

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PLUS

CNPJ nº 15.098.422/0001-19

EDITAL DE CONVOCAÇÃO ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ 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, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Administrador”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PLUS**, inscrito no CNPJ nº 15.098.422/0001-19 (“Fundo”), vem por meio desta, convocar os cotistas do Fundo (“Cotistas”) para participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, conforme solicitada por representante de cotistas que detém, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas do Fundo, a ser realizada à distância, no dia **07 de janeiro de 2021**, às 14:00 (quatorze horas), nos termos da Deliberação CVM nº 849, de 31 de março de 2020, inciso VI, e do regulamento do Fundo (“Regulamento” e “Assembleia”, respectivamente), tendo como ordem do dia deliberar sobre:

Nos termos do Art. 29, inciso “(xvii)” do Regulamento, deliberar sobre a autorização para que o Administrador celebre, na data da assembleia geral ou em até 05 (cinco) dias contado da sua realização, o contrato de permuta imobiliária e os seus anexos, relativos à permuta dos imóveis de propriedade do Fundo e situados no Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, sendo o primeiro imóvel registrado sob a matrícula nº 55.486, e o segundo imóvel registrado sob a matrícula nº 55.487, ambos perante o Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP (“Imóveis”), que será realizada de forma a garantir ao Fundo, dentre outros direitos constantes do contrato (“Permuta”), as seguintes premissas comerciais (conjuntamente “Premissas”): (a) o permutante dos Imóveis promova nas suas áreas a construção de galpões “*triple AAA*” destinados ao uso comercial/industrial, com a instituição de um condomínio e a divisão dos Imóveis em áreas comuns e privativas, podendo ser abertas novas matrículas para esses galpões que sejam construídos nos Imóveis (“Galpões”); (b) as atuais construções dos Imóveis sejam demolidas pelo permutante dos Imóveis; (c) seja garantido ao Fundo, ao final da construção dos Galpões, a propriedade de, no mínimo, 45% (quarenta e cinco por cento) da área privativa e da mesma fração ideal das áreas comuns construídas sobre os Imóveis, com o recebimento de uma área bruta locável de, no mínimo, 43.000m² (quarenta e três mil metros quadrados); (d) seja garantido ao Fundo, por meio de consórcio contratual o direito de participar de, no mínimo, 45% (quarenta e cinco por cento) do resultado positivo advindo da locação de todos os Galpões que sejam construídos nos Imóveis, independentemente de serem de sua titularidade ou do permutante dos Imóveis; (e) seja outorgado ao Fundo, pelo permutante dos Imóveis, garantia real e/ou contratual (seguro garantia ou fiança bancária) suficiente para que, em eventual inadimplemento da obrigação do permutante de construir os Galpões, o Fundo tenha o direito à indenização em valor compatível com operações de semelhante natureza; sendo certo que a aprovação da matéria ora colocada em deliberação implica a autorização para que o Administrador do Fundo celebre o contrato da Permuta e todos os seus anexos, desde que observadas as Premissas.

A deliberação constante da ordem do dia apenas será aprovada por metade mais uma, no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo, cabendo a cada cota um voto, nos termos do Art. 18 da Instrução

CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), e do Art. 29, parágrafo primeiro, do Regulamento.

Os documentos pertinentes à matéria objeto da Ordem do Dia, incluindo a Proposta do Administrador, estão disponíveis para consulta no endereço eletrônico: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste link, procurar por “FII PLUS” e clicar em “Pesquisar”).

PROCEDIMENTOS PARA PARTICIPAÇÃO NA ASSEMBLEIA GERAL

Excepcionalmente, a Assembleia não será realizada mediante a reunião presencial dos Cotistas do Fundo, tendo em vista as recomendações do Ministério da Saúde quanto às medidas de proteção para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional visando o combate da disseminação do novo coronavírus (COVID-19), especialmente no que se refere a evitar aglomerações de pessoas. Nesse sentido, a Assembleia Geral Extraordinária será realizada por meio digital, através da plataforma “Webex” (“Plataforma”).

Para participação na Assembleia, os Cotistas deverão realizar seu cadastro na Plataforma, a partir da presente data, no endereço <https://btgpactual.webex.com/btgpactual-pt/onstage/g.php?MTID=e68ddab38a02c825f4f21a8549438d9ee> (senha de acesso: **btg2021**).

Concluída a validação do cadastro do Cotista, será enviado, ao endereço de e-mail informado, o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Aos Cotistas que se façam representar por procuração e/ou por seus representantes legais, será solicitado, no ato do cadastro, que apresentem os documentos de representação pertinentes, conforme instrução disponível na Plataforma.

Pedimos aos Cotistas que realizem seu cadastro com a maior brevidade possível, de modo que possam ser contatados pelo Administrador em tempo hábil para sanar qualquer pendência em seu cadastro e/ou verificação de poderes de representação.

Na data da Assembleia, recomendamos aos Cotistas que acessem o link para a Plataforma com, no mínimo, 30 (trinta) minutos de antecedência do horário indicado para o início da mesma.

De modo a viabilizar o controle de acesso e presença dos Cotistas, não serão admitidos à Assembleia aqueles que realizarem seu acesso à Plataforma após o início da Assembleia pelo Administrador, que poderá – a seu exclusivo critério - postergar o início da Assembleia em até 15 (quinze) minutos, período durante o qual será admitida a entrada na Assembleia.

O Administrador não se responsabilizará por eventuais falhas de conexão ou problemas operacionais de acesso ou equipamentos dos Cotistas.

A Assembleia será instalada 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 à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes à Assembleia e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. 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 constituídos há menos de 1 (um) ano. Não será permitido o acesso à Plataforma tampouco a participação na Assembleia àqueles que não tenham direito de voto, nos termos descritos acima.

O conteúdo da Assembleia, incluindo o conteúdo das mensagens enviadas por meio dos canais de comunicação públicos disponíveis na Plataforma, será gravado pelo Administrador, sendo certo que o mesmo não terá acesso às mensagens trocadas exclusivamente entre Cotistas por meio de canal de comunicação restrito constante da Plataforma.

Orientações adicionais para o uso da Plataforma e participação na Assembleia serão divulgados oportunamente pela Administradora, no portal da CVM e B3, Fundos.Net (acessível por meio do endereço sistemas.cvm.gov.br). Ressaltamos que os procedimentos acima têm como finalidade possibilitar uma maior participação dos Cotistas na Assembleia. Contamos com a colaboração de todos os participantes.

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

Os Cotistas deverão exercer seu voto, **exclusivamente**, por meio: **(i)** de e-mail endereçado a ri.fundoslistados@btgpactual.com, contendo a manifestação de voto (preferencialmente na forma do Anexo I deste Edital), bem como os respectivos documentos de identificação e/ou representação¹. Para que se evitem dúvidas, esclarecemos não serão computadas as manifestações de voto proferidas oralmente, por meio de comunicação escrita na Plataforma (*chat*) ou por qualquer modo que não aqueles indicados nos itens (i) e (ii) acima.

Após a exposição das matérias objeto da Ordem do Dia e discussão entre os presentes, a Assembleia será suspensa e o Administrador abrirá um prazo adicional de 4 (quatro) horas para envio das manifestações de voto pelos Cotistas, nos termos descritos acima. O resultado da deliberação será divulgado quando da reinstalação da Assembleia, na forma descrita abaixo.

Sem prejuízo do mencionado acima, também serão aceitas pelo Administrador as manifestações de voto enviadas antecipadamente pelos Cotistas, a partir da data deste Edital, observadas as formas de envio descritas acima.

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

¹ **(i) Para Cotistas Pessoas Físicas:** cópia simples de um documento de identificação do qual conste a assinatura do Cotista, tal qual, RG, RNE ou CNH; **(ii) 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 1 acima (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); **(iii) para Cotistas Fundos de Investimento:** cópia do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima. **(iv) para Cotistas representados por procuração:** o procurador deverá enviar a respectiva procuração contendo poderes específicos para a prática do ato, com firma reconhecida ou acompanhada de documento de identificação do signatário da procuração, lavrada há menos de 1 (um) ano.



