

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PLUS
CNPJ nº 15.098.422/0001-19
PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE À CARTA CONSULTA

Prezados 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 20 de janeiro de 2021, às 16:00 (dezesseis 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), a fim de examinar e votar as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

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.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora entende que a matéria colocada em deliberação está em linha com o Art. 8º do [Regulamento](#), que especifica o objeto do Fundo como o investimento em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, mediante a compra, venda e locação, para fins de geração de renda, e cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico, detentores de direitos reais sobre Imóveis. Desta forma, estando em linha com a estratégia do Fundo, permitindo que a Administradora execute a política de aquisição do Fundo no melhor interesse dos cotistas. Nesse sentido, a Administradora recomenda a aprovação da deliberação descrita no acima, também presente no edital de convocação.

05 de janeiro de 2021

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PLUS