

**ATO DO ADMINISTRADOR DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI**

CNPJ nº 09.552.812/0001-14

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores imobiliários 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 de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“**Administrador**”), resolve, nos termos do Artigo 24, §1º, do regulamento do Fundo, conforme versão consolidada vigente, aprovada por meio do Termo de Consulta Formal, divulgado em 30 de janeiro de 2020 (“**Regulamento**”):

- 1** Aprovar a realização da 10ª (décima) emissão de novas cotas do Fundo (“**Emissão**”), de 1.516.991 (um milhão, quinhentas e dezesseis mil, novecentas e noventa e uma) novas cotas (“**Novas Cotas**”), (quantidade esta que poderá (i) ser aumentada em decorrência da emissão das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas); ou (ii) diminuída em decorrência da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas, com preço de emissão de R\$ 98,88 (noventa e oito reais e oitenta e oito centavos) cada (“**Preço de Emissão**”), acrescido do Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) destinado a arcar com os custos unitários da presente Emissão, no valor de R\$ 2,96 (dois reais e noventa e seis centavos) por Nova Cota subscrita a ser pago pelos Investidores Profissionais (conforme abaixo definidos) e cotistas do Fundo (“**Cotistas**”) que subscreverem as Novas Cotas, perfazendo o montante total de R\$ 154.490.363,44 (cento e cinquenta e quatro milhões, quatrocentos e noventa mil, trezentos e sessenta e três reais e quarenta e quatro centavos), já considerando o Custo Unitário de Distribuição (“**Emissão**”) (montante este que poderá (i) ser aumentado em decorrência da emissão das Novas Cotas Adicionais; ou (ii) diminuído em decorrência da Distribuição Parcial), as quais serão objeto de distribuição pública primária, com esforços restritos, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM 476**”), Instrução da CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”) e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“**Oferta**”), observadas as principais características indicadas no Suplemento constante do Anexo I ao presente instrumento, e demais termos e condições constantes dos documentos da Emissão e da Oferta, e as informações constantes do material anexo ao presente instrumento na forma do Anexo II, o qual foi preparado pelo Administrador para fins informativos e uso exclusivamente relacionado à presente aprovação e não deve ser entendido como uma solicitação ou uma oferta para comprar ou vender quaisquer títulos ou instrumentos financeiros relacionados, como conselhos ou recomendações legais, fiscais, contábeis ou de investimento, bem como uma promessa ou representação do passado ou do futuro.
- 2** Aprovar, nos termos do Regulamento, a contratação do **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com estabelecimento na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 30.306.294/0002-26, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição líder (“**Coordenador Líder**”), bem como da eventual contratação de instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”) a serem convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta. Nesse sentido, tendo em vista que os gastos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder (que é pessoa integrante do mesmo grupo econômico do Administrador), serão arcados exclusivamente com os



recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição a ser pago pelos subscritores das Novas Cotas. O Administrador esclarece que tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM 472. Eventualmente, caso os recursos a serem pagos no âmbito do Custo Unitário de Distribuição não sejam suficientes para cobrirem 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 presente Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Administrador.

São Pulo, 15 de julho de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO I

SUPLEMENTO DAS NOVAS COTAS DA 10ª EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Emissão do Fundo.

- (i) **Número da Emissão:** A presente Emissão representa a 10ª (décima) emissão de Novas Cotas do Fundo;
- (ii) **Valor Total Emissão:** R\$ 150.000.070,08 (cento e cinquenta milhões e setenta reais e oito centavos) (“**Valor Total da Emissão**”), montante este que poderá (i) ser aumentado em decorrência da emissão das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em decorrência da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida). O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição;
- (iii) **Quantidade de Novas Cotas:** 1.516.991 (um milhão, quinhentas e dezesseis mil, novecentas e noventa e uma) Novas Cotas, quantidade esta que poderá (i) ser aumentado em decorrência da emissão das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuída em decorrência da Distribuição Parcial;
- (iv) **Novas Cotas Adicionais:** O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), conforme decisão exclusiva do Administrador (“**Novas Cotas Adicionais**”). As Novas Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Coordenador Líder, sendo certo que, caso venham a ser emitidas, as Novas Cotas Adicionais serão incluídas no Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (conforme abaixo definido), conforme procedimento descrito abaixo no item “Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional” abaixo, a fim de que o Cotista não seja diluído em sua participação no Fundo;
- (v) **Custo Unitário de Distribuição:** Nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, cada Investidor Profissional ou Cotista que vier a subscrever Novas Cotas no âmbito da presente Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Nova Cota de 2,99% (dois inteiros e noventa e nove centésimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão, no valor de R\$ 2,96 (dois reais e noventa e seis centavos) por Nova Cota subscrita, destinado a arcar com os custos unitários da presente Emissão, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas da presente Emissão e o volume total da Oferta, considerando arredondamento de casas decimais, sendo certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo. O percentual de 2,99% (dois inteiros e noventa e nove centésimos por cento) considera a distribuição do Valor Total da Oferta, sem considerar as Novas Cotas Adicionais (“**Custo Unitário de Distribuição**”);
- (vi) **Taxa de ingresso:** Com exceção do Custo Unitário de Distribuição, não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Novas Cotas;
- (vii) **Preço de Emissão:** O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R\$ 98,88 (noventa e oito reais e oitenta e oito centavos), conforme valor patrimonial das Cotas do Fundo em junho de 2020 (“**Cotas**”) emitidas, nos termos do artigo Artigo 24, inciso I e §2º, do Regulamento;
- (viii) **Preço de Subscrição e Integralização:** Cada Cotista e Investidor Profissional pagará pela subscrição e integralização de cada Nova o Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) (“**Preço de Subscrição e Integralização**”). O Preço de Subscrição e Integralização poderá ser atualizado e informado aos Cotistas através de fato relevante divulgado em até 5 (cinco) dias úteis antes do término do Prazo para Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) (“**Fato Relevante de Atualização de Preço**”), 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, descontado 3% (três por cento) (“**Preço de Subscrição**”);

e Integralização Atualizado). Caso o Preço de Subscrição e Integralização não seja atualizado, os Cotistas serão informados a respeito da manutenção do Preço de Subscrição e Integralização através do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Subscrição e Integralização seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Subscrição e Integralização Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até o término do Prazo para Exercício de Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3;

- (ix) **Distribuição Parcial:** Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a, no mínimo, R\$ 20.000.062,08 (vinte milhões e sessenta e dois reais e oito centavos), para a manutenção da Oferta ("**Montante Mínimo da Oferta**"), sendo que o referido valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição. Em virtude da possibilidade de distribuição parcial, será observado o disposto no art. 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e do artigo 5º da Instrução CVM 476 ("**Distribuição Parcial**"). O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pelo Administrador, desde que atingida o Montante Mínimo da Oferta;
- (x) **Procedimento e Forma de Distribuição e Regime de Colocação:** As Novas Cotas remanescentes após o exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional serão destinadas para a Oferta, após o encerramento do período para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 476, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes;
- (xi) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos a serem captados na Oferta, seja em razão da captação do Montante Inicial da Oferta ou do Montante Mínimo da Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo de Ativos-Alvo, conforme definidos no Regulamento;
- (xii) **Séries e Classe:** Série e classe únicas;
- (xiii) **Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado:** As Novas Cotas serão depositadas em mercado de balcão não organizado para distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("**DDA**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3. As Novas Cotas serão depositadas e negociadas em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo processadas pela B3 a custódia, a liquidação financeira e a negociação das Novas Cotas;
- (xiv) **Forma de Integralização:** As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva data de liquidação do exercício do Direito de Preferência, data de liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional ou data de liquidação da Oferta, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.
- (xv) **Tipo de Oferta:** Primária;
- (xvi) **Público Alvo:** As Novas Cotas poderão ser subscritas por investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013, conforme alterada ("**Investidores Profissionais**"), sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e/ou o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, conforme o caso, não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM nº 476. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos

termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada. O início da Oferta somente ocorrerá após o exercício pelos Cotistas do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional;

- (xvii) **Exercício do Direito de Preferência:** Observado o disposto no artigo 24, “II” do Regulamento, será assegurado aos Cotistas do Fundo, detentores de Cotas na data de divulgação do fato relevante de acerca da Emissão e da Oferta (“**Data-Base**”), o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas na proporção da quantidade de Cotas de sua titularidade, conforme aplicação do fator de proporção calculado considerando o Valor Total da Emissão (sem considerar a emissão de Novas Cotas Adicionais), que será divulgado no fato relevante acerca da Emissão e da Oferta, para subscrição de Novas Cotas (“**Direito de Preferência**”). Conforme previsto no inciso II do Art. 24 do Regulamento, o prazo para exercício do Direito de Preferência será de, no mínimo, 10 (dez) dias úteis a contar da data de início do período de exercício do Direito de Preferência (“**Prazo para Exercício do Direito de Preferência**”);
- (xviii) **Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional:** Será conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência, o direito de subscrição das sobras (“**Direito de Subscrição de Sobras**”), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência (“**Sobras**”). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta (podendo ser incluída a emissão de Novas Cotas Adicionais) após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além do fator de proporção do Direito de Sobras), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Novas Cotas existentes para as Sobras, volume este já acrescido das Novas Cotas Adicionais (“**Direito de Subscrição de Montante Adicional**”, doravante denominado em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras como “**Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional**”), sendo certo que em caso de excesso de demanda será realizada a alocação discricionária das ordens enviadas por meio do Direito de Subscrição de Montante Adicional. Será vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional;
- (xix) **Características das Nova Cotas:** As Cotas apresentam as seguintes características principais: (i) as Novas Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio; (ii) as Novas Cotas serão emitidas em classe única; (iii) a cada Nova Cota corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas; e (iv) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas;
- (xx) **Prazo de Colocação:** Caso ao final do prazo de 6 (seis) meses do seu início, a Oferta não tenha sido totalmente colocada, o Coordenador Líder terá a faculdade, a seu exclusivo critério, de prorrogá-la nos termos do artigo 8º, §2º da Instrução CVM 476; e
- (xxi) **Coordenador Líder:** O **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com estabelecimento na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 30.306.294/0002-26 (“**Coordenador Líder**”).



ANEXO II

Material Complementar ao Ato do Administrador



FII BTG Pactual Fundo de CRI

FEXC11

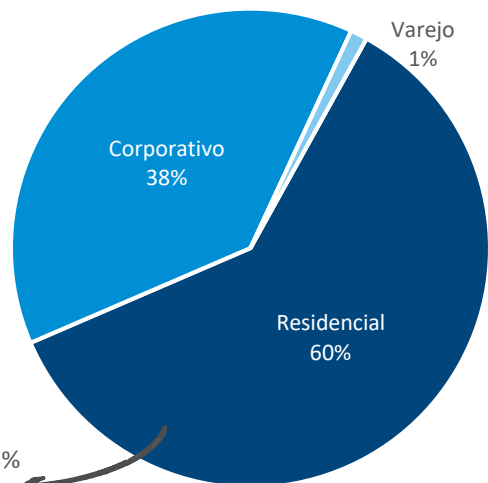
**Material Complementar ao
Ato do Administrador**



15 de julho de 2020

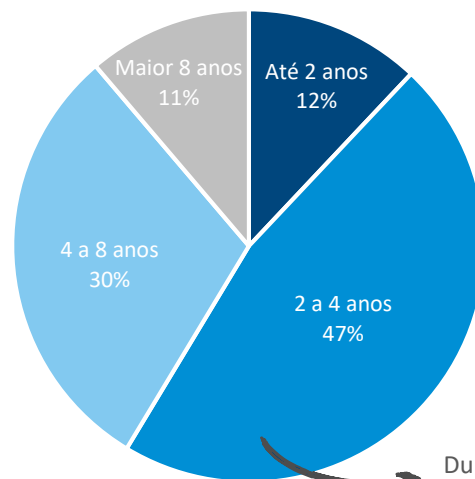


Lastro



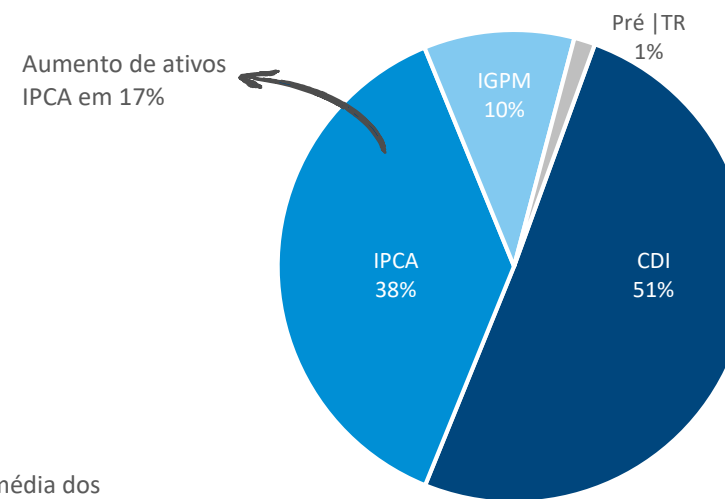
Aumento em 13% Residencial

Duration



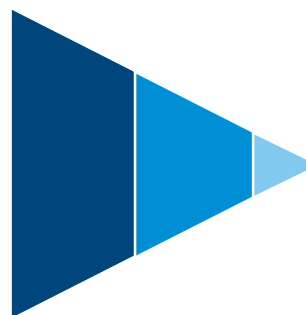
Duration média dos novos ativos 3.1 anos

Indexador

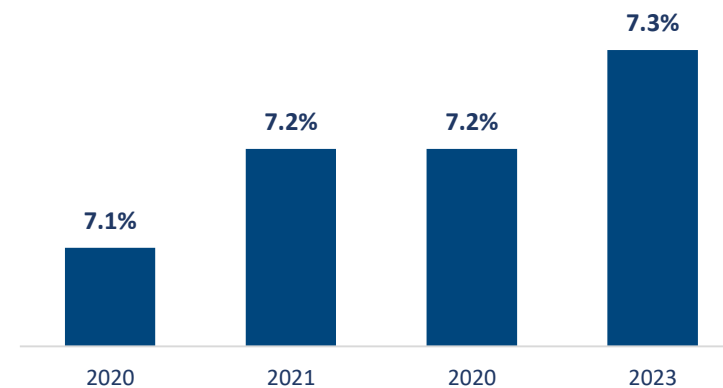


Aumento de ativos IPCA em 17%

| Ativo ¹ | Setor | Índice | Taxa (a.a.) | Volume (R\$ mil) | Mês de Alocação |
|--------------------|-------------|--------|-------------|------------------|-----------------|
| CRI I | Residencial | CDI | 3.75% | 40,000 | 1 |
| CRI II | Residencial | IPCA | 9.50% | 30,000 | 1 |
| CRI III | Corporativo | CDI | 4.20% | 27,500 | 2 |
| CRI IV | Corporativo | CDI | 4.20% | 25,000 | 2 |
| CRI V | Residencial | IPCA | 7.00% | 20,000 | 2 |
| CRI VI | Residencial | IPCA | 7.50% | 25,000 | 3 |
| CRI VII | Residencial | IPCA | 10.00% | 16,000 | 3 |
| CRI VIII | Residencial | IPCA | 8.00% | 20,000 | 4 |
| Total | | | | 203,500 | |



Dividend Yield²



(1) Os ativos aqui propostos são considerados pelo administrador como expectativa, não havendo qualquer obrigação por parte do Fundo, Gestor ou Administrador. (2) Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Não há garantia, expressa ou implícita, quanto à exatidão e confiabilidade das informações, estimativas e projeções quanto a eventos futuros e a rentabilidade futura.

Disclaimer

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados.

O BTG Pactual e seus diretores, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. O BTG Pactual não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Esta apresentação é válida somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. O BTG Pactual não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro. Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo BTG Pactual, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos dela constantes. Não é obrigação do BTG Pactual implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como o BTG Pactual não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.