Após a suspensão dos trabalhos referida acima, a Assembleia será reinstalada no dia **08 de janeiro de 2021, às 17:00 (dezesete horas)**, exclusivamente para comunicação do quórum de instalação e do resultado das deliberações, através do <https://btgpactual.webex.com/btgpactual-pt/onstage/g.php?MTID=e706efdad8ed2f2f243928a44169f4974> (senha de acesso: **btg2021**). Adicionalmente, nesta mesma data, será disponibilizado no portal da CVM e B3, Fundos.Net (acessível por meio do endereço sistemas.cvm.gov.br), o sumário das decisões tomadas na Assembleia, nos termos da regulamentação aplicável.

Esclarecemos, por fim, que a suspensão dos trabalhos e a reinstalação da Assembleia no horário indicado acima têm a finalidade de operacionalizar a apuração do quórum de instalação da Assembleia e permitir ao Administrador tempo hábil para a contagem dos votos recebidos, tendo em vista a quantidade de Cotistas do Fundo. Incentivamos V. Sa. a entrar em contato com o Administrador, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários.

São Paulo, 17 de dezembro de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Anexo I
Modelo de Manifestação de Voto

À
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Ref.: Manifestação de Voto, Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada em 07 de janeiro de 2021.

Em atenção ao Edital de Convocação para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PLUS**, inscrito no CNPJ/ME nº 15.098.422/0001-19 ("Fundo"), a realizar-se no dia **07 de janeiro de 2021**, às 14:00 (quatorze horas), nos termos do regulamento do Fundo ("Assembleia" e "Edital de Convocação", respectivamente), manifesto abaixo meu voto com relação à matéria objeto da ordem do dia, qual seja:

Nos termos do Art. 29, inciso "(xvii)" do Regulamento, deliberar sobre a autorização para que o Administrador celebre, na data da assembleia geral ou em até 05 (cinco) dias contado da sua realização, o contrato de permuta imobiliária e os seus anexos, relativos à permuta dos imóveis de propriedade do Fundo e situados no Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, sendo o primeiro imóvel registrado sob a matrícula nº 55.486, e o segundo imóvel registrado sob a matrícula nº 55.487, ambos perante o Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP ("Imóveis"), que será realizada de forma a garantir ao Fundo, dentre outros direitos constantes do contrato ("Permuta"), as seguintes premissas comerciais (conjuntamente "Premissas"): (a) o permutante dos Imóveis promova nas suas áreas a construção de galpões "*triple AAA*" destinados ao uso comercial/industrial, com a instituição de um condomínio e a divisão dos Imóveis em áreas comuns e privativas, podendo ser abertas novas matrículas para esses galpões que sejam construídos nos Imóveis ("Galpões"); (b) as atuais construções dos Imóveis sejam demolidas pelo permutante dos Imóveis; (c) seja garantido ao Fundo, ao final da construção dos Galpões, a propriedade de, no mínimo, 45% (quarenta e cinco por cento) da área privativa e da mesma fração ideal das áreas comuns construídas sobre os Imóveis, com o recebimento de uma área bruta locável de, no mínimo, 43.000m² (quarenta e três mil metros quadrados); (d) seja garantido ao Fundo, por meio de consórcio contratual o direito de participar de, no mínimo, 45% (quarenta e cinco por cento) do resultado positivo advindo da locação de todos os Galpões que sejam construídos nos Imóveis, independentemente de serem de sua titularidade ou do permutante dos Imóveis; (e) seja outorgado ao Fundo, pelo permutante dos Imóveis, garantia real e/ou contratual (seguro garantia ou fiança bancária) suficiente para que, em eventual inadimplemento da obrigação do permutante de construir os Galpões, o Fundo tenha o direito à indenização em valor compatível com operações de semelhante natureza; sendo certo que a aprovação da matéria ora colocada em deliberação implica a autorização para que o Administrador do Fundo celebre o contrato da Permuta e todos os seus anexos, desde que observadas as Premissas.

- [] **SIM, aprovo** a matéria objeto de deliberação, conforme descrita no Edital de Convocação;
- [] **NÃO, não aprovo** a matéria objeto de deliberação, conforme descrita no Edital de Convocação;
- [] **Abstenho-me de votar;**
- [] Abstenho-me de votar, por estar em **situação de conflito de interesses ou impedido**, nos termos do Art. 31, §1º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

_____, ____ de _____ de 2020.

Assinatura

Nome ou denominação do Cotista:

CPF/CNPJ: