão, entre outros, os termos e condições da Oferta, em forma e substância satisfatórias a Administradora e ao Coordenador Líder;

(v) obtenção, pelas Partes, do Registro Automático da Oferta na CVM nos termos da legislação aplicável, bem como obtenção de registro das Novas Cotas para negociação exclusivamente no mercado de balcão da B3;

(vi) não ocorrência de um evento de resilição voluntária ou involuntária, conforme indicados no Contrato de Distribuição;

(vii) todos os Documentos da Oferta sejam válidos e estejam em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início;

(viii) recolhimento de quaisquer taxas ou tributos incidentes, incluindo a taxa relativa ao registro para a realização da Oferta na CVM nos termos da legislação aplicável, bem como a taxa de registro das Novas Cotas para negociação na B3, nos termos da regulamentação aplicável;

(ix) cumprimento de todas as disposições da regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, mas não se limitando a, as normas referentes (a) à vedação à negociação prevista no artigo 86 da Resolução CVM 160; e (b) ao dever de sigilo previstas na Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor, e na Resolução CVM 160;

(x) cumprimento de todas as obrigações assumidas no Contrato de Distribuição e a serem assumidas nos demais Documentos da Oferta;

(xi) até 2 (dois) Dias Úteis anteriores à Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder deverá ter recebido a opinião legal com relação à Oferta, elaborada por seus assessores legais, no que concerne aos aspectos da legislação brasileira aplicáveis, conforme o caso, em forma e conteúdo aceitáveis pelo Coordenador Líder;

(xii) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração da Administradora e do Gestor, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a responsabilidade pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta;

(xiii) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, na medida em que forem aplicáveis, a Lei nº 12.259, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme em vigor, e a Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, conforme em vigor, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010* ("**Leis Anticorrupção**") pelo Gestor, pela Administradora e/ou pelo Fundo;

(xiv) confirmação do rigoroso cumprimento pelo Gestor, pela Administradora, esta exclusivamente perante o Fundo, da legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo ("**Leis Ambientais e Trabalhistas**"), procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social exclusivamente com relação ao Fundo;

(xv) não ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas do Gestor; **(b)** pedido de autofalência do Gestor ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor e não devidamente elidido antes da data de realização da Oferta; **(d)** propositura pelo Gestor de medicação, conciliação ou de plano de recuperação extrajudicial ou medidas antecipatórias de recuperação judicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou **(e)** ingresso pelo Gestor em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;

(xvi) não ocorrência, com relação à Administradora, de **(a)** intervenção, regime de administração especial temporária ("**RAET**"), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; **(b)** pedido de autofalência, intervenção, RAET; **(c)** pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou **(e)** ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder, sendo que qualquer alegação de não atendimento de qualquer Condição Precedente deverá ser razoavelmente fundamentada, observado que o Coordenador Líder não será obrigado a renunciar a uma Condição Precedente que tenha sido razoavelmente fundamentada.

A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes descritas acima anteriormente a concessão do registro da Oferta deverá ser tratada como modificação da Oferta.

Caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas, o Contrato de Distribuição deixará de produzir os seus efeitos, devendo o Contrato de Distribuição ser rescindido, e o registro da Oferta será cancelado, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, dando causa à revogação da Oferta, observado o disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160.

Não obstante, as partes poderão, em comum acordo, dispensar o cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes e, portanto, realizar a distribuição das Novas Cotas. O procedimento de dispensa de qualquer das Condições Precedentes se dará por meio de notificação prévia da Administradora e/ou do Gestor ao Coordenador Líder, com a(s) devida(s) justificativa(s), a(s) qual(is) poderá(ão) ou não ser aceita(s) pelo Coordenador Líder, sendo que (i) caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas e o Coordenador Líder não aceite as justificativas apresentadas pela Administradora e/ou pelo Gestor, o Contrato de Distribuição deixará de produzir os seus efeitos,

devendo ser rescindido, e o registro da Oferta será cancelado, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; ou (ii) caso o Coordenador Líder aceite as justificativas apresentadas pela Administradora e/ou pelo Gestor, o cumprimento das Condições Precedentes não cumpridas serão dispensadas e, portanto, a distribuição das Novas Cotas será realizada normalmente.

Cópia do Contrato de Distribuição

A cópia do Contrato de Distribuição está disponível aos Investidores, para consulta ou reprodução, na CVM, nas sedes da Administradora e do Coordenador Líder.

11.2. Demonstrativos dos custos estimados da distribuição, discriminando: (a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; (b) a comissão de coordenação; (c) a comissão de distribuição; (d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; (e) outras comissões (especificar); (f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; (g) o custo unitário de distribuição; (h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e (i) outros custos relacionados.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Valor Total da Emissão na Data de Emissão, assumindo a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em razão da eventual emissão das Novas Cotas Adicionais.

Custos Estimados de Distribuição (total)				
Comissões e Despesas[1] [2]	**Custo Total da Oferta (R$)**	**Taxa de Distribuição Primária por Nova Cota - Total (R$)**	**% em Relação ao Valor Total da Emissão**	**% em Relação ao Valor Unitário**
Comissão de Estruturação	R$3.198.990,68	R$ 0,08	0,80%	21,21%
Tributos Comissão de Estruturação	R$341.674,16	R$ 0,01	0,09%	2,26%
Comissão de Distribuição	R$7.197.729,02	R$ 0,19	1,80%	47,71%
Tributos Comissão de Distribuição	R$768.766,85	R$ 0,02	0,19%	5,09%
Comissão de Incentivo[3]	R$2.799.116,84	R$ 0,07	0,70%	18,56%
Tributos Comissão de Incentivo	R$298.964,89	R$ 0,01	0,07%	1,98%
Total de Comissionamento	**R$14.605.242,44**	**R$ 0,38**	**3,65%**	**96,81%**
Assessor Legal	R$110.192,84	R$ 0,00	0,03%	0,72%
Taxa de Registro na CVM	R$155.625,00	R$0,00	0,04%	1,03%
Taxa de Análise na B3	R$15.200,12	R$ 0,00	0,00%	0,10%
Divulgação	R$ -	R$ -	0,00%	0,00%
Taxa de Liquidação B3	R$190.850,43	R$ 0,00	0,05%	1,26%
Outras Eventuais Despesas	R$10.000,00	R$ 0,00	0,00%	0,08%
Total de Despesas	**R$481.868,39**	**R$ 0,01**	**0,12%**	**3,19%**
Total	**R$15.087.110,82**	**R$ 0,39**	**3,78%**	**100,00%**

(1) *Valores estimados com base na colocação do Valor Total da Emissão.*

(2) *Os custos listados deverão ser suportados pelo Fundo, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária. Eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Gestor.*

(3) *Em acréscimo à Comissão de Estruturação e à Comissão de Distribuição, será pago ao Coordenador Líder a Comissão de Incentivo, que está incluída na Taxa de Distribuição Primária. O Gestor e/ou outra parte por ele indicada (como, por exemplo, potenciais vendedores de Ativos Alvo, conforme acordado pelo Gestor, por escrito, com tal parte) poderá(ão) pagar ao Coordenador Líder, com recursos próprios, a seu critério e a depender de negociações nesse sentido com tal outra parte. Nesse caso o percentual da Comissão de Incentivo arcado pelo Gestor e/ou terceiro será revertido em benefício do Fundo já que tal valor foi considerado para fins da Taxa de Distribuição Primária.*

Taxa de Distribuição Primária

	Preço de Emissão	**Taxa de Distribuição Primária**	**Preço de Subscrição [1]**	**% em relação ao Preço de Emissão**
Por Cota	R$ 10,31	R$ 0,39	R$ 10,70	3,78%

(1) *O Preço de Subscrição e Integralização poderá ser atualizado e informado aos Cotistas e aos potenciais Investidores através do Fato Relevante de Atualização de Preço, nos termos previstos neste Prospecto.*

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência

Conforme enfatizado na seção “3. Destinação de recursos” deste Prospecto, a aquisição, de forma direta ou indireta, de Ativos-Alvo encontra-se em fase de negociação, e ocorrerá ao longo de todo o Prazo de Duração do Fundo. Até o presente momento, não foram celebrados pelo Fundo instrumentos vinculantes referentes a nenhum Ativo-Alvo em específico, motivo pelo qual não foram apresentados os dados e informações solicitados no Item 12.1 do Anexo C da Resolução CVM 160.

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso

A versão vigente do Regulamento foi aprovada por meio de ato da Administradora realizado em 5 de maio de 2023 e disponibilizada no Anexo I deste Prospecto.

As informações exigidas pela regulamentação aplicável podem ser encontradas nos Capítulos “Do Fundo”, “Do Objeto do Fundo”, “Da Política de Investimentos”, “Das Ofertas Públicas de Cotas do Fundo”, “Das Novas Emissões de Cotas”, “Das Taxas de Ingresso e Saída”, “Da Política de Distribuição de Resultados”, “Da Administração e da Gestão”, “Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora e do Gestor”, “Das Vedações da Administradora e do Gestor”, “Da Remuneração da Administradora e do Gestor”, “Da Assembleia dos Cotistas”, “Do Representante dos Cotistas”, “Das Demonstrações Financeiras” e “Da Dissolução, Liquidação, e Amortização Parcial de Cotas” do Regulamento.

As obrigações da Administradora previstas na regulamentação aplicável podem ser encontradas nos Capítulos “Da Administração e da Gestão”, “Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora e do Gestor” e “Capítulo XII - Das Vedações da Administradora e do Gestor” do Regulamento.

Para acesso ao Regulamento, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “BTG Pactual LOGCP Fundo de Investimento Imobiliário - FII”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo I deste Prospecto Definitivo.

13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

As demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes do Fundo e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da legislação aplicável, são incorporados por referência a este Prospecto Definitivo, e se encontram disponíveis ou encontrar-se-ão disponíveis, quando divulgados na periodicidade legal, para consulta no seguinte endereço:

https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/8391451/BTG_PACTUAL_LOGCP_FII .

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Para fins do disposto no Item 14 do Anexo C da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Administradora, o Gestor e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

Administradora, Escritutador e Custodiante

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo
CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ
At.: Rodrigo Ferrari
Telefone: (11) 3383-3441
E-mail: ol-fii-ri@btgpactual.com / ol-fundos-controleimobiliario@btgpactual.com

Gestor

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar - parte, Itaim Bibi
CEP 04538-133 - São Paulo, SP
At.: Real Estate
Telefone: (11) 3383-2670
E-mail: OL-realestate-logística@btgpactual.com

Coordenador Líder

BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi
CEP 04538-133, São Paulo, SP
At.: Kaian Ferraz/Departamento Jurídico
Telefone: (11) 3383-2000
E-mail: kaian.ferraz@btgpactual.com / ol-legal-ofertas@btgpactual.com

Assessor Legal

VEIRANO ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 16 andar, Itaim Bibi
CEP 04538-133, São Paulo, SP
At.: Ingrid Thomas Hessling / Ana Beatriz Bomtorin
Telefone: (11) 2313-5700
E-mail: ingrid.hessling@veirano.com.br / beatriz.bomtorin@veirano.com.br

Auditor Independente

PRICEWATERHOUSECOOPERSAUDITORES INDEPENDENTES
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732 - 16º - Adalmiro Dellape Baptista B32
CEP 04538-132, São Paulo - SP
Tel.: (11) 3674- 2000

14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto à Administradora, ao Coordenador Líder e ao Gestor, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados acima.

14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado

A Administradora declara que o Fundo foi registrado na CVM em 27 de abril de 2023, sob o nº 0323038, e seu registro encontra-se atualizado.

14.6. Declarações nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.

A Administradora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que **(i)** este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; **(ii)** este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; **(iii)** as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(iv)** é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

O Gestor declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que **(i)** este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; **(ii)** este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; **(iii)** as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(iv)** é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que **(i)** as informações prestadas pelo Fundo são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(ii)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o Prospecto, incluindo as constantes da seção “Viabilidade Econômico-Financeira” deste Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que este Prospecto **(i)** contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes; e **(ii)** foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 160.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Item não aplicável, considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição, não sujeito à análise prévia da CVM, conforme previsto no artigo 26, VII, da Resolução CVM 160.

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

ESTA SEÇÃO É APENAS UM RESUMO DAS DEMAIS INFORMAÇÕES RELEVANTES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO REGULAMENTO E NOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA. A LEITURA DESTA SEÇÃO NÃO SUBSTITUI A LEITURA DO REGULAMENTO.

Regras de Tributação do Fundo

Tratamento Tributário

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em Novas Cotas.

Tributação dos Cotistas

Imposto sobre a Renda ("IR")

De acordo com a legislação fiscal em vigor, a tributação dos Cotistas do Fundo pelo IR tomará por base (a) a residência do Cotista no Brasil ou no exterior; e (b) alguns eventos que caracterizam o auferimento de rendimentos: (i) distribuição de rendimentos pelo Fundo; (ii) cessão ou alienação de Novas Cotas; e (iii) resgate de Novas Cotas, em atenção aos casos expressamente previstos no Regulamento e neste Prospecto.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano conforme arigo 10, parágrafo único da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("**Lei 8.668**").

Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Novas Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20%. Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Novas Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Novas Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

O IR sobre a distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Novas Cotas do Fundo, serão considerados: (i) antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; (ii) tributação exclusiva, nos demais casos.

Conforme previsto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 ("**Lei 11.033**") com as alterações promovidas pela Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, residentes no Brasil ou no exterior, pelo Fundo cujas Novas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Além disso, o referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Novas Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Novas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 ("**Lei 9.779"**), titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens (i); (ii) e (iii) acima. Ademais, a Administradora manterá as Novas Cotas registradas para negociação secundária exclusivamente na B3.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER NOVAS COTAS DESTE FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA SÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

Cotistas residentes no exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País (artigo 78 da Lei 8.981, artigo 85 da IN RFB 1.585 e artigo 873 do Decreto 9.580).

A legislação tributária, no entanto, prevê alíquotas distintas de IRRF conforme a categoria de beneficiário não-residente, isto é, se pessoa física ou não e se residente em país ou jurisdição com tributação favorecida ("**JTF**"), conforme definido pela legislação brasileira.

Pessoas Físicas Residentes ou Domiciliados no Exterior

Ao investidor não residente, pessoa física, aplica-se a isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por quotas de FII detidas por investidores pessoas físicas residentes no Brasil - com as mesmas condições indicadas acima. Esta isenção aplica-se indistintamente ao investidor que seja ou não residente em JTF (artigo 85, § 4º, da IN RFB 1.585).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior (não pessoa física)

Ao investidor não residente, que não seja pessoa física, há dois regimes tributários possíveis: o ***primeiro regime*** é aplicável aos investidores em geral que apliquem recursos no mercado financeiro e de capitais brasileiros de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373, de 29 de setembro de 2014 - "**Resolução CMN 4.373**") e não sejam residentes em JTF; e o segundo regime é aplicável aos investidores que estejam em JTF. Em ambos os regimes, há regras tributárias específicas para os "rendimentos" e para os "ganhos de capital" auferidos pelo investidor não residente.

Assim, quanto ao primeiro regime (aplicável a investidores que atendem aos parâmetros da Resolução CMN 4.373 e não estejam em JTF), os rendimentos decorrentes de FII ficam sujeitos à incidência de IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento) (artigo 88 e 89, I da IN RFB 1.585). Já para os ganhos de capital - neste mesmo regime - auferidos na alienação das quotas em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, há argumentos relevantes para que se considerem ganhos isentos de tributação sobre a renda (artigo 81, §1º da Lei 8.981). Apesar disso há risco de as autoridades fiscais entenderem que, neste caso, não se aplica o regime de ganhos de capital, mas sim de "rendimentos" de renda fixa realizados fora de bolsa - sujeitos à alíquota de 15% de IRRF - como já se manifestaram por meio do Ato Declaratório RFB 60, de 03 de agosto de 2000.

Por outro lado, no segundo regime (aplicável aos investidores em JTF), os rendimentos decorrentes de investimento em FII estão sujeitos à tributação de IRRF a 20% tal como previsto para investidores residentes no Brasil (artigo 99 da IN RFB 1.585).

Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributem a renda ou que a tributem à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010 - "**IN RFB 1.037**" - conforme reconhecido pelas próprias autoridades fiscais no artigo 99, §2º da IN 1.585.

Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiros ("IOF")

IOF/Títulos

Operações que tenham por objeto a aquisição, cessão, resgate, repactuação de títulos e valores mobiliários, bem como o pagamento de suas liquidações estão sujeitas ao IOF/Títulos, na forma prevista no Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("**Decreto nº 6.306/07**"), conforme alterado.

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento. Os percentuais regressivos de acordo com o prazo da operação, iniciando em 96% (noventa e seis por cento) até alcançar zero no 30º dia.

Além disso, há previsão específica de alíquota zero para as operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e entidades assemelhadas, conforme art. 32, §2º, III, do Decreto nº 6.306/07.

Assim, como regra os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a alienação das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura realizadas para fins de investimento ou desinvestimento em Novas Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e do retorno de recursos por Cotistas relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento), conforme dispõe o artigo 15-B, XVI do Decreto 6.306/07, com a redação disposta pelo Decreto 8.325, de 7 de outubro de 2014 - "**Decreto 8.325**".

A qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada por ato do Poder Executivo até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Tributação do Fundo

IR

Regra geral, a menos que os ganhos e rendimentos auferidos pela carteira do Fundo sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, eles não sofrem tributação pelo IR.

Caso os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo decorram de aplicações financeiras de renda fixa, o resultado positivo em questão estará sujeito às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto e 2009 ("**Lei 12.024**"). Eventual imposto pago pela carteira do Fundo sobre ganhos e rendimentos oriundos de aplicações de renda fixa e variável poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos Cotistas, nos termos dos artigos 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, e 36, §2º, da IN RFB 1.585.

Ademais, nos termos do artigo 2º da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Novas Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), conforme artigo 32, §2º, II, do Decreto nº 6.306/07, sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Principais Características do Fundo

Observado o disposto no "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*" e no "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA*", em vigor nesta data, seguem abaixo as principais características do Fundo:

Base Legal

O Fundo tem como base legal a Lei 8.668e a Resolução CVM 160, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

Prazo de Duração

O Fundo possui prazo de duração indeterminado.

Objetivo 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 **(i)** investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, que sejam desenvolvidos pela LOG ou por empresas integrantes de seu grupo econômico ("**Ativos Imobiliários**"); **(ii)** exploração comercial dos Ativos Imobiliários, por meio de locação típica e/ou atípica, alienação, cessão e demais formas de exploração imobiliária; e **(iii)** eventual comercialização dos Ativos Imobiliários, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

As aquisições dos Ativos Imobiliários 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 §3º do art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução CVM 175. Se, por ocasião da aquisição de Ativos Imobiliários 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.

Política de Investimentos

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Administradora, por recomendação do Gestor, 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 2° do Regulamento, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: **(i)** auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Imobiliários que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários; **(ii)** 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 **(iii)** auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 4º do Regulamento.

A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos ("**Outros Ativos**" e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, doravante denominados simplesmente os "**Ativos**"): **(i)** quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; **(ii)** 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, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; **(iii)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; **(iv)** 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; **(v)** cotas de fundos de investimento em participações ("**FIP**") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações ("**FIA**") que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(vi)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme em vigor ("**CEPAC**"); **(vii)** cotas de outros FII; **(viii)** 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 cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(ix)** letras hipotecárias ("**LH**"); **(x)** letras de crédito imobiliário ("**LCI**"); **(xi)** letras imobiliárias garantidas ("**LGI**"); e **(xii)** outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela regulamentação aplicável, que não estejam descritos no Artigo 7 do Regulamento.

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

Os Ativos Imobiliários 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.

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, nos termos do 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 Resolução CVM 175; **(ii)** títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução CVM 175; **(iii)** certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução CVM 175; **(iv)** 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 Regulamento.

Identificaçao dos prestadores de serviços

Administradora, Escriturador e Custodiante

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006.

Gestor

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, parte, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ nº 09.631.542/0001-37, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 9.975, de 04 de agosto de 2008, contratada para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo.

Divulgação de Informações

As divulgações das informações do Fundo devem ser feitas na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida deisponível ao cotista em sua sede.

A Administradora deverá, ainda, simultante à publicação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Para fins do disposto no Regulamento e neste Prospecto, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos no Capítulo VX do Regulamento, bem como para a convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico dependerá de autorização do cotista do Fundo.

A Administradora deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Resolução CVM 175, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

A Administradora deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

Compete ao Cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Política de Distribuição de Resultados

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 do Gestor, de comum acordo com a Administradora, ser divulgada ao mercado a distribuição de rendimentos até, (i) caso as cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em ambiente CETIP, o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência ("**Mês de Competência**" e "**Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos CETIP**", respectivamente) e distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 16º (décimo sexto) Dia Útil do mês subsequente ao Mês de Competência; (ii) caso as Novas Cotas de emissão Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao Mês de Competência ("**Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos Bolsa B3**") e distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 20º (vigésimo) Dia Útil do mês subsequente ao Mês de Competência, observado que, na Data de Distribuição de Rendimentos Balcão ou na Data de Distribuição de Rendimentos Bolsa, conforme o caso, relativo 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 § 1º do artigo 18 do Regulamento, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com a Administradora:

I. ser distribuído aos Cotistas até o 20º (vigésimo) Dia Útil do mês subsequente o encerramento do semestre, nos meses de fevereiro ou agosto;

II. reinvestidos em Outros Ativos, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério do Gestor, de comum acordo com a Administradora, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou

III. 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 50 do Regulamento abaixo; e/ou (iii) descritas no § 6º do artigo 18 do Regulamento.

O percentual mínimo a que se refere o caput do artigo 18 do Regulamento 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 18 do Regulamento: (i) caso as cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os titulares de cotas do FUNDO que tiverem inscritos no registro de cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; (ii) caso as cotas de emissão Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os titulares de cotas do FUNDO no fechamento do 5º (quinto) 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 18 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.

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 soma dos seguintes montantes, o qual também inclui a remuneração do Gestor pela prestação de serviços ao Fundo ("**Taxa de Administração**"): 0,84% (oitenta e quatro centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor de mercado das Novas Cotas em circulação do Fundo ("**Base de Cálculo da Taxa de Administração**"), observado o valor mínimo mensal de R$10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente pela variação do 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, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Performance

Adicionalmente à parcela correspondente da Taxa de Administração, a partir do 3º (terceiro) ano contado da data de divulgação do anúncio de encerramento da Terceira Emissão de cotas do Fundo, pela identificação da oportunidade de negócio e pelos serviços do Gestor, o Fundo pagará ao Gestor uma taxa de performance, equivalente a 16,80% (dezesseis vírgula oitenta por cento), calculada sobre o Ganho de Capital (conforme abaixo definido) dos Ativos imobiliários investidos pelo Fundo ("**Taxa de Performance**"), até o último Dia Útil do mês subsequente em que tenha sido efetivada uma venda de Ativo Imobiliário, com o respectivo recebimento do valor pelo Fundo, promovendo a correta individualização dessa despesa entre os cotistas, observado o disposto na regulamentação aplicável. O cálculo do Ganho de Capital deverá seguir a seguinte metodologia:

a) A partir do primeiro mês de funcionamento do Fundo será feito, mensalmente, o controle das compras e das vendas dos Ativos Imobiliários;

b) O Ganho de Capital, obtido da compra e venda de um determinado Ativo Imobiliário da carteira do Fundo, será equivalente a diferença entre o valor efetivo recebido de venda do Ativo Imobiliário e o Valor de Custo do Ativo Imobiliário Atualizado (conforme a seguir definido). O Valor de Custo do Ativo Imobiliário Atualizado será composto por: i) o preço de aquisição do Ativo Imobiliário pelo Fundo, ii) os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra do Ativo Imobiliário, iii) os valores decorrentes de benfeitorias realizadas no Ativo Imobiliário pelo Fundo; e iv) a atualização do valor do item i) pelo Benchmark. Para fins desta Cláusula, Benchmark significa 100% (cem por cento) do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("**IPCA**"), capitalizado de uma sobretaxa de 6% (seis por cento) ao ano, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

c) A cada mês será calculada a somatória dos ganhos (ou perdas) de capital resultantes das vendas dos Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo realizadas no mês anterior.

d) A Taxa de Performance será calculada separadamente por Ativo Imobiliário.

e) Havendo saldo positivo no mês, a Taxa de Performance a ser paga ao Gestor será calculada e paga considerando os termos aqui acordados.

f) Havendo saldo negativo no mês, este deverá ser considerado como zero.

g) Havendo mais de uma venda de Ativo Imobiliário no mês, a Taxa de Performance será equivalente ao somatório do resultado da performance de cada Ativo Imobiliário, sendo elas positivas ou negativas, limitando a zero em casos em que a performance de eventual Ativo Imobiliário vendido com prejuízo for superior a performance de eventual Ativo Imobiliário vendido com lucro.

A cobrança da Taxa de Performance será (i) devida apenas a partir do 3º (terceiro) ano contado da data de divulgação do anúncio de encerramento da Terceira Emissão de cotas do Fundo e (ii) cobrada por período, no mínimo, semestral, observado o item (g) acima.

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas, inclusive da Taxa de Administração, nos termos acima indicados e da regulamentação aplicável.

Taxa de Ingresso e de Saída

Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso, ou caso tal taxa seja paga exclusiva e integralmente com recursos da Administradora ou do Gestor.

Breve Histórico da Administradora, do Gestor e do Coordenador Líder

Administradora

A **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, ou simplesmente “BTG PSF”, controlada integral do **BTG Pactual Investment Banking Ltda.**, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de administração fiduciária e controladoria de ativos para terceiros. A Administradora administra mais de R$592 bilhões (dados Anbima, abril/2023) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com mais de 5.000 Fundos, dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

A BTG PSF é a maior administradora de de fundos imobiliários do Brasil, com aproximadamente R$59 bilhões e 149 fundos sob administração, concentrando aproximadamente 23% do mercado considerando os dados disponíveis em setembro de 2023. A Administradora consolidou seu crescimento neste mercado de fundos unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

a. Grupo BTG: total interação com a plataforma do maior Banco de Investimentos da América Latina;

b. Atendimento: estrutura consolidada com pontos de contato definidos, facilitando o dia a dia;

c. Qualificação da Equipe: equipe experiente com alta qualificação técnica e acadêmica;

d. Tecnologia: investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia; e

e. Produtos customizados: desenvolvimento de produtos customizados para diversas necessidades dos clientes.

Gestor

O Fundo é gerido pela **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável e devidamente autorizada, nos termos das normas legais e regulamentares vigentes, a participar do mercado de capitais brasileiro.

A BTG Gestora foi contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Ativos para integrar a carteira do Fundo.

A BTG Gestora é controlada indiretamente pelo BTG Pactual Investment Banking Ltda., empresa controladora do grupo econômico da Administradora.

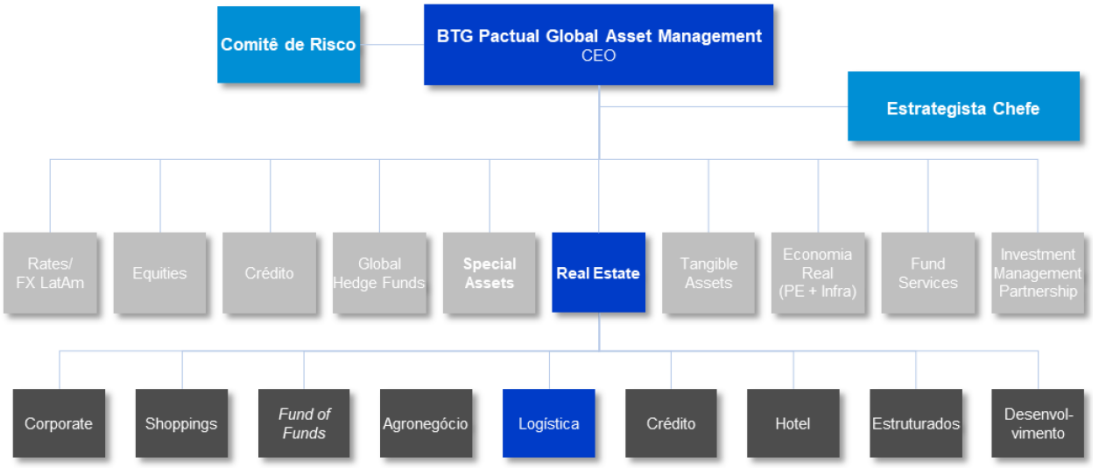
A BTG Gestora tem uma exposição a ativos imobiliários na América Latina no valor de R$20 bilhões em 04/2021.

Em 2017, a BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. ganhou o prêmio da Euromoney Real Estate de melhor gestor de investimentos no Brasil, Chile e América Latina.

Fonte: Euromoney - https://www.euromoney.com/article/b13mrd1c8fbnbc/country-awards-for-excellence-2017-latinamerica-including-central-america-and-caribbean#brazil

Sumário da Experiência Profissional da BTG Gestora

A equipe de Real Estate da BTG Gestora conta 19 especialistas, além de um time de suporte com engenheiros e arquitetos, dentre os quais destacamos:



Fonte: BTG Pactual, Novembro de 2019.

A BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. procura manter uma estratégia de investimento no setor imobiliário ampla e diversificada, conforme pode ser visto abaixo:



Coordenador Líder

O BTG Pactual é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45.

O BTG Pactual foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Nos 13 (treze) anos seguintes, a empresa expandiu-se consideravelmente, com foco nas áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões & aquisições, *wealth management*, *asset management* e *sales and trading* (vendas e negociações).

Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A., associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. Em dezembro de 2010, o Banco emitiu US$ 1,8 bilhão em capital para um consórcio de respeitados investidores e sócios, representando 18,65% (dezoito inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do BTG Pactual.

Nos anos 2011 e 2012, o BTG Pactual adquiriu uma participação de 37,64% (trinta e sete inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) no Banco Pan Americano, bem como adquiriu as corretoras Celfin, no Chile, que também opera no Peru e na Colômbia e a Bolsa y Renta, na Colômbia, fazendo-se mais presente na América Latina.

A área de *Debt Capital Markets* (DCM) do BTG Pactual é uma área relevante para o banco. Assessorou instituições públicas e privadas nos mercados de capitais de renda fixa, nos diferentes mercados locais onde o BTG Pactual atua, através da emissão de debêntures, notas promissórias, certificados de recebíveis imobiliários, fundos de investimentos imobiliários ou fundos de investimento em direitos creditórios. DCM também atua no mercado internacional, através da emissão de bonds. Além disso, DCM auxilia empresas em processo de renegociação de termos e condições de dívidas em ambos os mercados.

O DCM do BTG Pactual possui um modelo de negócios diferenciado, com plataforma integrada com outras áreas do banco. Cobre desde o processo de estruturação e investor education, até o comprometimento do BTG Pactual em atuar como formador de mercado no mercado secundário das transações. Serviços estes com forte suporte das áreas de *Research* de Renda Fixa (líder segundo a revista Institutional Investor) e de Sales & Trading localizadas em Nova Iorque, Londres, Hong Kong, Santiago e São Paulo.

Em 2015, o BTG Pactual participou de 36 (trinta e seis) operações, totalizando um volume de R$3,9 bilhões distribuídos no mercado local, ocupando a 3ª posição no ranking de distribuição consolidado da ANBIMA e 2º lugar no ranking de distribuição de longo prazo com 12,80% (doze inteiros e oitenta centésimos por cento) e 16,50% (dezesseis inteiros e cinquenta centésimos por cento) do *market share*, respectivamente. Neste ano, destacamos as operações de Cielo (R$4,6 bilhões), Ecorodovias Infraestrutura (R$600 milhões), DASA (R$400 milhões), EDP (R$892 milhões), AES Tietê (R$594 milhões) e o CRI da 108ª Emissão da RB Capital lastreado em créditos imobiliários devidos por e garantidos por empresas do grupo Iguatemi.

Em 2016, o BTG Pactual distribuiu o volume de R$1,9 bilhões em 28 (vinte e oito) operações. Destacam-se nesse período a emissão de debêntures de infraestrutura da TCP-Terminal de Contêiners de Paranaguá, no volume de R$590 milhões, da EDP, no volume de R$250 milhões, e da CTEEP, no volume de R$148 milhões, as Notas Promissórias de Eletrosul e Energia dos Ventos, no montante de R$250 milhões e R$100 milhões, respectivamente, e o CRI lastreado em créditos imobiliários da Iguatemi, no volume de R$275 milhões.

Em 2017, o BTG Pactual classificou-se na 3ª posição em volume no ranking de renda fixa de longo prazo, com R$1,8 bilhões distribuídos em 14 (quatorze) operações. Destacamos a participação como coordenador único na Oferta de FIDC da Eletrosul no volume de R$690 milhões, das Debêntures de Triangulo do Sol e MRV, no volume de R$110 milhões e R$750 milhões, respectivamente, e das Debêntures de Infraestrutura de Energia dos Ventos e Transmissora Sul Litorânea no volume de R$100 milhões e R$150 milhões, respectivamente.

Em 2018, o BTG Pactual classificou-se na 3ª posição em volume de renda fixa de longo prazo, com R$7,2 bilhões distribuídos em 30 operações. Destacam-se, nesse período, a emissão de debêntures de infraestrutura da Pirapora Solar Holding no volume de R$220 milhões, a emissão de duas debêntures da Lojas Americanas, como coordenador líder, no volume de R$1 bilhão cada, a Oferta de FIDC da Lojas Quero-Quero, também como coordenador único, no volume de R$300 milhões, a emissão de Debêntures da Intervias, no volume de R$800 milhões, a emissão de Debêntures da Iguatemi, como coordenador único, no volume de R$395 milhões, a emissão de Debêntures da Celeo Redes Transmissão, como coordenador líder, no volume de R$565 milhões e a emissão de Debêntures da Movida, como coordenador único, no volume de R$600 milhões.

Em 2019, o BTG Pactual atuou como coordenador em 54 operações de renda fixa distribuindo um volume de R$14,7 bilhões. Destacam-se, nesse período, a emissão de debêntures de infraestrutura da Rota das Bandeiras no volume de R$2,2 bilhões, da Rumo no volume de R$1,1 bilhões, a emissão de debêntures de Regis Bittencourt no volume de R$1,7bilhões, as debêntures de Natura no volume de R$1,57 bilhões e o FIP de infraestrutura de PERFIN APOLLO no volume de R$1,4 bilhões. Destaca-se que o BTG Pactual exerceu a função de Coordenador Líder em aproximadamente 80% (oitenta por cento) das transações coordenadas nos últimos 24 meses.

Em 2020, o BTG Pactual classificou-se na 2ª posição em volume de renda fixa distribuído no mercado e em 3ª posição em originação de renda fixa em termos de volume. Atuou como coordenador em 59 operações, estruturando um volume total de R$22,6 bilhões. Destacam-se, nesse período a emissão de debêntures da Aegea (R$305 milhões), da Sabesp (R$1,45 bilhões), da Rumo (R$800 milhões), das Lojas Americanas (R$500 milhões), emissão de CRAs lastreados em recebíveis da Minerva (R$600 milhões), CRAs lastreados em recebíveis da Vamos Locação (R$500 milhões), da Ecorodovias Concessões e Serviços (R$1 bilhão), da Paranaguá Saneamento (R$259 milhões), da Usina Termoelétrica Pampa Sul via ICVM 400 (R$582 milhões) e via 476 (R$340 milhões), do FIP de infraestrutura Proton Energy (R$470,4 milhões), das debêntures de infraestrutura via ICVM 400 (R$948 milhões), da B3 (R$3,55 bilhões), das debêntures da AETE do grupo Alupar (R$130 milhões), do FIP de infraestrutura Dividendos (R$826,9 milhões), das debêntures da CCR (R$960 milhões), das debêntures da CTEEP (R$1,6 bilhões). Destaca-se que o BTG Pactual exerceu a função de Coordenador Líder em aproximadamente 75% (setenta e cinco por cento) das transações coordenadas nos últimos 12 meses.

Em 05 de abril de 2021, o BTG Pactual, em continuidade ao comunicado ao mercado divulgado em 26 de outubro de 2020, comunicou ao mercado e seus acionistas que concluiu a aquisição de 100% (cem por cento) do capital social da Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities.

No ano de 2021, o BTG Pactual se posicionou em 2º lugar no ranking ANBIMA de distribuição consolidado e em 3º lugar no ranking ANBIMA de originação de renda fixa, tendo distribuído aproximadamente R$22,2 bilhões e originado aprox. R$40,5 bilhões no mercado local. Dentre as principais transações executadas, o BTG Pactual atuou como Coordenador Líder nas Debêntures da Concessionária da Rodovia MS 306 (R$315 milhões), nas Debêntures da Ômega Geração (R$1,05 bilhão), nas Debêntures da Renner (R$1 bilhão), nas Debêntures de Corsan (R$600 milhões), nas Debêntures da Litoral Sul (R$550 milhões), nas Debêntures da Celeo Redes Expansões (R$137 milhões) e nas Debêntures da Unifique Telecom (R$100 milhões), na emissão de CRAs da Tereos (R$300 milhões), na emissão de Debentures da TAESA (R$750 milhões) como Coordenador Líder, emissão de CRI lastreados em recebíveis da GAZIT Malls como Coordenador Único (R$650 milhões), na emissão de CRA lastreados em recebíveis da JSL (R$500 milhões), na emissão de debentures da Eletrobras (R$2,7 bilhões), na emissão de CRA lastreados em recebíveis da Minerva (R$1,6 bilhões) como Coordenador Líder), na emissão de debentures da Manaus Transmissora de Energia S.A. (R$750 milhões), da emissão de debentures da Companhia de Distribuição Brasileira (GPA) (R$1,5 bilhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Concessionária Rota das Bandeiras (R$600 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da TAESA (R$750 milhões), como Coordenador na emissão de debêntures da C&A Modas S.A. (R$500 milhões), Coordenador na emissão de debêntures da Centauro (R$300 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Vamos Locação de Caminhões, Máquinas e Equipamentos S.A. (R$1 bilhão), Coordenador Líder na emissão de Letras Financeiras pelo Banco Pan S.A. (R$750 milhões), Coordenador Líder na emissão de debêntures da Via Oeste S.A. (R$450 milhões), Coordenador da emissão de debêntures da Eletrobras (R$2,7 bilhões), Coordenador na emissão de debêntures da Light Serviços de Eletricidade S.A. (R$916 milhões), Coordenador Líder na emissão de debêntures da Xingu Rio Transmissão de Energia S.A. (R$1,1 bilhão), Coordenador na emissão de debêntures da Tereos Açúcar e Energia Brasil S.A. (R$400 milhões), na emissão de debêntures da Rumo S.A. via ICVM 400 (R$1,043 bilhões), como Coordenador Líder na emissão de CRA lastrados em recebíveis da Usina Jacarezinho (R$80 milhões), Coordenador Líder na emissão de debêntures da Anemus Wind Holding S.A. (R$475 milhões), na emissão de debêntures da GNA (R$1,8 bilhões), na emissão de debêntures da CSN Mineração (R$1 bilhão), na emissão de CRA lastreados em recebíveis e debêntures da Eldorado Brasil e Celulose S.A. (R$500 milhões e R$700 milhões, respectivamente), da emissão de debêntures da Engie Brasil Energia S.A. (R$400 milhões), na emissão de CRI lastrados em recebíveis da Almeida JR (R$192 milhões), na emissão de CRA via ICVM 400 da Caramuru (R$300 milhões), como Coordenador da emissão de debêntures da Holding do Araguaia S.A. (R$1,4 bilhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Vamos Locação (R$1,0 bilhões), da emissão de debêntures da Concessionária Via Oeste (R$450 milhões), da emissão de debêntures da Aura Minerals (R$400 milhões), da emissão de debêntures da RGE Sul - grupo CPFL - (R$603 milhões), como Coordenador da emissão de debêntures da Magazine Luiza (R$1,5 bilhão), da emissão de debêntures da Athena Saúde (R$1 bilhão) e da emissão de debêntures da Multiplan (R$450 milhões) e, como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Contour Global (R$610 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures e de CRAs lastreados em recebíveis da Eldorado Brasil Celulose S.A. (R$700 milhões e R$500 milhões, respectivamente), como como Coordenador Líder na oferta de debêntures de Hapvida (R$2,5 bilhões), como Coordenador na emissão de CRIs lastreados em recebíveis da LOG CP (R$450 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Smartfit (R$1,06 bilhão), como Coordenador na emissão de debêntures do Hospital Mater Dei (R$700 milhões), como Coordenador Líder na oferta de debêntures da DASA (R$2,0 bilhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Camil Alimentos (R$600 milhões), como Coordenador na emissão de CRAs lastreados em recebíveis da Braskem

(R$700 milhões), como Coordenador na emissão de CRAs lastreados em recebíveis agrícolas da Cereal (R$300 milhões), como Coordenador Líder na emissão de notas promissórias da CCR S.A. (R$2,3 bilhões) e Coordenador Líder na emissão de debêntures da Desktop (R$350 milhões).

No ano de 2022, o BTG Pactual se posicionou em 4º lugar no ranking ANBIMA de distribuição consolidado e em 4º lugar no ranking ANBIMA de originação de renda fixa, tendo distribuído aproximadamente R$1,8 bilhão e originado aprox. R$4,8 bilhões no mercado local. Dentre as principais transações executadas, o BTG Pactual atuou como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Ambipar Participações e Empreendimentos (R$750 milhões), como Coordenador Líder na emissão de CRIs lastreado em recebíveis da Vinci Partners/Globo Comunicação e Participações (R$340 milhões), como Coordenador na emissão de debêntures da TAESA (R$800 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da State Grid Brazil Holding (R$235 milhões), como Coordenador nas emissões de debêntures (R$500 milhões) e de CRAs lastreados em recebíveis da Marfrig Global Foods (R$1,5 bilhão), como Coordenador Líder na emissão de debêntures de infraestrutura da IP Sul Concessionária de Iluminação Pública (R$80 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da CCR S.A. (R$1,7 bilhão), como Coordenador Líder na emissão de debêntures de infraestrutura da CCR S.A. (R$1,716 bilhão), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Eurofarma Laboratórios (R$1 bilhão), como Coordenador na emissão de CRIs lastreado em recebíveis da MRV Engenharia e Participações (R$700 milhões), como Coordenador Líder na emissão de CRAs via ICVM 400 lastreado em recebíveis do Madero Indústria e Comércio (R$500 milhões), como Coordenador Líder na emissão de CRAs via ICVM 400 lastreado em recebíveis da FS Agrisolutions Indústria de Biocombustíveis (R$1,015 bilhão), como Coordenador Líder na emissão de CRAs via ICVM 400 lastreado em recebíveis da Neomille (Usina Cerradinho) (R$600 milhões), como Coordenador na emissão de CRIs lastreado em recebíveis da Log Commercial Proprieties e Participações (R$300 milhões), como Coordenador Líder na emissão de CRAs via ICVM 400 lastreado em recebíveis da Havan (~R$550 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Elfa Medicamentos (R$700 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures de infraestrutura de Hélio Valgas Solar Participações (R$1,287 bilhão), como Coordenador Líder na emissão de Letras Financeiras do Banco Pan (R$804,5 milhões), como Coordenador na emissão de debêntures do Grupo SBF (R$400 milhões), como Coordenador na emissão de debêntures da Iochpe-Maxion (R$750 milhões), como Coordenador Líder na emissão de CRAs lastreado em recebíveis da Hortus Comércio de Alimentos (R$200 milhões), como Coordenador na emissão de debêntures da Cosan (R$1,5 bilhão), como Coordenador na emissão de CRIs lastreado em recebíveis da Companhia do Metropolitano de São Paulo (R$400 milhões), como Coordenador na emissão de Letras Financeiras do Banco Daycoval (R$1 bilhão), como Coordenador na emissão de debêntures da BRK Ambiental Participações (R$1,6 bilhão), como Coordenador Líder na emissão de CRAs lastreado em recebíveis da FS Agrisolutions Indústria de Biocombustíveis (R$750 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Kora Saúde (R$700 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures de infraestrutura da RDVE Subholding (R$429,7 milhões), como Coordenador na emissão de CRAs via ICVM 400 lastreado em recebíveis da Vamos Locação de Caminhões, Máquinas e Equipamentos (R$600 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures de infraestrutura da Energisa (R$750 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures de infraestrutura da Energisa Mato Grosso (R$260 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Aegea Saneamento e Participações (R$2,78 bilhões), como Coordenador Líder na emissão de CRAs lastreado em recebíveis da Nardini Agroindustrial (R$200 milhões).

Informações Adicionais sobre a Oferta



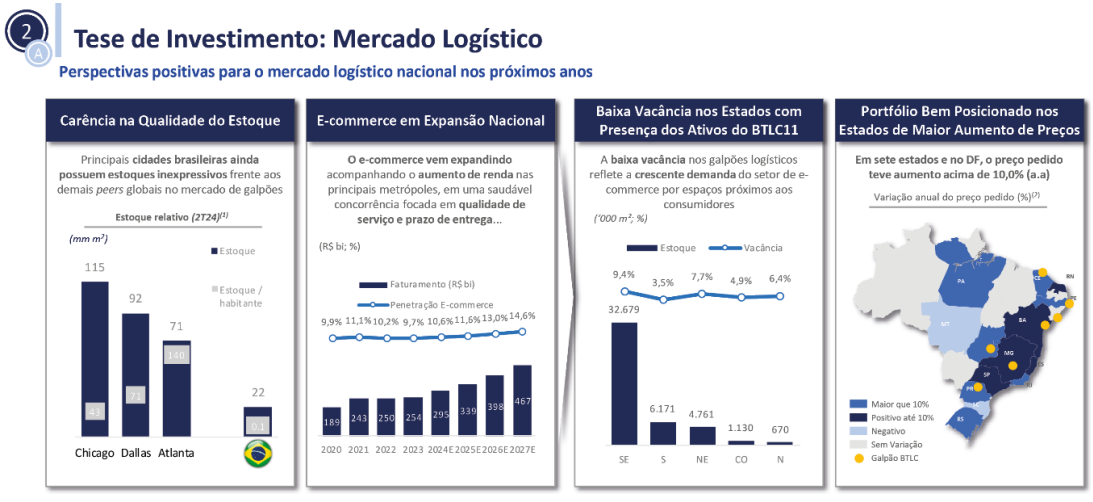
Fonte: BTG Pactual e LOGCP RI. Notas: (1) Patrimônio Líquido do Fundo em 19 de setembro de 2024

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. Não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. O BTG não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e regulamento do Fundo pelo investidor ao aplicar seus recursos. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICADAMENTE DIFERENTES. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.



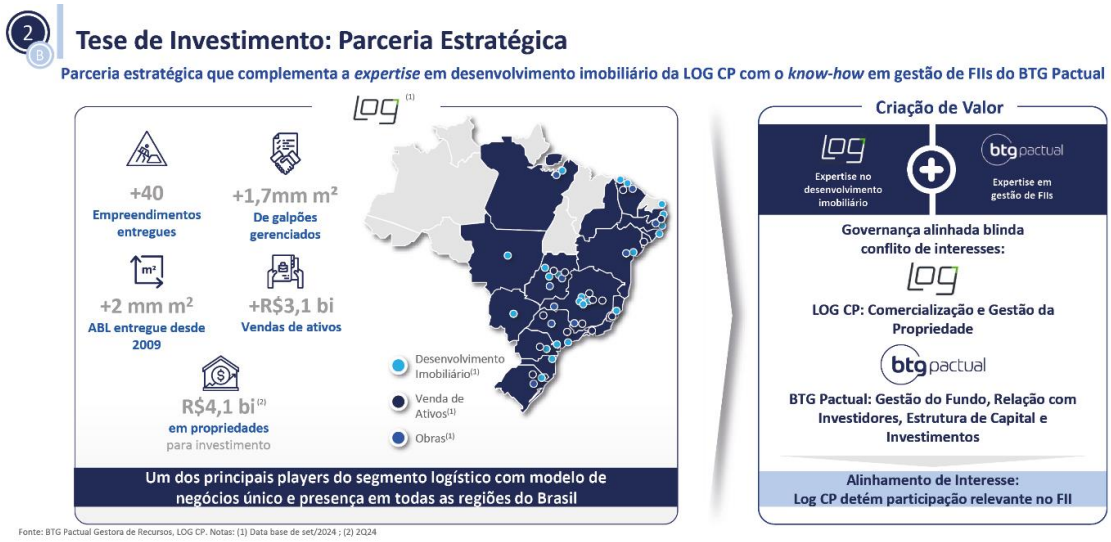
Fonte: BTG Pactual. Notas: Opiniões acima da BTG Pactual Gestora(1) Considera valorização da cota (2) Considera ativos 100% locados com revisionais de locação projetadas para preço de mercado e captação do montante total da oferta; (3) Considera análise de cenário de listagem conforme abaixo.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. Não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. O BTG não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e regulamento do Fundo pelo investidor ao aplicar seus recursos. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICADAMENTE DIFERENTES. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.

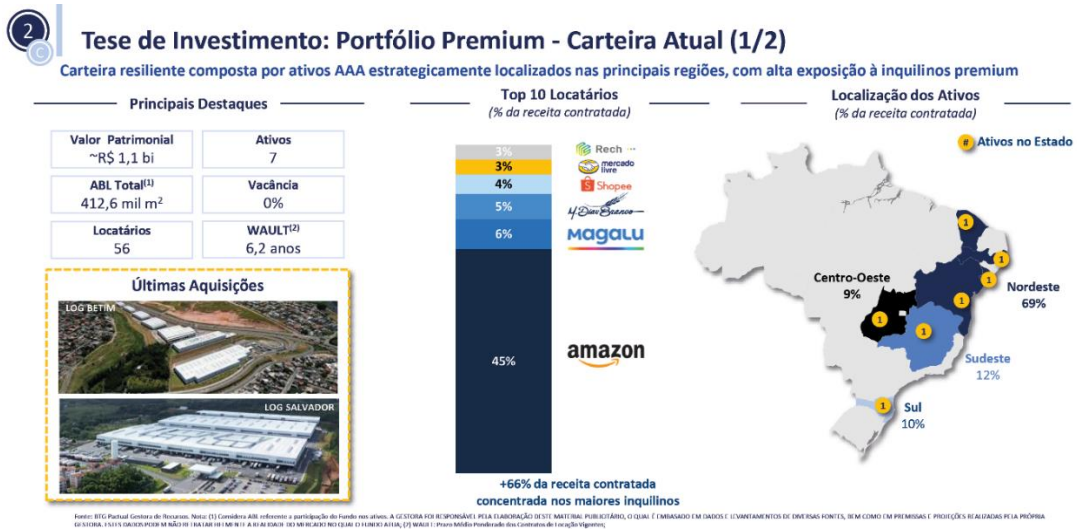


Fonte: BTG Pactual, JLL, Cushman & Wakefield, CRE Tool buildings, AB Comm; Notas: (1) https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q2/us reports/industrial/us_industrial_marketbeat_q2_2024.pdf?rev=8a49608f8aac413ca452ad947dcdfc4d&hash=F85D576D5886E6CA4802157BE7ED709C; (2) https://www.jll.com.br/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/FirstLook_Industrial_4T2023_Final_REV.pdf

Fonte: BTG Pactual, JLL, Cushman & Wakefield, CRE Tool buldings, AB Comm; Notas: (1) https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q2/us reports/industrial/us_industrial_marketbeat_q2_2024.pdf?rev=8a49608f8aac413ca452ad947dcdfc4d&hash=F85D576D5886E6CA4802157BE7ED709C; (2) https://www.jll.com.br/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/FirstLook_Industrial_4T2023_Final_REV.pdf



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos, LOG CP. Notas: (1) Data base de set/2024 ; (2) 2Q24



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos. Nota: (1) Considera ABL referente a participação do Fundo nos ativos. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA; (2) WAULT: Prazo Médio Ponderado dos Contratos de Locação Vigentes.



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA. Nota: (1) ABL Própria

Tese de Investimento: Criação de Valor

Geração de sinergias, combinando o *know-how* em desenvolvimento imobiliário da LOG CP com o *track-record* do BTG Pactual em gestão de FIIs[1]



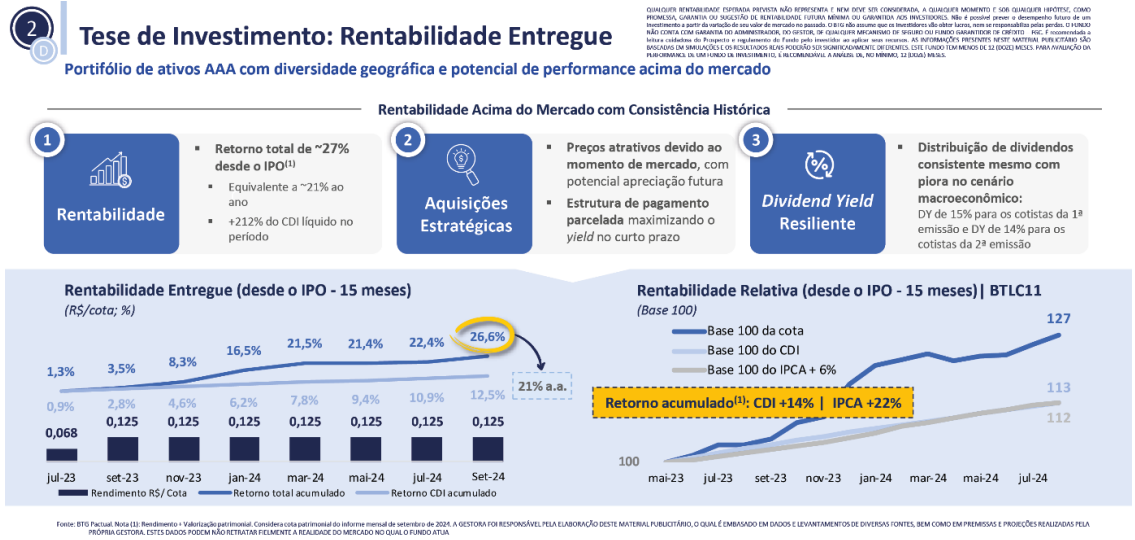
Imóvel	Fortaleza	Goiânia	Londrina	Betim	Salvador	Aracaju
Ganho real novas locações	37%	28%	17%	9%	8%	8%
Vacância Região[2]	2,1%	1,9%	3,0%	8,9%	11,5%	0,0%

Fonte: BTG Pactual e LOGCP RI. Notas: (1) A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA ; (2) Vacância por estado

Tese de Investimento: Rentabilidade Entregue

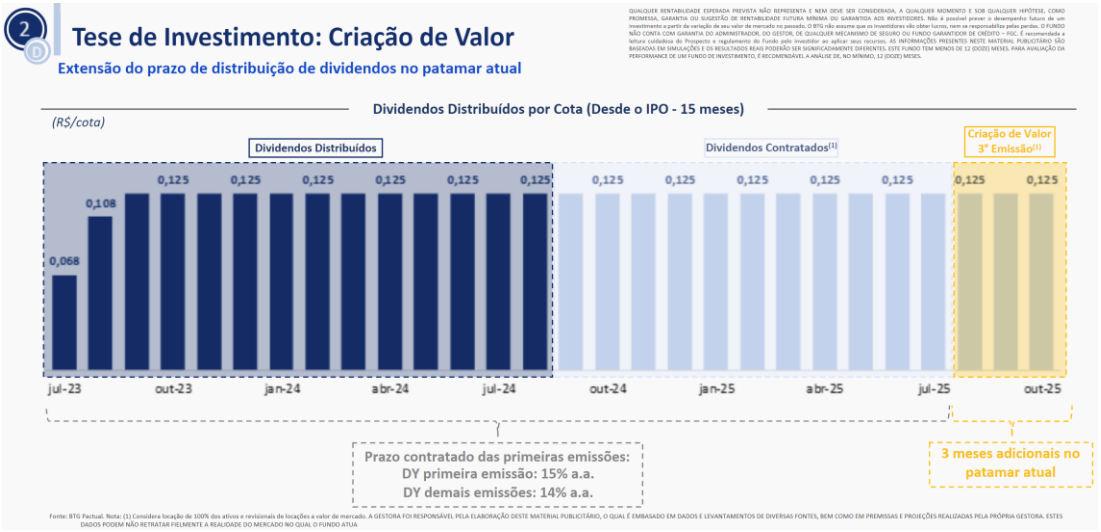
Portifólio de ativos AAA com diversidade geográfica e potencial de performance acima do mercado

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. Não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. O BTG não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e regulamento do Fundo pelo investidor ao aplicar seus recursos. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICADAMENTE DIFERENTES. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.



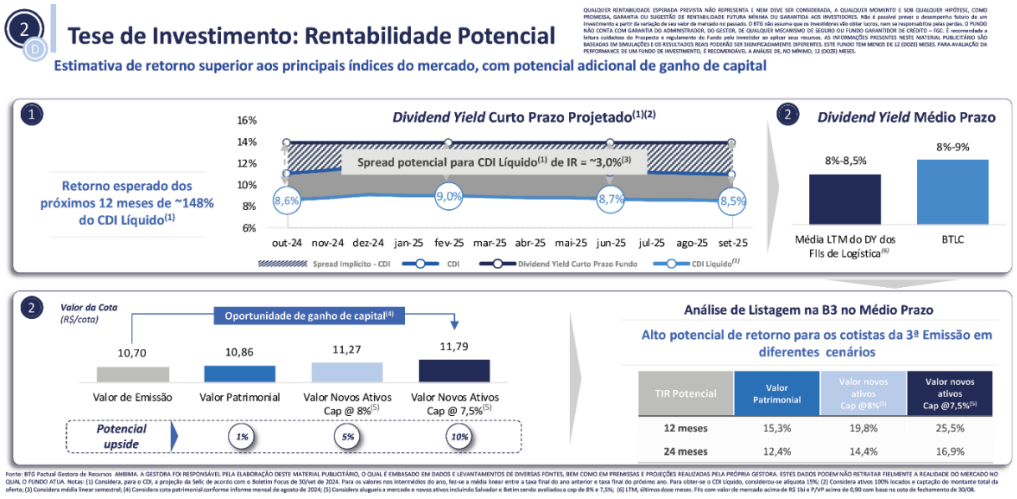
Fonte: BTG Pactual. Nota (1): Rendimento + Valorização patrimonial. Considera cota patrimonial do informe mensal de setembro de 2024. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. Não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. O BTG não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e regulamento do Fundo pelo investidor ao aplicar seus recursos. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICADAMENTE DIFERENTES. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.



Fonte: BTG Pactual. Nota (1): Rendimento + Valorização patrimonial. Considera cota patrimonial do informe mensal de setembro de 2024. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

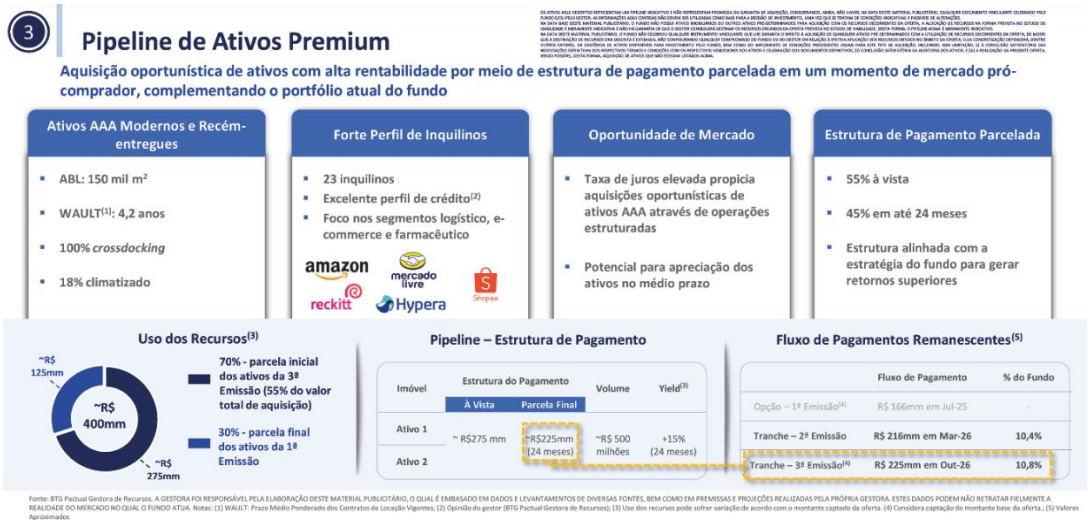
QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. Não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. O BTG não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e regulamento do Fundo pelo investidor ao aplicar seus recursos. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICADAMENTE DIFERENTES. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos ANBIMA. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA. Notas: (1) Considera, para o CDI, a projeção da Selic de acordo com o Boletim Focus de 30/set de 2024. Para os valores nos intermédios do ano, fez-se a média linear entre a taxa final do ano anterior e taxa final do próximo ano. Para obter-se o CDI Líquido, considerou-se alíquota 15%; (2) Considera ativos 100% locados e captação do montante total da oferta; (3) Considera média linear semestral; (4) Considera cota patrimonial conforme informe mensal de agosto de 2024; (5) Considera alugueis a mercado e novos ativos incluindo Salvador e Betim sendo avaliados a cap de 8% e 7,5%; (6) LTM, últimos doze meses. FIIs com valor de mercado acima de R$ 1bi e P/VP acima de 0,90 com base na cota de fechamento de 30/08.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. Não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. O BTG não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR,

DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e regulamento do Fundo pelo investidor ao aplicar seus recursos. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICADAMENTE DIFERENTES. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.

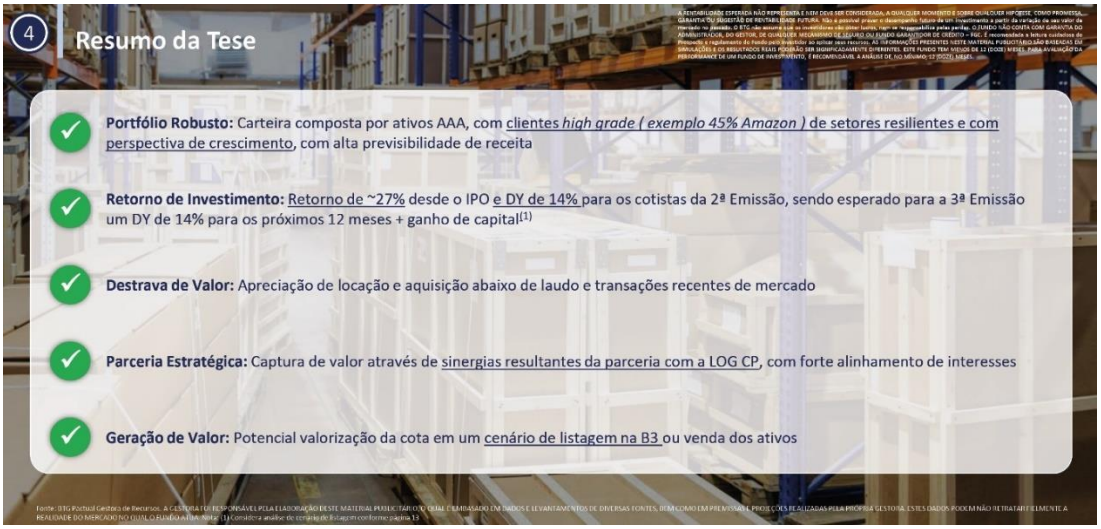


Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA. Notas: (1) WAULT: Prazo Médio Ponderado dos Contratos de Locação Vigentes; (2) Opinião do gestor (BTG Pactual Gestora de Recursos); (3) Uso dos recursos pode sofrer variação de acordo com o montante captado da oferta. (4) Considera captação do montante base da oferta.; (5) Valores Aproximados.

OS ATIVOS AQUI DESCRITOS REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER, NA DATA DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELO GESTOR. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.

NA DATA BASE DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS IMOBILIÁRIOS OU OUTROS ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA 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 O GESTOR CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESTA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

NA DATA DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, 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 DO GESTOR 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, BEM COMO DO IMPLEMENTO DE CONDIÇÕES PRECEDENTES USUAIS PARA ESTE TIPO DE AQUISIÇÃO, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, (i) À CONCLUSÃO SATISFATÓRIA DAS NEGOCIAÇÕES DEFINITIVAS DOS RESPECTIVOS TERMOS E CONDIÇÕES COM OS RESPECTIVOS VENDEDORES DOS ATIVOS E CELEBRAÇÃO DOS DOCUMENTOS DEFINITIVOS, (ii) CONCLUSÃO SATISFATÓRIA DA AUDITORIA DOS ATIVOS; E (iii) A REALIZAÇÃO DA PRESENTE OFERTA, SENDO POSSÍVEL, DESTA FORMA, AQUISIÇÃO DE ATIVOS QUE NÃO ESTEJAM LISTADOS ACIMA.



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA. Nota: (1) Considera análise de cenário de listagem conforme acima.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. Não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. O BTG não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e regulamento do Fundo pelo investidor ao aplicar seus recursos. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICADAMENTE DIFERENTES. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



BTG Pactual LOGCP BTLC11

btg pactual

ANEXOS

ANEXO I	REGULAMENTO VIGENTE
ANEXO II	ATO DA ADMINISTRADORA DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA
ANEXO IIII	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



BTG Pactual LOGCP BTLC11

btg pactual

ANEXO I

REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO BTG PACTUAL LOGCP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Pelo presente 1º (primeiro) instrumento particular de alteração ("Primeiro Instrumento de Alteração"), **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administradora ("Administradora"), do **BTG PACTUAL LOGCP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, organizado sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, inscrito no CNPJ sob o n° 50.479.122/0001-80 ("Fundo"),

CONSIDERANDO QUE:

(A) foi celebrado pela Administradora, em 27 de abril de 2023, o "*Instrumento Particular de Constituição do BTG Pactual LOGCP Fundo de Investimentos Imobiliário – FII*", que aprovou a constituição do Fundo e a 1ª (primeira) versão do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a realização e as características da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("Emissão") e a contratação dos prestadores de serviços do Fundo, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei n.º 8.668/93"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Instrumento de Constituição");

(B) até a presente data não foi realizada qualquer emissão, subscrição ou integralização de cotas do Fundo; e

(C) a Administradora deseja **(i)** retificar e ratificar determinados termos e condições da Emissão aprovados no Instrumento de Constituição; e **(ii)** alterar o teor Regulamento;

RESOLVE, a Administradora:

(i) alterar o item (vi), *caput* e alínea (o) do Instrumento de Constituição, as quais passam a viger com as seguintes redações:

> ***"(vi)** aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, na qual serão emitidas, inicialmente, até 40.000.000 (quarenta milhões) de Cotas, todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas ("Cotas"), com valor unitário de R$ 9,85 (nove reais e oitenta e cinco centavos) ("Preço de Emissão") cada, no montante de, inicialmente, até R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) ("Primeira Emissão" e "Valor Total da Emissão", respectivamente), as quais serão objeto de distribuição pública, sob registro automático perante a CVM, realizada nos termos da Instrução CVM 472, do artigo 26, VI, (b), da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), sendo que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), observadas as características abaixo:*
>
> *(...)*

(o) Distribuição Parcial: *Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a parcial subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 376.000.000,00 (trezentos e setenta e seis milhões de reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 37.600.000 (trinta e sete milhões e seiscentas mil) Cotas, ("Montante Mínimo da Oferta"). Os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição:* ***(i)*** *do Valor Total da Emissão; ou* ***(ii)*** *de quantidade igual ou maior ao Montante Mínimo da Oferta 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, conforme o caso, em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento.*

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Valor Total da Emissão, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o Investidor que, ao realizar suas ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Valor Total da Emissão ou de quantidade mínima de Cotas que não foi atingida pela Oferta, este Investidor não terá sua ordem de investimento acatada 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 e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da 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 Data de Liquidação. 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 Oferta, 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 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. Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pela Administradora."

(ii) ratificar os demais termos e condições do Instrumento de Constituição não alterados pelo presente Instrumento;

(iii) alterar os artigos 13, em razão das alterações do item (i) acima, 18, 27 e 56 do Regulamento, os quais passarão a viger conforme redações abaixo:

"DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 13. *– A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de, inicialmente, até 40.000.000 (quarenta milhões) de cotas, com valor unitário inicial de R$ 9,85 (nove reais e oitenta e cinco centavos) cada, no montante de, inicialmente, até R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), em série e classe únicas, considerando a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) de R$0,15 (quinze centavos) por cota ("Primeira*

Emissão"). A oferta de cotas da Primeira Emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 37.600.000 (trinta e sete milhões e seiscentas mil) cotas, no montante de R$ 376.000.000,00 (trezentos e setenta e seis milhões de reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária de R$0,15 (quinze centavos) por cota, ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pela Administradora.

(...)

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

***Art. 18** – 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").*

§ 1º – Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários poderá, a critério do Gestor, de comum acordo com a Administradora, ser divulgada ao mercado a distribuição de rendimentos até, (i) caso as cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em ambiente CETIP, o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos CETIP", respectivamente) e distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 16º (décimo sexto) dia útil do mês subsequente ao Mês de Competência; (ii) caso as Cotas de emissão Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao Mês de Competência ("Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos Bolsa B3") e distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente ao Mês de Competência, observado que, na Data de Distribuição de Rendimentos Balcão ou na Data de Distribuição de Rendimentos Bolsa, conforme o caso, relativo ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição.

§ 2º – 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 § 1º deste artigo, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com a Administradora:

I. ser distribuído aos Cotistas até o 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente o encerramento do semestre, nos meses de fevereiro ou agosto;

II. reinvestidos em Outros Ativos, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério do Gestor, de comum acordo com a Administradora, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou

*III. 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 Art. 50 abaixo; e/ou **(iii)** descritas no Parágrafo Sexto.*

§ 3º – O percentual mínimo a que se refere o caput deste Artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

§ 4º – Farão jus aos rendimentos de que trata o caput deste Artigo ***(i)*** *caso as cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os titulares de cotas do FUNDO que tiverem inscritos no registro de cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento;* ***(ii)*** *caso as cotas de emissão Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os titulares de cotas do FUNDO no fechamento do 5º (quinto) 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.*

§ 5º – 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.

§ 6º – 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 deste Artigo.

§ 7º – 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.

§ 8º – O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

(...)

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

(...)

Art 27. *– Adicionalmente a parcela correspondente da Taxa de Administração, a partir do 3º (terceiro) ano contado da data de divulgação do anúncio de encerramento da Primeira Emissão de cotas do Fundo, pela identificação da oportunidade de negócio e pelos serviços do Gestor, o Fundo pagará ao Gestor uma taxa de performance, equivalente a 16,80% (dezesseis vírgula oitenta por cento), calculada sobre o Ganho de Capital (conforme abaixo definido) dos Ativos imobiliários investidos pelo Fundo ("Taxa de Performance"), até o último dia útil do mês subsequente em que tenha sido efetivada uma venda de Ativo Imobiliário, com o respectivo recebimento do valor pelo Fundo, promovendo a correta individualização dessa despesa entre os cotistas, observado o disposto na regulamentação aplicável. O cálculo do Ganho de Capital deverá seguir a seguinte metodologia:*

a) A partir do primeiro mês de funcionamento do Fundo será feito, mensalmente, o controle das compras e das vendas dos Ativos Imobiliários;

b) O Ganho de Capital, obtido da compra e venda de um determinado Ativo Imobiliário da carteira do Fundo, será equivalente a diferença entre o valor efetivo recebido de venda do Ativo Imobiliário e o Valor de Custo do Ativo Imobiliário Atualizado (conforme a seguir definido). O Valor de Custo do Ativo Imobiliário Atualizado será composto por: i) o preço de aquisição do Ativo Imobiliário pelo Fundo, ii) os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra do Ativo Imobiliário, iii) os valores decorrentes de benfeitorias realizadas no Ativo Imobiliário pelo Fundo; e iv) a atualização do valor do item i) pelo Benchmark. Para fins desta Cláusula, Benchmark significa 100% (cem por cento) do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), capitalizado de uma sobretaxa de 6% (seis por cento) ao ano, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis

c) A cada mês será calculada a somatória dos ganhos (ou perdas) de capital resultantes das vendas dos Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo realizadas no mês anterior.

d) A Taxa de Performance será calculada separadamente por Ativo Imobiliário.

e) Havendo saldo positivo no mês, a Taxa de Performance a ser paga ao Gestor será calculada e paga considerando os termos acordados na presente Cláusula.

f) Havendo saldo negativo no mês, este deverá ser considerado como zero.

g) Havendo mais de uma venda de Ativo Imobiliário no mês, a Taxa de Performance será equivalente ao somatório do resultado da performance de cada Ativo Imobiliário, sendo elas positivas ou negativas, limitando a zero em casos em que a performance de eventual Ativo Imobiliário vendido com prejuízo for superior a performance de eventual Ativo Imobiliário vendido com lucro.

§1º – A *cobrança da Taxa de Performance será (i) devida apenas a partir do 3º (terceiro) ano contado da data de divulgação do anúncio de encerramento da Primeira Emissão de cotas do Fundo e (ii) cobrada por período, no mínimo, semestral, observado o item (g) acima.*

§2º – A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas, inclusive da Taxa de Administração, nos termos acima indicados e da regulamentação aplicável.

(...)

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 56. *Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com um dia não útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil. É considerado dia útil qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados nacionais."*

(iv) aprovar novo teor do Regulamento, que integra o presente Primeiro Instrumento de Alteração na forma do **Anexo I**:

Sendo assim, assina o presente instrumento eletronicamente e na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Este instrumento é dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei nº 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil.

São Paulo, 05 de maio de 2023.

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2023.05.05 09:55:00 -03'00'

REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Date: 2023.05.05 09:55:33 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

ANEXO I

REGULAMENTO DO FUNDO

REGULAMENTO DO BTG PACTUAL LOGCP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

DO FUNDO

Art. 1. O **BTG PACTUAL LOGCP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, designado neste regulamento como Fundo, é um fundo de investimento imobiliário ("Fundo" ou "FII") constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§1º – O Fundo é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora"). 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 indicado no § 3º abaixo.

§2º – 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/asset-management/administracao-fiduciaria

§3º – O Fundo é gerido pela **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, parte, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ nº 09.631.542/0001-37, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 9.975, de 04 de agosto de 2008, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira do Fundo ("Gestor").

§4º – Para fins do "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros*", conforme em vigor ("Código Anbima"), o Fundo é classificado de acordo com as normas como "*FII Híbrido Gestão Ativa – Segmento Logístico".*

§5º – 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, desde que isentos de Imposto de Renda ("IR"), sendo certo que no âmbito da Primeira Emissão de Cotas do Fundo somente poderão participar investidores profissionais e investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 11 e 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, e as Cotas poderão ser negociadas com o público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da oferta, nos termos do artigo, 86, III da Resolução CVM 160.

DO OBJETO

Art. 2. 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 **(i)** investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, do segmento logístico, seja pela aquisição da totalidade ou

de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, que sejam desenvolvidos pela **LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mário Werneck nº 621, 10º Andar, Conjunto 02, Bairro Estoril, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 09.041.168/0001-10 ou por empresas integrantes de seu grupo econômico ("Ativos Imobiliários"); **(ii)** exploração comercial dos Ativos Imobiliários, por meio de locação típica e/ou atípica, alienação, cessão e demais formas de exploração imobiliária; e **(iii)** eventual comercialização dos Ativos Imobiliários, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

§1º – As aquisições dos Ativos Imobiliários pelo Fundo deverão obedecer às formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação em vigor.

§2º – 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 da CVM nº 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.

§3º – Se, por ocasião da aquisição de Ativos Imobiliários 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.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3. Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Administradora, por recomendação do Gestor, 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 2° retro, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

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

II. 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;

III. Auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 4º deste Regulamento.

Art. 4. A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

II. 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, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

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

IV. 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;

V. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações (FIA) que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

VI. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme em vigor (CEPAC);

VII. Cotas de outros FII;

VIII. Certificados de recebíveis imobiliários 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;

IX. Letras hipotecárias;

X. Letras de crédito imobiliário;

XI. Letras imobiliárias garantidas; e

XII. Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472, que não estejam descritos no Artigo 7 deste Regulamento.

§1º – O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

§2º – Os Ativos Imobiliários 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 neste Regulamento.

Art. 5. 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.

Art. 6. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas;

Art. 7. O Fundo estará autorizado a realizar operações *day trade*, conforme recomendação do Gestor.

Art. 8. 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. Títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;

III. Certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;

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

Art. 9. 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.

Art. 10. A Administradora poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo, observados e respeitados os termos dos referidos contratos oportunamente celebrados com tais prestadores de serviços;

II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do Fundo;

III. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

IV. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo;

V. Realizar a emissão de novas cotas dentro do limite do Patrimônio Autorizado (conforme abaixo definido), ou caso necessário ao pagamento dos encargos e despesas do Fundo.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Art. 11. Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei n.º 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 Único. 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.

DAS COTAS

Art. 12. As cotas do Fundo **(i)** são de classe única, **(ii)** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e **(iii)** terão a forma nominativa e escritural.

§1º – O Fundo manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo, excetuado os casos em que as cotas estejam sob depósito centralizado, conforme previsto no Art. 26 da Resolução da CVM nº 33, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor.

§2º – A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

§3º – Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na Instrução CVM 472 e no Artigo 2º da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1.993, conforme alterada ("Lei n.º 8.668/93"), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§4º – As cotas poderão ser depositadas **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão** ("B3"); e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3. Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento. A Administradora fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§5º O titular de cotas do Fundo:

I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez;

II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

III. está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

§6º – As cotas do Fundo somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

I. quando distribuídas nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160");

II. quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§7º – Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos (i) a (iii) do parágrafo anterior, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

§8º – Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 13. – A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de, inicialmente, até 40.000.000 (quarenta milhões) de cotas, com valor unitário inicial de R$ 9,85 (nove reais e oitenta e cinco centavos) cada, no montante de, inicialmente, até R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), em série e classe únicas, considerando a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) de R$0,15 (quinze centavos) por cota ("Primeira Emissão"). A oferta de cotas da Primeira Emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 37.600.000 (trinta e sete milhões e seiscentas mil) cotas, no montante de R$ 376.000.000,00 (trezentos e setenta e seis milhões de reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária de R$0,15 (quinze centavos) por cota, ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pela Administradora.

§1º – As cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição pública, sob registro automático perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 472, do artigo 26, VI, (b), da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

§2º – As cotas da Primeira Emissão deverão ser integralizadas no ato da subscrição, à vista e em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta, conforme aplicável, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável: **(i)** por meio de sistema administrado e operacionalizado pela B3; **(ii)** por meio de transferência eletrônica disponível – TED do respectivo valor para a conta corrente do Fundo a ser indicada pelo Administradora; ou **(iii)** por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

§3º – A Administradora deverá informar à CVM a data da primeira integralização de cotas do Fundo no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

§4º – Caso não seja subscrita a quantidade mínima das cotas da Primeira Emissão prevista no *caput*, a Primeira Emissão será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos cotistas obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das cotas subscritas e integralizadas da emissão por cada investidor, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelo investidor na proporção dos valores subscritos e integralizados.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 14. – As ofertas públicas de distribuição de cotas do Fundo se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas e no boletim de subscrição ou o documento de aceitação da oferta, conforme aplicável, e serão realizadas de acordo com os ditames da Resolução CVM 160, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

§1º – No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, conforme aplicável, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§2º – Durante a oferta pública das cotas do Fundo, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do Prospecto de Distribuição Pública de cotas do Fundo e da Lâmina, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar:

I. que teve acesso a este Regulamento e, se houver, ao prospecto;

II. que está ciente: **(a)** das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do Fundo, e **(b)** dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos neste regulamento, em Prospecto de Distribuição Pública, na Lâmina e no informe anual do Fundo, divulgados nos termos da regulamentação aplicável.

§3º – Adicionalmente ao disposto no parágrafo anterior, na hipótese de a oferta pública das cotas do Fundo ser realizada nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, o subscritor deverá declarar estar ciente de que**:**

I. a CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta; e

II. pode haver restrições à revenda dos valores mobiliários, descrevendo quais são estas, nos casos aplicáveis.

§4º – O Fundo poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos.

§5º – Os cotistas receberão rendimentos proporcionais ao rendimento das aplicações em caixa, calculado *pro rata temporis* do seu efetivo investimento até a data de encerramento da emissão. Os cotistas receberão rendimento equivalente à aplicação do caixa do fundo até que os recibos sejam convertidos em cota, quando passarão a receber rendimentos do fundo com igual paridade aos outros cotistas, participando integralmente dos rendimentos após obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3 e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário.

§6º – As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do Fundo, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto no Capítulo XIX deste Regulamento, ou poderão ser arcados pelos subscritores das

cotas, pela Administradora e/ou pelo Gestor caso assim deliberado pela Administradora e/ou pelo Gestor quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do Fundo.

Art. 15. Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que **(i)** o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; **(ii)** o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e

II. Se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Único. A Administradora não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos I e II do *caput* deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

DAS EMISSÕES DE NOVAS COTAS

Art. 16. – Encerrada a Primeira Emissão, a Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

§1º – Sem prejuízo do disposto no artigo 16 acima, por proposta da Administradora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do Capital Autorizado.

§2º O ato que aprovar a emissão de novas cotas, seja na forma prevista no artigo 14, seja na forma prevista no parágrafo acima, deverá dispor sobre as características da nova emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(a) O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista **(i)** o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo; **(iii)** ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;

(b) Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas exclusivamente junto à instituição escrituradora das cotas, desde que não viabilizado via a central depositária na qual as cotas do fundo estão sendo negociadas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo

não inferior a 10 (dez) dias úteis, sendo certo que, a critério da Administradora, de acordo com a recomendação do Gestor, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas, poderá ou não haver a possibilidade de, cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros **(a)** por meio da B3, desde que tal procedimento seja operacionalmente viável e admitido nos termos da regulamentação aplicável, e respeitando-se suas regras, prazos e procedimentos operacionais; **(b)** ou fora do âmbito da B3, desde que operacionalmente viável, respeitando-se os termos e condições acordados e descritos na documentação da Oferta, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência exclusivamente junto à instituição escrituradora das cotas, nos termos e condições a serem previstos no ato da Administradora ou ata da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação;

(c) As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;

(d) É admitido que nas novas emissões de cotas o ato que aprovar a oferta pública disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão, devendo ser especificada a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160; e

(f) Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

§3º – Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

§4º A cada nova emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora em conjunto com o Gestor, cobrar a taxa de distribuição no mercado primário, incidente sobre as Cotas objeto de ofertas, com exceção da primeira emissão de Cotas do Fundo, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto de ofertas, equivalente a um percentual fixo por Cota a ser fixado a cada emissão de Cota do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, **(a)** comissão de coordenação, **(b)** comissão de distribuição, **(c)** honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, **(d)** taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, **(e)** taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, **(f)** custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas das Cotas, conforme o caso, **(g)** custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e/ou **(h)** outros custos relacionados às ofertas ("Taxa de Distribuição Primária"), a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

DAS TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA

Art. 17. – Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato

da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 18. – 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").

§ 1º – Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários poderá, a critério do Gestor, de comum acordo com a Administradora, ser divulgada ao mercado a distribuição de rendimentos até, (i) caso as cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em ambiente CETIP, o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos CETIP", respectivamente) e distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 16º (décimo sexto) dia útil do mês subsequente ao Mês de Competência; (ii) caso as Cotas de emissão Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao Mês de Competência ("Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos Bolsa B3") e distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente ao Mês de Competência, observado que, na Data de Distribuição de Rendimentos Balcão ou na Data de Distribuição de Rendimentos Bolsa, conforme o caso, relativo ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição.

§ 2º – 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 § 1º deste artigo, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com a Administradora:

I. ser distribuído aos Cotistas até o 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente o encerramento do semestre, nos meses de fevereiro ou agosto;

II. reinvestidos em Outros Ativos, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério do Gestor, de comum acordo com a Administradora, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou

III. 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 Art. 50 abaixo; e/ou **(iii)** descritas no Parágrafo Sexto.

§ 3º – O percentual mínimo a que se refere o caput deste Artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

§ 4º – Farão jus aos rendimentos de que trata o caput deste Artigo **(i)** caso as cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os titulares de cotas do FUNDO que tiverem inscritos no registro de cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; **(ii)** caso as cotas de emissão Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os titulares de

cotas do FUNDO no fechamento do 5º (quinto) 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.

§ 5º – 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.

§ 6º – 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 deste Artigo.

§ 7º – 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.

§ 8º – O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO

Art. 19. A Administradora tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§1º – Os poderes constantes deste artigo são outorgados à Administradora pelos cotistas do Fundo, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do Fundo no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título**.** A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

§2º – A Administradora deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

§3º – A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei n.º 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Art. 20. Para o exercício de suas atribuições a Administradora poderá contratar, às expensas do Fundo, observada a recomendação e supervisão do Gestor:

I. Distribuição de cotas; e

II. Empresa especializada para administrar os Ativos Imobiliários, incluindo, administração geral e predial, bem como administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitoramento e acompanhamento projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

III. Formador de mercado para as cotas do Fundo.

Art. 21. A Administradora deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. Escrituração de cotas;

IV. Custódia de ativos financeiros;

V. Auditoria independente; e

VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

§1º – Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

§2º – É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§3º – Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo só são obrigatórios caso o fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

Art. 22. A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, observado o disposto neste Regulamento.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 23. Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

I. Selecionar os bens e direitos e comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, observada a recomendação do Gestor;

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: **a)** não integram o ativo da Administradora; **b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; **c)** não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; **e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; **f)** não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **a)** os registros dos cotistas e de transferência de cotas; **b)** os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; **c)** a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; **d)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; **e)** o arquivo dos relatórios do auditor independente e dos representantes de cotistas.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

VI. Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento.

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

X. Manter atualizada junto a CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; e

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

§1º – O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§2º – Não obstante o acima definido, a Administradora acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do Fundo, relevante o tema a ser discutido e votado, a Administradora**,** em nome do Fundo, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

Art. 24. Constituem obrigações e responsabilidades do Gestor:

I. identificar, selecionar, avaliar, transigir, acompanhar e recomendar à Administradora a alienação e aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, de Ativos Imobiliários ou Outros Ativos, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

II. celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, diretamente ou por meio de procuração outorgada pela Administradora para esse fim, conforme o caso;

III. controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração e gestão dos Ativos Imobiliários ou Outros Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração geral e predial dos Ativos Imobiliários, incluindo a administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos ativos, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

IV. monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

V. sugerir à Administradora modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

VI. diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores e prestadores de serviço dos Ativos Imobiliários), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias, benfeitorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis;

VII. diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores e prestadores de serviço dos Ativos Imobiliários), discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;

VIII. monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

IX. recomendar à Administradora a estratégia de desinvestimento Ativos, indicando **(a)** o eventual reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou **(b)** de comum acordo com a Administradora, a eventual realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

X. ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos e optar **(a)** pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou **(b)** de comum acordo com a Administradora, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

XI. elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo;

XII. representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIII. diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores e prestadores de serviço dos Ativos Imobiliários) recomendar a implementação de benfeitorias visando a conservação do estado de utilização, a manutenção do valor, bem como a valorização no valor dos Imóveis;

XIV. quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e

XV. votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Outros Ativos detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: www.btgpactual.com/asset-management/real-estate.

O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 25. É vedado à Administradora e ao Gestor, no exercício de suas atividades como administrador fiduciário e gestor e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

III. Contrair ou efetuar empréstimo;

IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;

VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;

VII. Vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

IX. Sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre

o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º – A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

§ 2º – O Fundo poderá emprestar, ou tomar em empréstimo, seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º – As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 26. 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 soma dos seguintes montantes, o qual também inclui a remuneração do Gestor pela prestação de serviços ao Fundo ("Taxa de Administração"): 0,84% (oitenta e quatro centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor de mercado das Cotas em circulação do Fundo ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM.

§1º – 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.

§2º – A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Art. 27. Adicionalmente a parcela correspondente da Taxa de Administração, a partir do 3º (terceiro) ano contado da data de divulgação do anúncio de encerramento da Primeira Emissão de cotas do Fundo, pela identificação da oportunidade de negócio e pelos serviços do Gestor, o Fundo pagará ao Gestor uma taxa de performance, equivalente a 16,80% (dezesseis vírgula oitenta por cento), calculada sobre o Ganho de Capital (conforme abaixo definido) dos Ativos imobiliários investidos pelo Fundo ("Taxa de Performance"), até o último dia útil do mês subsequente em que tenha sido efetivada uma venda de Ativo Imobiliário, com o respectivo recebimento do valor pelo Fundo, promovendo a correta individualização dessa despesa entre os cotistas, observado o disposto na regulamentação aplicável. O cálculo do Ganho de Capital deverá seguir a seguinte metodologia:

a) A partir do primeiro mês de funcionamento do Fundo será feito, mensalmente, o controle das compras e das vendas dos Ativos Imobiliários;

b) O Ganho de Capital, obtido da compra e venda de um determinado Ativo Imobiliário da carteira do Fundo, será equivalente a diferença entre o valor efetivo recebido de venda do Ativo Imobiliário e o Valor de Custo do Ativo Imobiliário Atualizado (conforme a seguir definido). O Valor de Custo do Ativo Imobiliário Atualizado será composto por: i) o preço de aquisição do Ativo Imobiliário pelo Fundo, ii) os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra do Ativo Imobiliário, iii) os valores decorrentes de benfeitorias realizadas no Ativo Imobiliário pelo Fundo; e iv) a atualização do valor do item i) pelo Benchmark. Para fins desta Cláusula, Benchmark significa 100% (cem por cento) do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), capitalizado de uma sobretaxa de 6% (seis por cento) ao ano, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis

c) A cada mês será calculada a somatória dos ganhos (ou perdas) de capital resultantes das vendas dos Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo realizadas no mês anterior.

d) A Taxa de Performance será calculada separadamente por Ativo Imobiliário.

e) Havendo saldo positivo no mês, a Taxa de Performance a ser paga ao Gestor será calculada e paga considerando os termos acordados na presente Cláusula.

f) Havendo saldo negativo no mês, este deverá ser considerado como zero.

g) Havendo mais de uma venda de Ativo Imobiliário no mês, a Taxa de Performance será equivalente ao somatório do resultado da performance de cada Ativo Imobiliário, sendo elas positivas ou negativas, limitando a zero em casos em que a performance de eventual Ativo Imobiliário vendido com prejuízo for superior a performance de eventual Ativo Imobiliário vendido com lucro.

§1º – A cobrança da Taxa de Performance será (i) devida apenas a partir do 3º (terceiro) ano contado da data de divulgação do anúncio de encerramento da Primeira Emissão de cotas do Fundo e (ii) cobrada por período, no mínimo, semestral, observado o item (g) acima.

§2º – A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas, inclusive da Taxa de Administração, nos termos acima indicados e da regulamentação aplicável.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DO GESTOR

Art. 28. A Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§1º – Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a Administradora obrigada a: (a) Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e (b) Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§2º – É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a Administradora não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§3º – No caso de liquidação extrajudicial do administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

§4º – Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§5º – Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

§6º – Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

§7º – Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

§8º – A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§9º – A Assembleia Geral que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

§10º – Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

§11º - Na hipótese de destituição do Gestor, sem a ocorrência de um evento de Justa Causa (conforme abaixo definido), o Gestor fará jus, além do pagamento de sua parcela da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, se for o caso, até a data da efetiva cessação dos serviços, a uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo. Tal remuneração será correspondente a 12 (doze) meses do valor original da Taxa de Administração devida ao Gestor ("Remuneração de Descontinuidade"). A Remuneração de Descontinuidade será apurada no mês imediatamente anterior ao do envio da notificação pela Administradora em nome do Fundo, sendo a Remuneração de Descontinuidade do Gestor paga diretamente pelo Fundo e incluída na Taxa de Administração nos termos deste Regulamento.

§12º - Para os fins deste Regulamento, considerar-se-á "Justa Causa", **(i)** uma decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte do Gestor no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento; **(ii)** qualquer decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente contra o Gestor apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; **(iii)** decisão, seja **(a)** judicial irrecorrível, conforme aplicável, ou **(b)** administrativa final e irrecorrível, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN), ou **(c)** decisão final arbitral contra o Gestor relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar e/ou ter autorização para atuar nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo; **(iv)** impedimento do Gestor de exercer atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro que não seja sanada no prazo de 60 dias; **(v)** requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou (vi) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor ou quaisquer medidas antecipatórias de recuperação judicial.

§13º - Na hipótese de destituição do Gestor pela assembleia geral de cotistas sem a ocorrência de um evento de Justa Causa, o Fundo deverá enviar notificação prévia ao Gestor com 180 (cento e oitenta) dias de antecedência da data da efetiva destituição, sendo que, até essa data, o Gestor continuará exercendo suas funções e continuará sendo devida a sua remuneração.

§14º - A Remuneração de Descontinuidade será abatida: **(i)** da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor; e/ou: **(ii)** da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do Gestor estabelecido no § 12º acima.

§15º - A Remuneração de Descontinuidade não implicará: **(a)** em redução da remuneração da Administradora recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco **(b)** em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto neste Regulamento.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 29. A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Art. 30. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único. O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* dependerá de autorização do cotista do Fundo.

Art. 31. Compete ao cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 32. O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a Administradora e a CVM.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 33. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

I. Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;

II. Alteração do regulamento;

III. Destituição ou substituição da Administradora;

IV. Emissão de novas cotas, ressalvada a possibilidade de novas emissões de cotas por iniciativa da Administradora, no limite do Capital Autorizado, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;

V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VI. Dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;

VII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

VIII. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

IX. Alteração do prazo de duração do Fundo;

X. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472;

XI. Alteração da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance; e

XII. Deliberar sobre a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista neste Regulamento, observadas as limitações legais.

§1º – A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§2º – A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§3º – A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§4º – O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 34. Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes **prazos**:

I. No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§1º – A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§2º – A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 35. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

II. A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§2º – A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§3º – A Administradora do Fundo deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

(a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

(b) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

(c) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.

§4º – Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do Fundo, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§5º – O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§6º – Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e dos percentuais previstos no artigo 32, §1º, no artigo 33, §3º e no artigo 38, §2º deste Regulamento, será considerado pela Administradora os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Art. 36. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 37. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

§1º – Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo 25**%** (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo**,** caso este tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: **(i)** alteração deste Regulamento; **(ii)** destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; **(iii)** fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; **(iv)** dissolução e liquidação do Fundo, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo; **(v)** apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do Fundo; **(vi)** deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor; e **(vii)** alteração da Taxa de Administração do Fundo e da Taxa de Performance, observados os termos da regulamentação aplicável.

§2º – Cabe à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 38. Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

§1º Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§2º – Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela Administradora até o início da respectiva assembleia geral.

Art. 39. A Administradora poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§1º – O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: **(a)** conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; **(b)** facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; **(c)** ser dirigido a todos os cotistas.

§2º – É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§3º – A Administradora deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§4º – Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

Art. 40. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela Administradora a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à Administradora, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no Art. 32 acima, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

§1º – Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto

§2º – Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

(a) Sua Administradora ou seu Gestor;

(b) Os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor;

(c) Empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

(d) Os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

(e) O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

(f) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

§3º – A verificação do inciso IV do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§4º – Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

(a) Os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;

(b) Houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

(c) Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o §2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 41. O Fundo poderá ter até 3 (três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. Ser cotista do Fundo;

II. Não exercer cargo ou função de Administradora ou de controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§2º – Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§3º – A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

§4º – Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

§5º – A função de representante dos cotistas é indelegável.

§6º – Sempre que a assembleia geral do Fundo for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 33, §4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM 472; e (b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do Fundo que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Art. 42. Compete ao representante dos cotistas:

I. Fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III. Denunciar à Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V. Examinar as demonstrações financeiras do Fundo do exercício social e sobre elas opinar;

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e

VIII. Fornecer à Administradora em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§1º – A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo.

§2º – Os representantes de cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§3º – Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 43. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 44. Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da Administradora nos termos do art. 33 da Instrução CVM 472.

Art. 45. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 46. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 47. As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§1º – Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

§2º – Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas.

Art. 48. O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 49. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo**.**

Art. 50. Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo Único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 51. Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I. O termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso.

II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Art. 52. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 53. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 54. Caso o Fundo efetue amortização de capital os cotistas deverão informar à Administradora os custos relativos a aquisição de suas cotas, sendo de sua inteira responsabilidade a veracidade de referidas informações. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DO FORO

Art. 55. Quaisquer controvérsias que resultem de ou se refiram a este Regulamento deverão ser notificadas por uma Parte à outra Parte. As Partes, então, se comprometem a envidar seus melhores esforços para resolver tais controvérsias de forma amigável, por meio de negociações diretas e de boa-fé, dentro de 30 (trinta) dias consecutivos contados a partir da data em que a notificação sobre a controvérsia for recebida.

§1º – Se as Partes não tiverem alcançado uma solução amigável, a controvérsia, inclusive eventuais questões acerca da existência, validade e eficácia da presente cláusula compromissória, será submetida a arbitragem,

conforme a Lei nº 9307/96, e a mesma será resolvida, de forma definitiva, de acordo com o Regulamento de Arbitragem do Centro de Mediação e Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá ("CAM-CCBC").

§2º – O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros a serem nomeados pelas Partes de acordo com o Regulamento de Arbitragem do CAM-CCBC e conforme as seguintes normas: **(i)** um árbitro será nomeado pelo(s) requerente(s); **(ii)** um árbitro será nomeado pelo(s) requerido(s); e **(iii)** o terceiro árbitro será nomeado em conjunto pelos 2 (dois) árbitros anteriormente nomeados pelas Partes.

§4º – O procedimento de arbitragem será sediado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, e será conduzido no idioma português, de forma confidencial.

§5º – A sentença arbitral será proferida na sede da arbitragem de forma final, vinculando as Partes e seus sucessores por qualquer razão.

§6º – Para os fins da execução ou, excepcionais medidas de anulação, ou medidas de precaução de natureza preventiva provisória, que sejam necessárias para preservar e assegurar a efetividade da decisão arbitral e o objeto da lide em discussão, as Partes neste ato elegem o foro da sede da arbitragem, em detrimento de todos os outros, por mais privilegiados que possam ser. As Partes afastam a aplicação da Resolução Administrativa nº 44/2020 da CAM-CCBC, excluindo a possibilidade de designação de um Árbitro de Emergência.

§7º – Os dispositivos desta Cláusula permanecerão em vigor até a conclusão de todos os assuntos ou processos legais que possam resultar ou se referir a este Regulamento.

§8º – Exceto pelos honorários de seus respectivos advogados, que serão arcados pelas Partes individualmente, todas as outras despesas e custos da arbitragem serão arcados por uma ou mais Partes conforme o Regulamento de Arbitragem da CAM-CCBC ou conforme determinação específica emitida pelo tribunal arbitral. Não haverá honorários de sucumbência.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 56. Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com um dia não útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil. É considerado dia útil qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais.

Art. 57. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Rio de Janeiro, 05 de maio de 2023.

REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Date: 2023.05.05 09:55:56 -03'00'

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2023.05.05 09:56:09 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de administradora do **BTG PACTUAL LOGCP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**



BTG Pactual LOGCP BTLC11

btg pactual

ANEXO II

ATO DA ADMINISTRADORA DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BTG PACTUAL LOGCP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 50.479.122/0001-80

ATO DO ADMINISTRADOR DO
BTG PACTUAL LOGCP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Por este instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM** ("Administrador"), instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria "administrador fiduciário", conforme Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administrador do **BTG PACTUAL LOGCP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 50.479.122/0001-80 ("Fundo"), conforme recomendação da **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.** ("Gestor"), nos termos do regulamento do Fundo, **RESOLVE**:

(i) Aprovar a realização da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo de, inicialmente, R$ 399.873.834,57 (trezentos e noventa e nove milhões, oitocentos e setenta e três mil, oitocentos e trinta e quatro reais e cinquenta e sete centavos) ("Valor Total da Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondentes a, inicialmente, 38.785.047 (trinta e oito milhões, setecentas e noventa e cinco mil, quarenta e sete) novas cotas do Fundo ("Novas Cotas"), sendo que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) ou em virtude da atualização do Preço de Emissão, observados os termos e condições abaixo, ou aumentado em razão da distribuição das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definido), nos termos do Suplemento na forma constante no Anexo I a este ato ("Terceira Emissão").

(a) As Novas Cotas da Terceira Emissão serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, observadas as principais características indicadas no Suplemento constante do Anexo I ao presente instrumento, e demais termos e condições constantes dos documentos da oferta ("Oferta").

(b) É assegurado aos Cotistas do Fundo que possuam cotas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na

subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, na proporção do número de cotas de emissão do Fundo que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,40108115879, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista ("Direito de Preferência"), sendo que a quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente. Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante um período de 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil após a divulgação do Anúncio de Início, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: **(i)** o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e **(ii)** deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador. Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

(ii) Aprovar a contratação do **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13, para realizar a distribuição pública das Novas Cotas da Terceira Emissão, na condição de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação. A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses e não resultará em qualquer ônus aos atuais cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014, uma vez que a Taxa de Distribuição Primária contempla todos os custos, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) os eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Gestor, exceto pelas comissões de estruturação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder, que serão integralmente arcadas pela Taxa de Distribuição Primária.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado digitalmente, em via única.

Rio de Janeiro, 01 de outubro de 2024.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Date: 2024.10.01 16:18:19 -03'00'

Nome:

Cargo:

SANDRA IRENE ZUNIGA CAMACHO:08695722880 Digitally signed by SANDRA IRENE ZUNIGA CAMACHO:08695722880 Date: 2024.10.01 16:18:32 -03'00'

Nome:

Cargo:

ATO DO ADMINISTRADOR DO
BTG PACTUAL LOGCP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
Anexo I
Suplemento referente à Terceira Emissão e à Oferta

Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados definidos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.

Características da Terceira Emissão e da Oferta de Novas Cotas	
Valor Total da Emissão	R$ 399.873.834,57 (trezentos e noventa e nove milhões, oitocentos e setenta e três mil, oitocentos e trinta e quatro reais e cinquenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, ou R$ 415.000.002,90 (quatrocentos e quinze milhões, dois reais e noventa centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial ou da atualização do Preço de Subscrição ou aumentado em razão da distribuição das Novas Cotas Adicionais.
Quantidade de Novas Cotas	Serão emitidas, inicialmente, 38.785.047 (trinta e oito milhões, setecentas e noventa e cinco mil, quarenta e sete) Novas Cotas, equivalentes a, inicialmente, R$ 399.873.834,57 (trezentos e noventa e nove milhões, oitocentos e setenta e três mil, oitocentos e trinta e quatro reais e cinquenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ou R$ 415.000.002,90 (quatrocentos e quinze milhões, dois reais e noventa centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, sendo que a quantidade de Novas Cotas poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, ou aumentada em razão da distribuição das Novas Cotas Adicionais.
Lote Adicional	Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 9.696.261 (nove milhões, seiscentas e noventa e seis mil, duzentas e sessenta e uma) Novas Cotas, correspondentes a R$ 99.968.450,91 (noventa e nove milhões, novecentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e cinquenta reais e noventa e um centavos), considerando o Preço de Emissão, ou R$ 103.749.992,70 (cento e três milhões, setecentos e quarenta e nove mil, novecentos e noventa e dois reais e setenta centavos),

	considerando o Preço de Subscrição, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Terceira Emissão e da Oferta, conforme opção de emissão das Novas Cotas Adicionais, por decisão do Coordenador Líder em comum acordo com a Administradora e o Gestor.
Distribuição Parcial	Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 17.361.785 (dezessete milhões, trezentas e sessenta e uma mil, setecentas e oitenta e cinco) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 179.000.003,35 (cento e setenta e nove milhões e três reais, e trinta e cinco centavos), considerando o Preço de Emissão, ou, R$ 185.771.099,50 (cento e oitenta e cinco milhões, setecentos e setenta e um mil, noventa e nove reais e cinquenta centavos), considerando o Preço de Subscrição ("Montante Mínimo da Oferta").
Preço de Emissão	O preço de Emissão é de R$ 10,31 (dez reais e trinta e um centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.
Taxa de Distribuição Primária	Será devida pelos investidores, inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência (conforme abaixo definido), adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, taxa de distribuição primária em montante equivalente a 3,78% (três inteiros e setenta e oito centésimos por cento) do Preço de Emissão (ou do Preço de Emissão Atualizado, conforme o caso), correspondente o valor de R$ 0,39 (trinta e nove centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento da comissão de coordenação e estruturação, comissão de distribuição, honorários de advogados externos, taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, custos com registros cartoriais, se for o caso, e custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (*roadshow*). Os demais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, serão revertidos em benefício do Fundo. Eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Gestor.

Preço de Subscrição	O Preço de Subscrição das Novas Cotas será correspondente ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, correspondendo a R$ 10,70 (dez reais e setenta centavos).O Preço de Subscrição poderá ser atualizado, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto, pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, observado que o Preço de Emissão Atualizado não poderá ser superior ao Preço de Emissão, sem que haja alteração na quantidade de Novas Cotas objeto da Terceira Emissão ("Preço de Emissão Atualizado", sendo o Preço de Emissão Atualizado, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, denominado "Preço de Subscrição Atualizado"). Os Cotistas e potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção ou da atualização do Preço de Subscrição por meio de fato relevante a ser divulgado até o dia 14 de outubro de 2024.
Admissão à negocição em mercado organizado	As Novas Cotas serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO** ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 - Modulo de Fundo, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.
Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas	As Novas Cotas serão subscritas, a qualquer momento após, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de início da distribuição, conforme será informada no Anúncio de Início, a ser divulgado nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, durante o período de distribuição das Novas Cotas previsto no artigo 48 da Resolução CVM 160, sendo que as Novas Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos estabelecidos pela B3. A liquidação financeira das Novas Cotas ocorrerá na data de subscrição e integralização das Novas Cotas, por meio de depósito, transferência eletrônica disponível - TED, ou outros mecanismos de transferência equivalentes, do valor total obtido com a distribuição das Novas Cotas, pelo Coordenador Líder.

Público-Alvo	A Oferta será destinada a investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
Destinação de Recursos	Os recursos líquidos da Terceira Emissão, incluindo os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas Adicionais serão 100% (cem por cento) destinados à aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos (conforme definidos no Regulamento), de forma ativa e discricionária pelo Gestor, em observância à Política de Investimento descrita no Regulamento.
Período de Colocação	O período de colocação das Novas Cotas terá início no 5º (quinto) dia útil contado da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160, e encerrar-se-á em até 180 (cento e oitenta dias) da data de divulgação do Anúncio de Início ou, anteriormente, na data da divulgação do Anúncio de Encerramento.
Coordenador Líder	**BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13.
Demais termos e condições	Os demais termos e condições da Terceira Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO IIII

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 3ª EMISSÃO

FII BTG Pactual LOG CP

BTG Pactual LOGCP BTLC11

ESTUDO DE VIABILIDADE

Tipo ANBIMA: HÍBRIDO GESTÃO ATIVA

Segmento ANBIMA: Logística

ADMINISTRADORA, GESTORA E COORDENADOR LÍDER

btg pactual

Autorregulação ANBIMA – Administração Fiduciário

Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos



BTLC11|LOG Salvador

ESTUDO DE VIABILIADE

(CONSULTAR A SEÇÃO "INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS" DO PROSPECTO PARA MAIORES INFORMAÇÕES)

Características Gerais do Fundo e da Oferta

Fundo	BTG PACTUAL LOGCP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
Gestão	Ativa.
Administradora	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
Coordenador Líder	Banco BTG Pactual S.A.
Gestora	BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.
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 soma dos seguintes montantes, o qual também inclui a remuneração do Gestor pela prestação de serviços ao Fundo ("Taxa de Administração"): 0,84% (oitenta e quatro centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor de mercado das Cotas em circulação do Fundo ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM, conforme descrito no Art. 25 do Regulamento.
Valor Total da Emissão	Será de, inicialmente, R$ 415.000.002,90 (quatrocentos e quinze milhões, dois reais e noventa centavos),considerando a Taxa de Distribuição Primária, sendo que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ou em virtude da atualização do Preço de Emissão, observados os termos e condições abaixo, ou aumentado em razão da distribuição das Novas Cotas Adicionais.
Quantidade de Cotas	Inicialmente de 38.785.047 (trinta e oito milhões, setecentos e oitenta e cinco mil, quarenta e sete) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional e a possibilidade de Distribuição Parcial.
Preço de Emissão	O preço de emissão da Cota para os fins da 3ª Emissão será de R$ 10,70, considerando a Taxa de Distribuição Primária.

Premissas do Estudo (1/2)

Metodologia	A metodologia aplicada na análise é baseada na geração de caixa pelo Fundo adotando como premissa que os Ativos Imobiliários serão (i) CRI, Cotas de FIDC e Debêntures, cujo rendimento estimado considerou a taxa indicativa da NTN-B divulgada pela Anbima com vencimento em 2030 e 2035 do dia 25/11/2022 bem como a curva-pré do mesmo dia, calculada a partir da interpolação do ajuste diário do DI pela B3; (ii) Fundos Imobiliários com rentabilidade semelhante à apresentada pelo IFIX, índice que representa o comportamento dos papéis mais líquidos do setor. Nesse sentido, foram projetados os rendimentos esperados dos Ativos Imobiliários , e também as despesas recorrentes do Fundo. Considera-se que os rendimentos dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez (conforme abaixo definidos), deduzidos dos tributos e das despesas do Fundo, serão distribuídos mensalmente aos cotistas.
Data Base	A data base do presente Estudo de Viabilidade é 30 de setembro de 2024.
Cenário Econômico	Como premissa foi considerado que o cenário econômico nacional não sofrerá alterações significativas ao longo da vida do Fundo.
Política de Investimento do Fundo	O objeto do FUNDO é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aplicação do seu patrimônio primordialmente na aquisição dos Ativos Imobiliários, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, doravante denominados simplesmente os "Ativos"): (i) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) 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, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (iii) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (IV) 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; (V) Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações (FIA) que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (VI) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme em vigor (CEPAC); (VII) Cotas de outros FII; (VIII) Certificados de recebíveis imobiliários 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; (IX)Letras hipotecárias; (X) Letras de crédito imobiliário; (XI) Letras imobiliárias garantidas; (XII) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472, que não estejam descritos no Artigo 7 do Regulamento do Fundo. Observados os limites de concentração em cada categoria conforme Art. 2º § 1º , o FUNDO deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução da CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555"). Não obstante, a Administradora e a Gestora deverão respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas na Instrução CVM 555.

Premissas do Estudo (2/2)

Expectativa de retorno dos Ativos-Alvo	Para fins da simulação da expectativa de retorno apresentada abaixo, foi considerada a carteira de Ativos-Alvo, considerando premissas destacadas com base na data do atual estudo de viabilidade. Admite-se, no presente Estudo de Viabilidade, que a BTG Gestora levará 3 (três) meses para concluir o processo de investimento dos Ativos-Alvo. ESCLARECEMOS QUE O PRESENTE FUNDO NÃO POSSUI RENTABILIDADE ALVO (*BENCHMARK*)
Condições Precedentes	A aquisição, de forma direta ou indireta, de Ativos-Alvo encontra-se em fase de análise e seleção pelo Gestor, e ocorrerá ao longo de todo o Prazo de Duração do Fundo. Dessa forma, não há Condições Precedentes para a Aquisição dos Ativos Alvo a serem consideradas para fins do presente Estudo de Viabilidade.
Distribuição de Rendimentos	Admite-se no presente Estudo de Viabilidade que os rendimentos gerados pelos ativos integrantes da carteira do Fundo serão distribuídos aos cotistas mensalmente como forma de adiantamento ao resultado semestral e de forma constante, conforme previsto no Regulamento.
Horizonte de Investimentos	O horizonte de investimento considerado na presente simulação é de 2 (dois) anos, não obstante o Fundo possuir prazo de duração indeterminado. Importante salientar que o horizonte de investimento poderá ser afetado caso a BTG Gestora e a Administradora decidam, a qualquer momento ao longo do prazo de duração do Fundo, realizar o desinvestimento e amortização das Cotas do Fundo.
Remuneração *Property Management*	Considera-se no presente Estudo de Viabilidade que a LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A. ("LOG"), ou afiliadas, serão responsáveis pelas atividades relacionadas ao *Property Management*, incluindo e não se limitando a comercialização, manutenção e trabalhos com escopo técnico de Engenharia demandados pelo Ativos Alvo do Fundo. Para tanto, será remunerada por taxa correspondente e limitada a 0,16% a.a. com base no valor patrimonial das cotas do Fundo, ou em seu valor de mercado, caso as cotas do Fundo sejam negociadas em ambiente de bolsa e venham a integrar o IFIX. Essa remuneração não está incluída na Taxa de Administração do Fundo.
Custos da Oferta	Os custos associados a oferta e sua distribuição "Custos Estimados de Distribuição" foram considerados no estudo de viabilidade.
Premissas da TIR Projetada	Para o cálculo da TIR real foi utilizado o método do fluxo de caixa descontado, assumindo que o Fundo investe o novo capital em uma carteira de Ativos-Alvo contemplando diferentes patamares de remuneração, prazo, indexação, vacância, maturação e sem considerar inflação.

Disclaimer

O presente estudo de viabilidade ("Estudo de Viabilidade") foi elaborado pela BTG Gestora de Recursos Ltda. ("BTG Gestora") com o objetivo de analisar a viabilidade da 3ª Emissão de Cotas do Fundo BTG PACTUAL LOGCP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo"), veículo de investimento que tem por objeto o investimento em (i) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) 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, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (iii) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (IV) 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; (V) Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações (FIA) que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (VI) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme em vigor (CEPAC); (VII) Cotas de outros FII; (VIII) Certificados de recebíveis imobiliários 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; (IX)Letras hipotecárias; (X) Letras de crédito imobiliário; (XI) Letras imobiliárias garantidas; (XII) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472, que não estejam descritos no Artigo 7 do Regulamento do Fundo.

Observados os limites de concentração em cada categoria conforme Art. 2º § 1º , o FUNDO deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução da CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555"). Não obstante, a Administradora e a Gestora deverão respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas na Instrução CVM 555.

Disclaimer

Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora, por recomendação da BTG 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.

Para realização dessa análise foram usados dados econômico-financeiros históricos, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa da BTG Gestora existente à época do estudo. Assim sendo, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. A BTG Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo.

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no "Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 3ª Emissão do BTG PACTUAL LOGCP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII- Fundo de Investimento Imobiliário" e, após a sua divulgação, no "Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 3ª Emissão do BTG PACTUAL LOGCP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII - Fundo de Investimento Imobiliário" (definidos indistintamente como "Prospecto" sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.

BTG Pactual LOGCP BTLC11 | btg pactual

Agenda

1. 3ª EMISSÃO BTLC11
2. TESE DE INVESTIMENTO
3. PIPELINE
4. RESUMO DA TESE
5. TERMOS E CRONOGRAMA DA OFERTA
6. GESTORA BTG PACTUAL
7. VIABILIDADE



1

BTG Pactual LOGCP | FII BTLC11

BTG Pactual LOGCP BTLC11

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Preço de Subscrição
R$ 10,70 por cota

Volume da Oferta[1]
R$ 415.000.002,90
+ lote adicional de 25%

Aplicação Mínima
1 cota
R$ 10,70[5]

Ambiente de Negociação
CETIP

Taxa de Administração
0,84% a.a.

CRONOGRAMA RESUMIDO[2]

01/10/24	08/10/24	09/10/24	21/10/24	25/10/24	28/10/24	30/10/24	30/03/25
Anúncio de Início	Início do Período para Exercício do Direito de Preferência	Início do Período de Subscrição	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	Encerramento do Período de Subscrição	Procedimento de Alocação	Data de Liquidação	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta

COTAS CETIPADAS

Alocação por ordem de chegada[3]

Cotas do BTLC seguem custodiadas na CETIP, devendo ser listadas na B3 no médio prazo

Menor volatilidade para o investidor na marcação de suas cotas[4]

- Cotas refletirão apenas o desempenho dos investimentos realizados pelo BTLC, sem a volatilidade trazida pela negociação em ambiente de bolsa
- Marcação das cotas será ao seu valor patrimonial na carteira dos Investidores
- Estratégia deve proteger o investidor de volatilidade de mercado em momentos de maior imprevisibilidade, trazendo assimetrias positivas para eventual listagem do BTLC no futuro na B3[4]

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos. Notas: (1) Considerando a Taxa de Distribuição Primária; (2) Para mais informações verificar o cronograma completo da oferta; (3) Poderá haver rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, de forma discricionária; (4) opinião do gestor; (5) Considerando a Taxa de Distribuição Primária

1 Características da Emissão

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. Não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. O BTG não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e regulamento do Fundo pelo investidor ao aplicar seus recursos. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICADAMENTE DIFERENTES. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.



BTG Pactual LOGCP BTLC11

Início
1ª Emissão em Junho de 2023
2ª Emissão em Abril de 2024

Volume
1ª Emissão: R$500.000.000,00
2ª Emissão: R$499.703.310,80
Patrimônio Líquido atual: R$1.050.436.353,34[(1)]

Datas Rendimentos
Divulgação: 15º dia útil
Recebimento Cotista: 16º dia útil

Negociação
CETIP

Característica | Mandato
BTLC11 é um FII que investe em ativos logísticos, resultante de uma parceria entre a LOGCP e o BTG Pactual

Rendimento
(por cota – pagamento em 22/08/2024)

R$ 0,125

Dividend Yield
(rendimento anualizado)

15,00% (1ª emissão R$ 10,00)
14,00% (2ª emissão R$ 10,70)

Dividend Yield
(mensal, cota de emissão)

1,2%

Retorno Total
(Últimos 12 meses - valorização patrimonial e rendimentos distribuídos)

23,63% vs. 5,5% IFIX | 9,5% CDI Líquido
= IPCA +17%

Fonte: BTG Pactual e LOGCP RI. Notas: (1) Patrimônio Líquido do Fundo em 19 de setembro de 2024

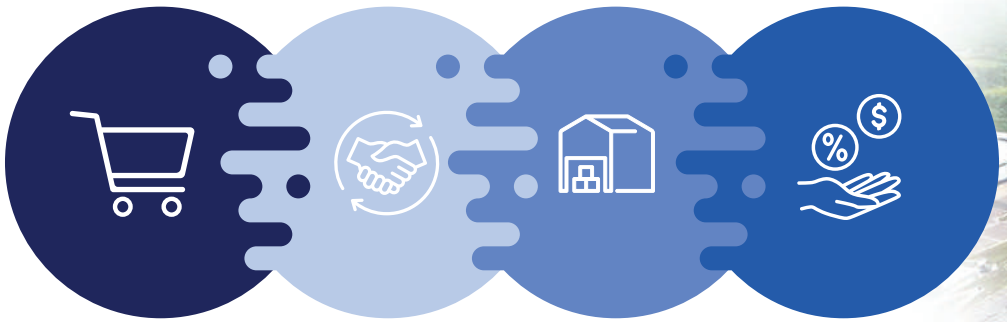
2 Tese de Investimento

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. Não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. O BTG não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e regulamento do Fundo pelo investidor ao aplicar seus recursos. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICADAMENTE DIFERENTES. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.

Oportunidade de investir em um portfólio premium de logística composto por ativos AAA, resultando em um *Dividend Yield de 14% a.a.*

BTG Pactual LOGCP BTLC11

btg pactual log





A

Mercado Logístico:

Oportunidade no segmento logístico devido ao **crescimento do e-commerce** com **baixa vacância e um aumento nos preços** nas principais regiões de atuação do fundo

B

Parceria Estratégica:

Forte sinergia entre as operações da a LOG CP, com sua expertise em desenvolvimento imobiliário, **e o BTG Pactual**, com expertise em gestão de FIIs**, gerando valor para os cotistas do fundo**

C

Portfólio Premium:

Composto por **Ativos AAA nas principais praças nacionais**, com **45% do portfólio locado para Amazon e 31% de contratos atípicos,** com alta previsibilidade de receita

D

Rentabilidade Potencial:

Retorno de 23,63%(1) nos últimos 12 meses, **sendo esperado para a 3ª Emissão um DY de 14%(2) para os próximos 12 meses + potencial ganho de capital(3).**

Fonte: BTG Pactual. Notas: Opiniões acima da BTG Pactual Gestora(1) Considera valorização da cota (2) Considera ativos 100% locados com revisionais de locação projetadas para preço de mercado e captação do montante total da oferta; (3) Considera análise de cenário de listagem conforme página 13

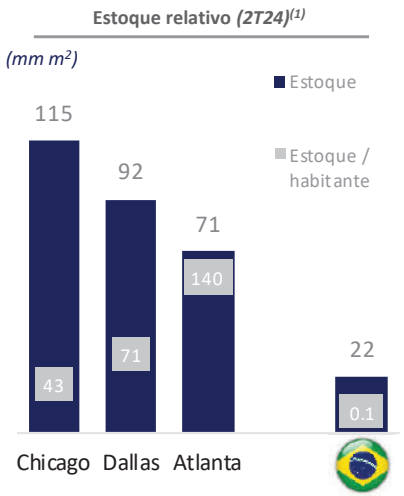
2 A

Tese de Investimento: Mercado Logístico

Perspectivas positivas para o mercado logístico nacional nos próximos anos

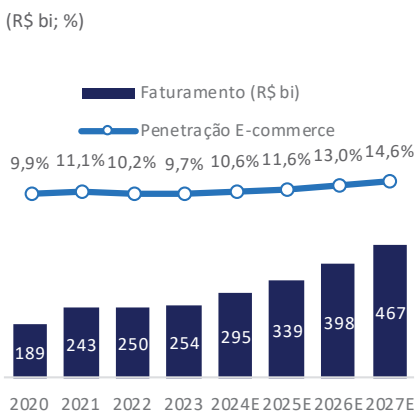
Carência na Qualidade do Estoque

Principais **cidades brasileiras ainda possuem estoques inexpressivos** frente aos demais *peers* globais no mercado de galpões



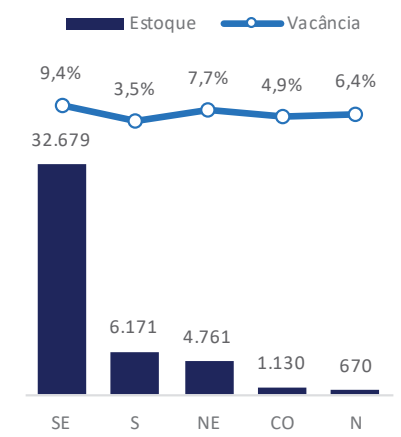
E-commerce em Expansão Nacional

O e-commerce vem expandindo acompanhando o **aumento de renda** nas principais metrópoles, em uma saudável concorrência focada em **qualidade de serviço e prazo de entrega**...



Baixa Vacância nos Estados com Presença dos Ativos do BTLC11

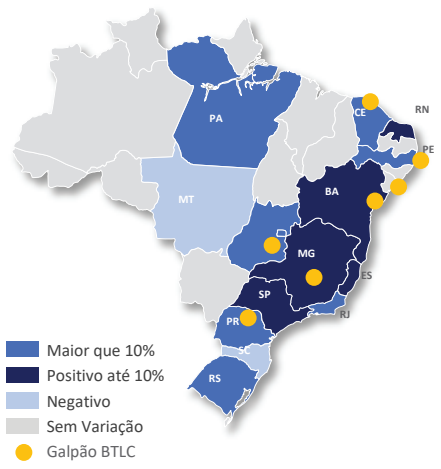
A **baixa vacância** nos galpões logísticos reflete a **crescente demanda** do setor de e-commerce por espaços próximos aos consumidores



Portfólio Bem Posicionado nos Estados de Maior Aumento de Preços

Em sete estados e no DF, o preço pedido teve aumento acima de 10,0% (a.a)

Variação anual do preço pedido (%)(2)



Fonte: BTG Pactual, JLL, Cushman & Wakefield, CRE Tool buldings, AB Comm; Notas: (1) https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q2/us reports/industrial/us_industrial_marketbeat_q2_2024.pdf?rev=8a49608f8aac413ca452ad947dcdfc4d&hash=F85D576D5886E6CA4802157BE7ED709C; (2) https://www.jll.com.br/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/FirstLook_Industrial_4T2023_Final_REV.pdf

2 B

Tese de Investimento: Parceria Estratégica

Parceria estratégica que complementa a *expertise* em desenvolvimento imobiliário da LOG CP com o *know-how* em gestão de FIIs do BTG Pactual

+40
Empreendimentos entregues

+1,7mm m²
De galpões gerenciados

+2 mm m²
ABL entregue desde 2009

+R$3,1 bi
Vendas de ativos

R$4,1 bi[2]
em propriedades
para investimento



Um dos principais players do segmento logístico com modelo de negócios único e presença em todas as regiões do Brasil

Criação de Valor

Log — **Expertise no desenvolvimento imobiliário**

\+

btg pactual — **Expertise em gestão de FIIs**

Governança alinhada blinda conflito de interesses:

Log — **LOG CP: Comercialização e Gestão da Propriedade**

btg pactual — **BTG Pactual: Gestão do Fundo, Relação com Investidores, Estrutura de Capital e Investimentos**

Alinhamento de Interesse:
Log CP detém participação relevante no FII

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos, LOG CP. Notas: (1) Data base de set/2024 ; (2) 2Q24

2

Tese de Investimento: Portfólio Premium - Carteira Atual (1/2)

Carteira resiliente composta por ativos AAA estrategicamente localizados nas principais regiões, com alta exposição à inquilinos premium

Principais Destaques

Valor Patrimonial ~R$ 1,1 bi	**Ativos** 7
ABL Total(1) 412,6 mil m²	**Vacância** 0%
Locatários 56	**WAULT(2)** 6,2 anos

Últimas Aquisições





Top 10 Locatários

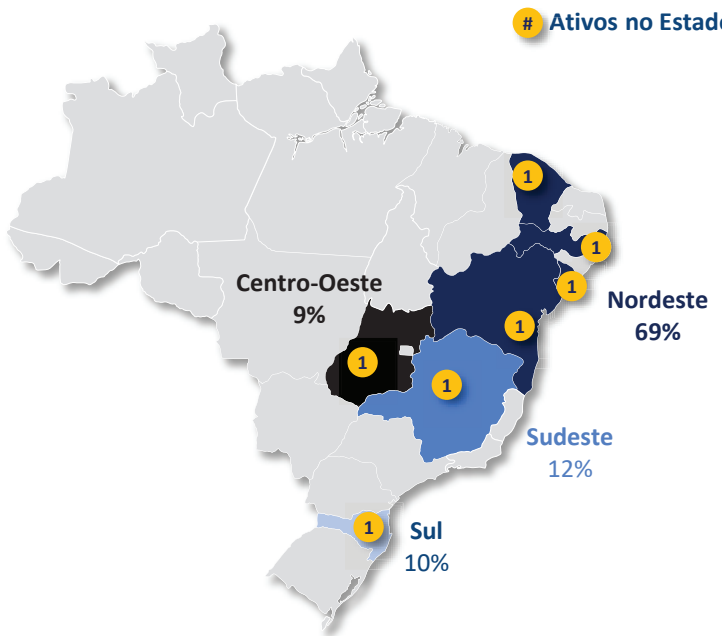
(% da receita contratada)



+66% da receita contratada concentrada nos maiores inquilinos

Localização dos Ativos

(% da receita contratada)



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos. Nota: (1) Considera ABL referente a participação do Fundo nos ativos. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA; (2) WAULT: Prazo Médio Ponderado dos Contratos de Locação Vigentes;

2 C

Tese de Investimento: Portfólio Premium - Carteira Atual (2/2)

Histórico de Aquisições do BTLC

Principais destaques do portfólio e linha do tempo

~R$ 1,5 bi
Total de Ativos

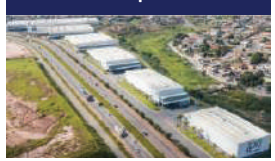
412,6 mil m²
ABL(1)

100%
AAA

100%
Locado

~40%
Climatizado

Linha do Tempo dos Investimentos do BTLC

06-2023	06-2023	06-2023	08-2023	08-2023	04-2024	04-2024
LOG RECIFE | PE	**LOG FORTALEZA II |CE**	**LOG GOIÂNIA | GO**	**LOG ARACAJÚ | SE**	**LOG LONDRINA | PR**	**LOG SALVADOR | BA**	**LOG BETIM | MG**
						
ABL: 60.216 m² Vacância: 0% Participação: 82%	ABL: 75.504 m² Vacância: 0% Participação: 80%	ABL: 47.928 m² Vacância: 0% Participação: 100%	ABL: 29.945 m² Vacância: 0% Participação: 100%	ABL: 61.651 m² Vacância: 0% Participação: 100%	ABL: 87.625 m² Vacância: 0% Participação: 80%	ABL: 50.545 m² Vacância: 0% Participação: 100%

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA. Nota: (1) ABL Própria

2 D

Tese de Investimento: Criação de Valor

Geração de sinergias, combinando o *know-how* em desenvolvimento imobiliário da LOG CP com o *track-record* do BTG Pactual em gestão de FIIs(1)

Últimas Transações da LOGCP

Transações da LOGCP Realizadas em 2024

Venda Ativo São Paulo
Cap Rate: 7,5%
Preço: R$4,8 mil/m²

Venda Ativo Goiânia
Cap Rate: 7,7%
Preço: R$3,2 mil/m²
Idade: 11 anos

vs.



LOG Goiânia

Compra LOG Goiânia II – Jun-23

- **Preço de Aquisição: ~R$ 2,5 mil/m²**
- **Idade: 3 anos**
- **Potencial de Valorização de 30%-40%**

Ganho Real de Locação nas Praças de Atuação do Fundo

Expertise combinada em desenvolvimento imobiliário e gestão de FIIs

Portfólio bem posicionado em regiões estratégicas

Alta demanda com escassez de ativos AAA gera aumento de preços

Imóvel	Fortaleza	Goiânia	Londrina	Betim	Salvador	Aracaju
Ganho real novas locações	37%	28%	17%	9%	8%	8%
Vacância Região(2)	2,1%	1,9%	3,0%	8,9%	11,5%	0,0%

Criação de Valor:
Aluguéis corrigidos acima da inflação e do valor médio de locação no momento da aquisição

Fonte: BTG Pactual e LOGCP RI. Notas: (1) A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA ; (2) Vacância por estado

2 D

Tese de Investimento: Rentabilidade Entregue

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. Não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. O BTG não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e regulamento do Fundo pelo investidor ao aplicar seus recursos. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICADAMENTE DIFERENTES. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.

Portifólio de ativos AAA com diversidade geográfica e potencial de performance acima do mercado

Rentabilidade Acima do Mercado com Consistência Histórica

1 Rentabilidade

- **Retorno total de ~27% desde o IPO**[1]
  - Equivalente a ~21% ao ano
  - +212% do CDI líquido no período

2 Aquisições Estratégicas

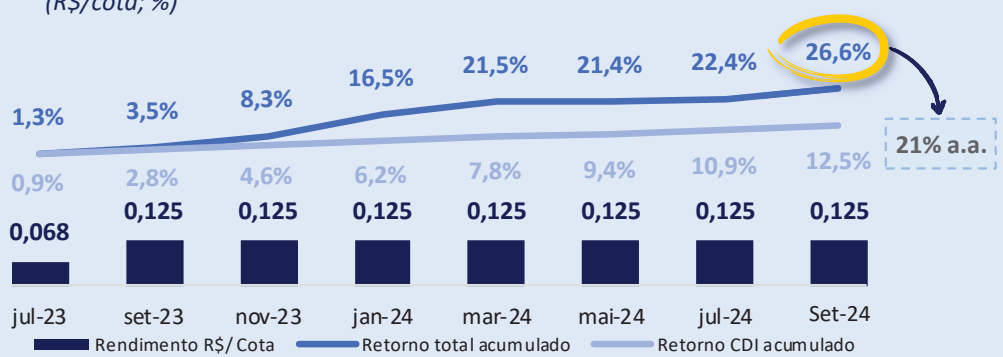
- **Preços atrativos devido ao momento de mercado**, com potencial apreciação futura
- **Estrutura de pagamento parcelada** maximizando o *yield* no curto prazo

3 *Dividend Yield* Resiliente

- **Distribuição de dividendos consistente mesmo com piora no cenário macroeconômico:** DY de 15% para os cotistas da 1ª emissão e DY de 14% para os cotistas da 2ª emissão

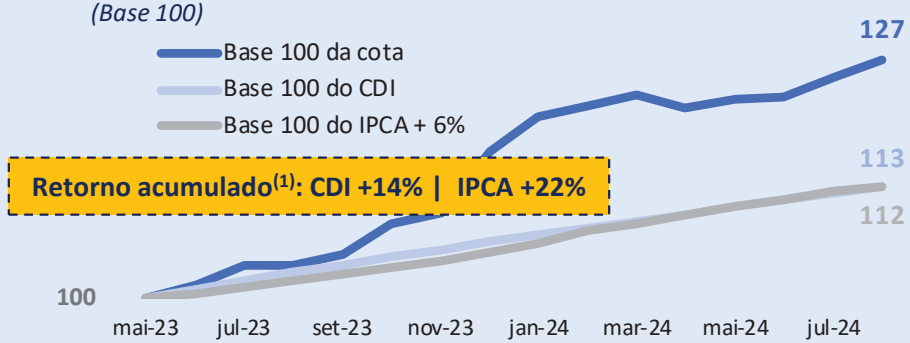
Rentabilidade Entregue (desde o IPO - 15 meses)

(R$/cota; %)



Rentabilidade Relativa (desde o IPO - 15 meses)| BTLC11

(Base 100)



Fonte: BTG Pactual. Nota (1): Rendimento + Valorização patrimonial. Considera cota patrimonial do informe mensal de setembro de 2024. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA

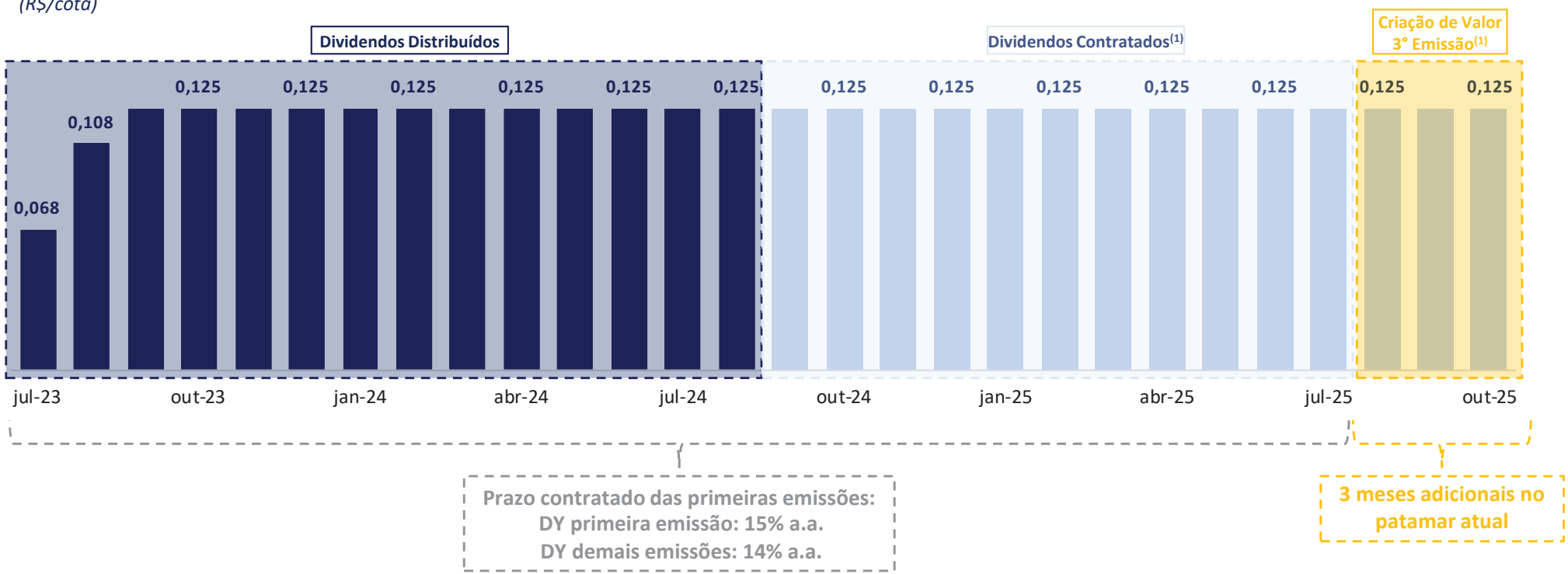
2 D

Tese de Investimento: Criação de Valor

Extensão do prazo de distribuição de dividendos no patamar atual

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. Não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. O BTG não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e regulamento do Fundo pelo investidor ao aplicar seus recursos. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICADAMENTE DIFERENTES. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.

Dividendos Distribuídos por Cota (Desde o IPO - 15 meses)



Fonte: BTG Pactual. Nota: (1) Considera locação de 100% dos ativos e revisionais de locações a valor de mercado. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. Não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. O BTG não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e regulamento do Fundo pelo investidor ao aplicar seus recursos. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICADAMENTE DIFERENTES. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.

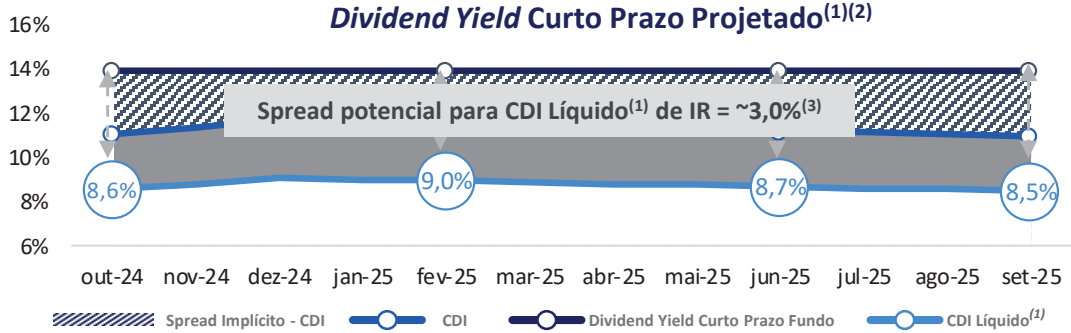
2 D Tese de Investimento: Rentabilidade Potencial

Estimativa de retorno superior aos principais índices do mercado, com potencial adicional de ganho de capital

1

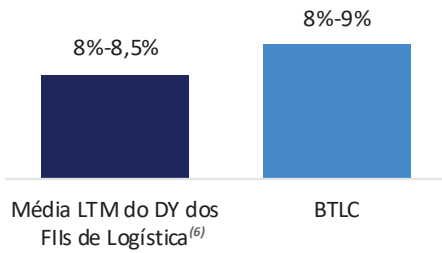
Retorno esperado dos próximos 12 meses de ~148% do CDI Líquido(1)

Dividend Yield Curto Prazo Projetado(1)(2)



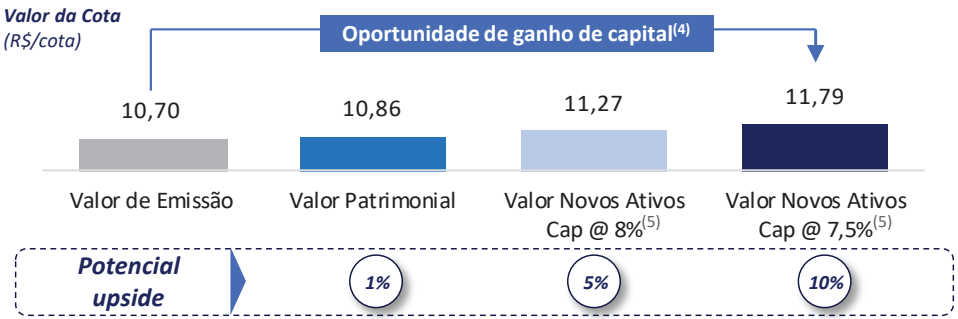
2

Dividend Yield Médio Prazo



2

Valor da Cota (R$/cota)



Análise de Listagem na B3 no Médio Prazo

Alto potencial de retorno para os cotistas da 3ª Emissão em diferentes cenários

TIR Potencial	Valor Patrimonial	Valor novos ativos Cap @8%(5)	Valor novos ativos Cap @7,5%(5)
12 meses	15,3%	19,8%	25,5%
24 meses	12,4%	14,4%	16,9%

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos ANBIMA. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA. Notas: (1) Considera, para o CDI, a projeção da Selic de acordo com o Boletim Focus de 30/set de 2024. Para os valores nos intermédios do ano, fez-se a média linear entre a taxa final do ano anterior e taxa final do próximo ano. Para obter-se o CDI Líquido, considerou-se alíquota 15%; (2) Considera ativos 100% locados e captação do montante total da oferta; (3) Considera média linear semestral; (4) Considera cota patrimonial conforme informe mensal de agosto de 2024; (5) Considera alugueis a mercado e novos ativos incluindo Salvador e Betim sendo avaliados a cap de 8% e 7,5%; (6) LTM, últimos doze meses. FIIs com valor de mercado acima de R$ 1bi e P/VP acima de 0,90 com base na cota de fechamento de 30/08.

3

Pipeline de Ativos Premium

OS ATIVOS AQUI DESCRITOS REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER, NA DATA DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELO GESTOR. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.
NA DATA BASE DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS IMOBILIÁRIOS OU OUTROS ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA 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 O GESTOR CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESTA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.
NA DATA DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, 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 DO GESTOR 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, BEM COMO DO IMPLEMENTO DE CONDIÇÕES PRECEDENTES USUAIS PARA ESTE TIPO DE AQUISIÇÃO, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, (i) À CONCLUSÃO SATISFATÓRIA DAS NEGOCIAÇÕES DEFINITIVAS DOS RESPECTIVOS TERMOS E CONDIÇÕES COM OS RESPECTIVOS VENDEDORES DOS ATIVOS E CELEBRAÇÃO DOS DOCUMENTOS DEFINITIVOS, (ii) CONCLUSÃO SATISFATÓRIA DA AUDITORIA DOS ATIVOS; E (iii) A REALIZAÇÃO DA PRESENTE OFERTA, SENDO POSSÍVEL, DESTA FORMA, AQUISIÇÃO DE ATIVOS QUE NÃO ESTEJAM LISTADOS ACIMA.

Aquisição oportunística de ativos com alta rentabilidade por meio de estrutura de pagamento parcelada em um momento de mercado pró-comprador, complementando o portfólio atual do fundo

Ativos AAA Modernos e Recém-entregues

- ABL: 150 mil m²
- WAULT(1): 4,2 anos
- 100% *crossdocking*
- 18% climatizado

Forte Perfil de Inquilinos

- 23 inquilinos
- Excelente perfil de crédito(2)
- Foco nos segmentos logístico, e-commerce e farmacêutico

amazon · mercado livre · reckitt · Hypera · Shopee

Oportunidade de Mercado

- Taxa de juros elevada propicia aquisições oportunísticas de ativos AAA através de operações estruturadas
- Potencial para apreciação dos ativos no médio prazo

Estrutura de Pagamento Parcelada

- 55% à vista
- 45% em até 24 meses
- Estrutura alinhada com a estratégia do fundo para gerar retornos superiores

Uso dos Recursos(3)



- 70% - parcela inicial dos ativos da 3ª Emissão (55% do valor total de aquisição)
- 30% - parcela final dos ativos da 1ª Emissão

Pipeline – Estrutura de Pagamento

Imóvel	Estrutura do Pagamento		Volume	Yield(3)
	À Vista	Parcela Final		
Ativo 1	~ R$275 mm	~R$225mm (24 meses)	~R$ 500 milhões	+15% (24 meses)
Ativo 2				

Fluxo de Pagamentos Remanescentes(5)

	Fluxo de Pagamento	% do Fundo
Opção – 1ª Emissão(4)	R$ 166mm em Jul-25	-
Tranche – 2ª Emissão	R$ 216mm em Mar-26	10,4%
Tranche – 3ª Emissão(4)	R$ 225mm em Out-26	10,8%

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA. Notas: (1) WAULT: Prazo Médio Ponderado dos Contratos de Locação Vigentes; (2) Opinião do gestor (BTG Pactual Gestora de Recursos); (3) Uso dos recursos pode sofrer variação de acordo com o montante captado da oferta. (4) Considera captação do montante base da oferta.; (5) Valores Aproximados

4

Resumo da Tese

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. Não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. O BTG não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e regulamento do Fundo pelo investidor ao aplicar seus recursos. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICADAMENTE DIFERENTES. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.

- **Portfólio Robusto:** Carteira composta por ativos AAA, com clientes *high grade (exemplo 45% Amazon)* de setores resilientes e com perspectiva de crescimento, com alta previsibilidade de receita
- **Retorno de Investimento:** Retorno de ~27% desde o IPO e DY de 14% para os cotistas da 2ª Emissão, sendo esperado para a 3ª Emissão um DY de 14% para os próximos 12 meses + ganho de capital(1)
- **Destrava de Valor:** Apreciação de locação e aquisição abaixo de laudo e transações recentes de mercado
- **Parceria Estratégica:** Captura de valor através de sinergias resultantes da parceria com a LOG CP, com forte alinhamento de interesses
- **Geração de Valor:** Potencial valorização da cota em um cenário de listagem na B3 ou venda dos ativos

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA. Nota: (1) Considera análise de cenário de listagem conforme página 13

5

Visão Geral da Oferta

BTG Pactual LOGCP BTLC11

FII BTG LOG CP (BTLC11)
CNPJ nº 50.479.122/0001-80

- **O portfólio do fundo é composto por 7 ativos AAA (tijolo) no segmento logístico, com inquilinos nobres e longa previsibilidade de receita**
- **BTLC11 é um FII que investe em ativos logísticos, resultante de uma parceria entre a LOGCP, uma das maiores desenvolvedoras de ativos logísticos do Brasil, e o BTG Pactual**
- **As cotas do fundo serão escrituradas na Cetip (balcão), podendo ser listadas na B3 no futuro**

Oferta
Resolução CVM nº 160

Administração e Custódia
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

Volume Total
Inicialmente Até R$ 415.000.002,90(2)

Montante Mínimo
R$ 185.771.099,50(2)

Taxa de Administração
0,84% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do fundo

Taxa de Performance(1)
16,8% sobre o ganho de capital que exceder IPCA + 6,0%

Gestão
BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda

Ambiente de negociação
Cetip
Mercado de Balcão B3

Preço de Subscrição
R$ 10,70 por cota(2)

Tipo Anbima
Híbrido Gestão Ativa

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. Notas (1) A partir do 3° ano contado da data de divulgação do anúncio de encerramento da Primeira Emissão de cotas do Fundo. Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos; (2) Considerando a Taxa de Distribuição Primária

5

Cronograma Detalhado

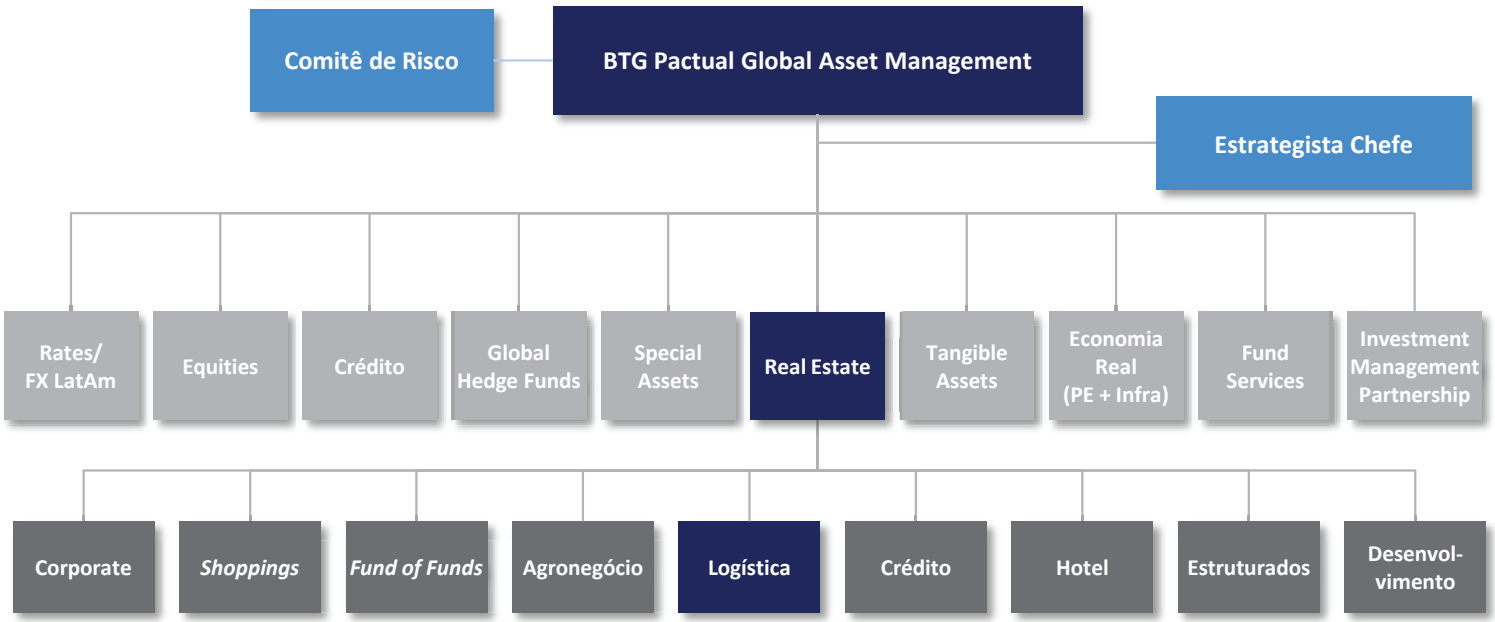
Ordem do Evento	Evento	Data[(1)(2)]
1	Divulgação de Fato Relevante sobre a Aprovação da Oferta Registro da Oferta na CVM	01/10/2024
2	Divulgação do Prospecto Definitivo e da Lâmina Divulgação do Anúncio de Inicio	01/10/2024
3	Data de Corte para o exercício do Direito de Preferência	04/10/2024
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	08/10/2024
5	Início do Período de Subscrição	09/10/2024
6	Data Limite para Divulgação do Fato Relevante Atualização de Preço	14/10/2024
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período Exercício do Direito de Preferência	21/10/2024
8	Encerramento do Período de Subscrição	25/10/2024
9	Procedimento de Alocação	28/10/2024
10	Data de Liquidação do Direito de Preferência Data de Liquidação da Oferta	30/10/2024
11	Data Limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	30/03/2025

Notas: (1)As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, atrasos, antecipações ou prorrogações, sem aviso prévio, a critério da Administradora e do Coordenador Líder, mediante solicitação à CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e seguintes da Resolução CVM 160. (2)Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Nestas hipóteses os Investidores serão informados imediatamente atarvés de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, conforme disposto nos artigos 13 e 69 da Resolução CVM 160. Sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a seção "Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta" deste Prospecto. *Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, na presente Oferta, não será permitida a revogação da aceitação pelo Investidor.

6

BTG Pactual: Expertise Comprovada em Logística

- A Gestora conta com uma **equipe de 19 profissionais na área de Real Estate** com experiências complementares
- A Gestora tem uma exposição a ativos imobiliários no valor **R$ 33,8 bilhões**



BTG Pactual LOGCP BTLC11

- **Prêmio de melhor Banco de Investimento na América Latina**[1]
- **TOP 3 FIIs Ranking - BCFF InfoMoney-Ibmec 2020**[2]
- **Prêmio Master Imobiliário *Turnaround* FII – BTLG**[3]
- **Prêmio Master Imobiliário *Soluções Financeiras* – HTMX**[4]
- **Melhor Gestor Especialista 2018 – BTG Pactual**[5]
- **Fitch "Excelente"**[6]

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos e Quantum. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA. Notas: (1https://www.euromoney.com/article/2a3xhol2hrpbkv8ievhfk/awards/awards-for-excellence/latin-americas-best-bank-2022-btg-pactual (3) https://www.premiomasterimobiliario.com.br/waUpload/imgimgcasefiibt00127092021164251.pdf(4) https://htmx.btgpactual.com/sobre-o-fundo/perfil-estrategia/(5) https://exame.com/invest/minhas-financas/itau-e-btg-sao-os-melhores-gestores-de-fundos-do-pais/ (6) https://www.fitchratings.com/research/pt/fund-asset-managers/fitch-affirms-btg-pactual-asset-managements-investment-management-quality-rating-at-excellent-26-07-2022

6

Lideranças de Real Estate



Allan Hadid

Managing Partner - Chairman of Real Estate
+26 anos de experiência



Michel Wurman

Managing Partner - Real Estate
+25 anos de experiência



Fernando Crestana

Associate Partner - Illiquid
+18 anos de experiência



Rui Ruivo

Associate Partner - Illiquid
+9 anos de experiência

Experiências Selecionadas

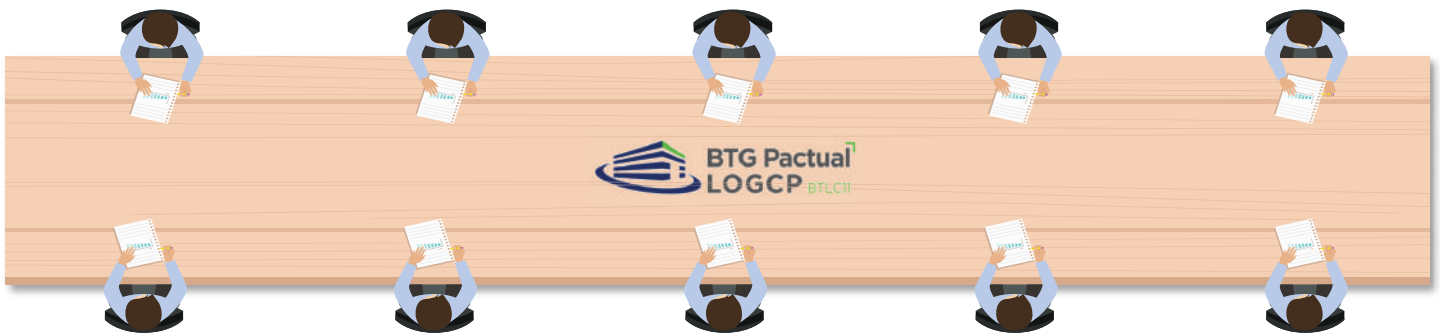
- btg pactual
- GP Investments
- BRZ Investimentos
- btg pactual
- Latinvest Asset Management
- Latintech Capital
- Ibmec
- PDG
- btg pactual
- RIO BRAVO
- BRAZILIAN Finance & Real Estate
- btg pactual
- Norfin

Formação

- PUC Rio
- Ibmec
- USP
- FGV
- Imperial College London

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos.

6 Comitê de Investimento



Senioridade do Comitê

Decisões de alocação são validadas e aprovadas por comitê com longa experiência nos mercados financeiro, crédito e imobiliário.

Experiências Sinérgicas

Os membros são sócios do BTG, trabalham juntos há anos, e possuem extenso histórico de tomada de decisões assertivas.

Engajamento ESG

Consenso entre os membros do comitê que a busca por retornos financeiros está totalmente atrelada a critérios ESG (com poder de veto).

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos.

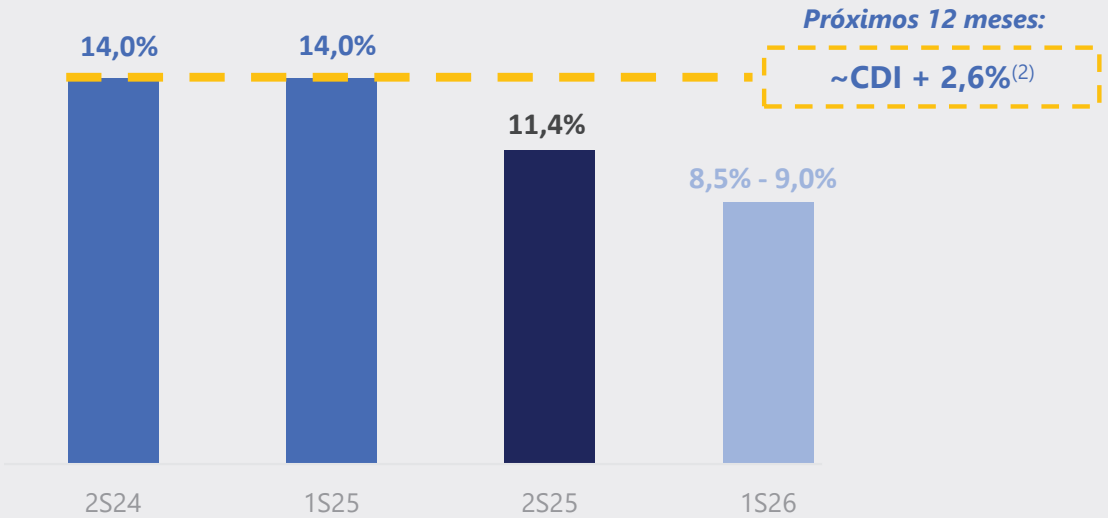
BTG Pactual LOGCP BTLC11

7. Viabilidade



7 Viabilidade

Dividend Yield líquido anualizado(1)



TIR: Taxa Interna de Retorno 2 anos(3)
14,4%



A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. O ESTUDO DE VIABILIDADE ESTÁ DISPONÍVEL NO ANEXO F AO PROSPECTO, A PARTIR DA PÁGINA 195 DO PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO FUNDO. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Notas: BTG Pactual Gestora de Recursos. (1) Considera reajustes contratuais previstos pelo IPCA no período de acordo com Boletim Focus-Banco Central de 30/09/2024. Considera ativos 100% locados e locações revisionadas a valor de mercado . Considera captação total do volume da oferta. (2) Taxa média equivalente a CDI+ 2,6%, calculado conforme projeção do CDI do boletim focus do dia 30/09/2024. (3) Considera ativos 100% locados e desinvestimento dos ativos em 2 anos a cap rate de 8%.

Covid-19 e Tensões Geopolíticas

Os negócios do Fundo podem ser afetados pelos efeitos econômicos gerados pelo alastramento do COVID–19. No ano de 2020, a Organização Mundial da Saúde ("OMS") emitiu alerta para o risco de pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e tratamento aos infectados.

Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 foram sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que teve reflexos na economia mundial como um todo. Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil. Além disso, o estado atual de pandemia resultou e pode continuar resultando em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, atraso ou suspensão de obras, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Ademais, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando a capacidade de o Fundo investir nos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta.

Apesar das dificuldades e a perspectiva desafiadora de um período atípico, principalmente quando olhamos a figura macro, a economia de forma geral vem performando melhor do que os prognósticos. Para mais informações sobre os efeitos do COVID-19 sobre o Fundo, veja o item "Risco da pandemia do COVID–19" na seção "Fatores de Risco" do Prospecto da Oferta.

Somado aos impactos advindos da recente crise provocada pelo COVID-19, destacam-se os possíveis impactos oriundos de tensões geopolíticas vivenciadas no leste europeu, respectivamente atreladas à invasão pela Rússia de determinadas áreas na Ucrânia, sendo certo que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Para mais informações sobre os efeitos da guerra entre Rússia e Ucrânia no Fundo, veja o item "Fatores Macroeconômicos Relevantes" na seção "Fatores de Risco" do Prospecto.

Considerações

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DA BTG GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

A BTG GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO". OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

São Paulo, 30 de Setembro de 2024.

Allan Hadid
Procurador

BTG GESTORA DE RECURSOS LTDA.


btg pactual


BTG Pactual
LOGCP
BTLC11


btg pactual

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



BTG Pactual LOGCP BTLC11

btg pactual

ANEXO IV

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo:	BTG PACTUAL LOGCP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	**CNPJ do Fundo:**	50.479.122/0001-80
Data de Funcionamento:	26/05/2023	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	BR0FFPCTF001	**Quantidade de cotas emitidas:**	96.701.244,00
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Híbrido **Segmento de Atuação:** Híbrido **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	31/12
Mercado de negociação das cotas:		**Entidade administradora de mercado organizado:**	CETIP
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	**CNPJ do Administrador:**	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	**Telefones:**	(11)3383-3102
Site:	www.btgpactual.com	**E-mail:**	ri.fundoslistados@btgpactual.com
Competência:	08/2024		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.	09.631.542/0001-37	AV BRIG FARIA LIMA, 3477, 14 AND - PARTE - ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP - 04538-133	(11) 25269958
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45	PR BOTAFOGO, 501, BLII SLO 501 BLC II SAL 601 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-911	(21) 32629757
1.3	Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA	61.562.112/0022-55	AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3732,ED. ADALMIRO DELLAPE BAPTISTA B32, 16º ANDAR - PARTES 1 A 6ITAIM BIBI	(11) 4004-8000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
	PREFEITURA CABO DE SANTO AGOSTINHO	11.294.402/0001-62	Praça Ministro André Cavalcante, s/n - Centro - CEP: 54505-904 - Cabo de Santo Agostinho/PE	()
	BANCO BTG PACTUAL S.A.	30.306.294/0002-26	AV BRIG FARIA LIMA, 3477, AND 10 11 12 14 E 15 - ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP - 04538-133	(11) 30462000

2. Investimentos FII

2.1 **Descrição dos negócios realizados no período**

Relação dos Ativos adquiridos no período	**Objetivos**	**Montantes Investidos**	**Origem dos recursos**
LOG SALVADOR	Renda	341.617.840,71	Capital
LOG BETIM	Renda	176.531.333,68	Capital

3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:

O Fundo se encontra em fase de captação.

4. Análise do administrador sobre:

4.1	**Resultado do fundo no exercício findo**
	O Fundo se encontra em fase de captação.
4.2	**Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**
	O Fundo se encontra em fase de captação.
4.3	**Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**
	O Fundo se encontra em fase de captação.

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. Anexos

6.

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	**Valor (R$)**		
LOG RECIFE	365.609.480,39	SIM	0,00%
LOG GOIANIA	141.259.000,00	SIM	0,00%
LOG FORTALEZA II	275.973.000,00	SIM	0,00%
LOG ARACAJU	79.479.000,00	SIM	0,00%
LOG LONDRINA	147.859.000,00	SIM	0,00%
LOG SALVADOR	341.617.840,71	SIM	0,00%
LOG BETIM	176.531.333,68	SIM	0,00%

6.1	**Critérios utilizados na referida avaliação**
	O valor justo reflete as condições de mercado no momento de sua aferição, sendo suportado por: i) laudo de avaliação, realizado por empresa especializada, que é elaborado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam nas condições de mercado; ou ii) valor das transações de aquisição ocorridas próximas a data base;
7.	**Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes**
	Não possui informação apresentada.
8.	**Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes**
	Não possui informação apresentada.
9.	**Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:**

10. Assembleia Geral

10.1	**Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:**
	Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
10.2	**Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.**
	O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fundoslistados@btgpactual.com
10.3	**Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.**
	i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item "a" acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpacual.com. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual, por meio da Cuore ou plataforma de assinatura eletrônica.
10.3	**Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**

A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício n° 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“Fundos Net”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvos os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat“ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

A Administradora receberá por seus serviços neles compreendidos as atividades de administração, gestão, custódia, escrituração e controladoria edemais serviços previstos na legislação aplicável, uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes, o qual também inclui aremuneração do Gestor pela prestação de serviços ao Fundo (“Taxa de Administração”): 0,84% (oitenta e quatro centésimos por cento) ao ano, àrazão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor de mercado das Cotas em circulação do Fundo (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”),observado o valor mínimo mensal de R$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA, a partir do mês subsequente à datade registro do Fundo perante a CVM. §1º – A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útildo mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. §2º – A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administraçãosejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total daTaxa de Administração.

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
4.466.591,86	0,43%	NaN

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Gustavo Cotta Piersanti	**Idade:**	40 anos
Profissão:	Administrador	**CPF:**	016.697.087-56
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	**Formação acadêmica:**	Graduado em administração pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em 2005.
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	31/01/2023

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2007 até o momento.	Ingressou como analista em Fund Services no Banco UBS Pactual e se tornou sócio do Banco BTG Pactual em 2016, passando a ser head da área em 2023.	Atualmente, ocupa o cargo de MD Partner(Manager Director Partner), Head de Fund Services.

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	Não há
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não há

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	14.435,00	96.701.244,00	100,00%	96,32%	3,68%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.

De acordo com o previsto no Art. 41 da instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos na estrutura do Fundo como: vacância, inadimplência, novas locações e que possam representar 5% ou mais da Receita ou Distribuição do Fundo na data da divulgação, bem como demais situações que podem afetar de forma ponderável intenção dos investidores de realizar a aquisição ou venda de cotas. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com a política do Administrador. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais:

15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.

https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.

A política de exercício do direito de voto decorrente de ativos do fundo pode ser consultada a partir do regulamento do fundo, disponível no site do Administrador, por meio do endereço eletrônico: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.

Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII



PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DO

BTG PACTUAL LOGCP
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(“**Fundo**”)

administrado pela

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
(“**Administradora**”)

gerido pela

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS