



ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA

CNPJ/ME nº 36.642.244/0001-15

Código ISIN nº BRBTALCTF003
Código de Negociação na B3: BTAL
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Outros

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2021/005, em 22 de janeiro de 2021



Nos termos do disposto no artigo 52 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), 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, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 30.306.294/0002-26, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), a UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, e pertencente ao grupo UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado do São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02819.125/0001-73 ("UBS BB" ou "Coordenador Contratado"), a GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 5º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Guide" ou "Coordenador Contratado", e, em conjunto com o Coordenador Líder e a UBS BB, os "Coordenadores"), e: ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A., BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A., CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA., EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A., H.COMMOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT, MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES, NOFAFUTURA CCTVM LTDA., NOVINVEST CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., SAFRA CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., SINGULARE - CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, BANCO BNP PARIBAS BRASIL S.A., BS2 DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., GENIAL INVESTIMENTOS CVM E FATOR S.A. CORRETORA DE VALORES ("Corretoras Consorciadas" e, em conjunto com os Coordenadores, "Instituições Participantes da Oferta"), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição pública de, inicialmente, 5.000.000 (cinco milhões) de cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme definidas abaixo) ("Cotas"), todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas, com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) cada ("Preço de Emissão"), acrescido do custo unitário de distribuição destinado a arcar com os custos unitários da presente Emissão, no valor de R\$4,32 (quatro reais e trinta e dois centavos) por Cota subscrita, a ser pago pelos Investidores (conforme abaixo definidos) que subscreverem as Cotas ("Custo Unitário de Distribuição"), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$104,32 (cento e quatro reais e trinta e dois centavos) por Cota ("Preço de Subscrição"), da 1ª (primeira) emissão ("Emissão") do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG FUNDO DE INVESTIMENTO EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS LOGÍSTICOS E INDUSTRIAIS DE CADEIA DO AGRONEGÓCIO ("Fundo"), administrado e representado pela BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM ("Administrador") e com gestão ativa pela BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. ("BTG Gestora"), realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), da Instrução CVM 400 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), perfazendo a Oferta o valor total de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no "Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística" ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto", sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

Perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)

* O valor acima não considera as Cotas do Lote Adicional, bem como não inclui o Custo Unitário de Distribuição, destinado a arcar com os custos unitários da presente Emissão, no valor de R\$4,32 (quatro reais e trinta e dois centavos) por Cota subscrita, a ser pago pelos Investidores que subscreverem Cotas.

1. AUTORIZAÇÃO

A Emissão, a Oferta, o Preço de Subscrição (conforme abaixo definido) foram aprovados por meio do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 29", celebrado em 11 de novembro de 2020 e do "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística", celebrado em 14 de dezembro de 2020 ("Ato do Administrador").

ANÚNCIO DE INÍCIO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA





2. O FUNDO

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas de emissão do Fundo ("Cotas") pelos titulares das Cotas ("Cotistas"), sendo regido pelo "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística", celebrado em 14 de dezembro de 2020 ("Regulamento"), pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

3. ADMINISTRADOR

O Fundo é administrado e representado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, acima qualificada.

4. GESTORA

O Fundo é gerido pela BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., acima qualificada, de acordo com as disposições do Regulamento, da Lei nº 8.668 e da Instrução CVM 472.

5. REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi registrada na CVM em 22 de janeiro de 2021 sob o nº CVM/SRE/RFI/2021/005, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" vigente a partir de 20 de julho de 2020.

6. REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As 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 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 Cotas.

7. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Fundo	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.
Gestão	Ativa.
Segmento ANBIMA	Outros.
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , acima qualificada.
Custodiante	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , acima qualificada.
Gestora	BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Instituição Escrituradora	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , acima qualificada.
Auditor Independente	ERNST & YOUNG Auditores Independentes S.S. , com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 370, 8º Andar, CEP 22250-905, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0002-06.
Objeto do Fundo	O Fundo tem por objeto o investimento em direitos reais sobre imóveis não residenciais, construídos ou não, com a localização e características previstas no Artigo 5º do Regulamento, preponderantemente no segmento logístico e industrial da cadeia do agronegócio e com a finalidade principal de produção, armazenagem e processamento de itens, tais como matérias-primas, insumos, produtos intermediários e finais da cadeia do agronegócio, e combustíveis, assim como no segmento de portos, principalmente em terminais de transbordo intermodal (áreas de passagem/troca rápida de modo de transporte) e retro área de portos ("Ativos-Alvo"), que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação, incluindo sua locação atípica, inclusive na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 ("Lei 8.245") e por meio de contratos de built-to-suit, retrofit ou sale and leaseback, desde que atendam ao previsto na política de investimentos do Regulamento ("Ativos-Alvo"). A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos-Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Outros Ativos"): (i) 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, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários (FII); (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (iv) cotas de outros FII que tenham política de investimento para aquisição preponderantemente de ativos relacionados ao





	<p>segmento logístico e industrial da cadeia do agronegócio; (v) 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 e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliário; e (viii) letras imobiliárias garantidas. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo ou Outros Ativos, 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; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo ("Aplicações Financeiras") e, em conjunto com os Ativos-Alvo, e os Outros Ativos, doravante denominados simplesmente os "Ativos". Para mais informações acerca Objeto do Fundo, veja a seção "Informações Relativas ao Fundo - Objeto do Fundo e Política de Investimento", do Prospecto Definitivo.</p>
<p>Política de Investimento</p>	<p>Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão 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 3º do Regulamento, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. 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; II. Auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários; III. Auferir rendimentos advindos dos Outros Ativos. <p>A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição de Outros Ativos, observado sempre o disposto no Artigo 3º quanto ao objeto do Fundo e observada ainda a Política de Investimentos.</p> <p>O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.</p> <p>Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados nas principais regiões produtoras do agronegócio do Brasil, bem como nas principais e mais importantes rotas de escoamento da produção agrícola e nos principais portos de exportação do Brasil.</p> <p>Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.</p> <p>Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de investimento por emissor e por modalidade de ativos financeiros previstos na Instrução CVM 555, nos termos do § 5º do artigo 45 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, nesse caso o Gestor deverá observar as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM 555, sendo que, em caso de não ser possível o reenquadramento da carteira dentro dos prazos previstos na regulamentação aplicável, será convocada uma Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas para deliberar sobre a liquidação do Fundo.</p> <p>Os Ativos 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, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.</p> <p>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.</p> <p>As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo ou Outros Ativos, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em Aplicações Financeiras.</p> <p>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.</p> <p>O Administrador poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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; 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;





	<p>V. Realizar a emissão de novas cotas dentro do limite do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento), ou caso necessário ao pagamento dos encargos e despesas do Fundo.</p> <p>Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos nos prospectos da oferta em questão, quando houver, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.</p>
Taxa de Administração	<p>Administrador receberá pelos serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 1,08% (um inteiro e oito centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, e calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo; e (b) valor equivalente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, com mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente em janeiro de cada ano pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) ("Taxa de Administração"). A Taxa de Administração engloba os serviços de gestão, administração, consultoria e escrituração de cotas.</p> <p>A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.</p> <p>O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.</p>
Taxa de Ingresso	Exceto pelo Custo de Distribuição Unitário, não será cobrada taxa de ingresso dos Investidores que subscreverem as Cotas.
Reserva de Contingência	<p>Reserva que poderá ser constituída para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos do Fundo, se houver.</p> <p>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 aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.</p> <p>O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.</p>
Política de Distribuição de Resultados	<p>A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 37 do Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.</p> <p>O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos Cotistas, a critério do Administrador, mensalmente, sempre no 18º (décimo oitavo) dia útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo Fundo ("Data de Distribuição de Rendimentos"), a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 18º (décimo oitavo) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada; e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do Gestor e do Administrador, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.</p> <p>O percentual mínimo a que se refere o <i>caput</i> será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.</p> <p>Farão jus aos rendimentos de que trata o <i>caput</i> os titulares de cotas do FUNDO no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição de Rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.</p> <p>Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos do Fundo, se houver, poderá ser constituída uma 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 aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.</p>





Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas	<p>A cada Cota, devidamente subscrita e integralizada, corresponderá um voto nas assembleias.</p> <p>As Cotas correspondem às frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.</p> <p>A titularidade das Cotas, bem como a qualidade de Cotista, é comprovada pelo extrato das contas de depósitos mantidas junto à Instituição Escrituradora.</p> <p>Observado o disposto no parágrafo abaixo, as Cotas colocadas no âmbito da Oferta farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem integralizadas, calculados <i>pro rata temporis</i> a partir da data de sua integralização, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem subscritas e integralizadas, participando integralmente dos rendimentos distribuídos nos meses subsequentes.</p> <p>Conforme descrito no item "Forma e Comprovação da Titularidade das Cotas" abaixo, o recibo de Cota somente se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos <i>pro rata</i>, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Dessa forma, a primeira distribuição de rendimentos será distinta para as Cotas integralizadas no âmbito da Oferta. A partir dessa distribuição, todas as Cotas em circulação se tornarão fungíveis e terão os mesmos direitos das demais Cotas do Fundo.</p> <p>Os rendimentos do Fundo serão distribuídos aos Cotistas de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Escrituradora. Farão jus à distribuição mensal dos resultados somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização das Cotas quando da divulgação do valor de rendimento a ser distribuído.</p>
Público Alvo do Fundo	<p>O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, sendo certo que, (i) até que seja realizada oferta pública de novas cotas do Fundo nos termos da Instrução CVM 400, ou (ii) até que o FUNDO apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM 476, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas, investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução CVM 539.</p>
Demais Termos, Condições e Características do Fundo e das Cotas	<p>Os demais termos, condições e características do Fundo e das Cotas seguem descritos no Prospecto Definitivo e no Regulamento.</p>

8. CARACTERÍSTICAS DAS COTAS, DA EMISSÃO E DA OFERTA

Número da Emissão	<p>A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.</p>
Valor Total da Emissão	<p>Inicialmente, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), equivalente a, inicialmente 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, sem considerar o montante correspondente às Cotas do Lote Adicional.</p> <p>O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição, destinado a arcar com os custos unitários da presente Emissão, equivalente ao percentual fixo de 4,32% (quatro inteiros e trinta e dois por cento) incidente sobre o Preço de Emissão por Cota, no valor de R\$4,32 (quatro reais e trinta e dois centavos) por Cota subscrita, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das 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.</p>
Quantidade de Cotas	<p>Inicialmente, 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, equivalente a, inicialmente, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, que serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.</p>
Forma e Condição de Integralização	<p>As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Subscrição.</p>
Forma e Comprovação da Titularidade das Cotas	<p>As Cotas serão emitidas na forma nominativa e escritural, sem a emissão de certificados.</p> <p>Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibos de Cotas, os quais não serão negociáveis. Tais recibos são correspondentes à quantidade de Cotas por eles adquirida, e se converterão em Cotas depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos <i>pro rata</i> e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>Durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.</p> <p>A negociação das Cotas das emissões anteriores do Fundo seguirá seu curso normal.</p> <p>Adicionalmente, com relação às Cotas que estiverem depositadas eletronicamente na B3, será expedido, por esta, extrato em nome do Cotista, que servirá de comprovante de titularidade de tais Cotas.</p>





Cotas do Lote Adicional	<p>Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas do Lote Adicional, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo a partir da data de divulgação Anúncio de Início (inclusive) até o encerramento do encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Administrador e pelos Coordenadores, sendo certo que poderão ser emitidas a partir da data de divulgação Anúncio de Início (inclusive), conforme procedimento descrito abaixo, a fim de que o Cotista não seja diluído em sua participação no Fundo. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta.</p> <p>As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”.</p>
Preço de Emissão	<p>O preço unitário de colocação das Cotas foi fixado em R\$100,00 (cem reais), nos termos do artigo 15 do Regulamento.</p> <p>O valor mencionado acima corresponde ao valor líquido recebido pelo Fundo na emissão das Cotas. Contudo, os Investidores deverão arcar com o Preço de Subscrição, nos termos previstos no Prospecto.</p>
Custo Unitário de Distribuição	<p>Cada subscritor que vier a subscrever Cotas no âmbito da presente Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota de 4,32% (quatro inteiros e trinta e dois por cento) incidente sobre o Preço de Emissão, no valor de R\$4,32 (quatro reais e trinta e dois centavos) por Cota subscrita, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da presente Emissão e o volume total da oferta, 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 4,32% (quatro inteiros e trinta e dois por cento) considera a distribuição do Valor Total da Oferta, sem considerar a Opção de Lote Adicional. 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 dos Coordenadores 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 ou pelo Gestor.</p>
Preço de Subscrição	<p>Corresponde ao Preço de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, no total de R\$104,32 (cento e quatro reais e trinta e dois centavos).</p>
Aplicação Inicial Mínima	<p>Quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de, inicialmente, R\$1.000,00 (mil reais) (“Aplicação Inicial Mínima”), a serem subscritas por cada Investidor, salvo se ao final do Prazo de Colocação: (i) restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; ou (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Cotas superar o montante das Cotas.</p>
Captação Mínima	<p>A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 700.000 (setecentas mil) Cotas, correspondente a, inicialmente, R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais).</p> <p>Para mais informações acerca da “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada” ver a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Características das Cotas, da Emissão e da Oferta - Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, do Prospecto Definitivo.</p>
Data de Emissão	<p>Na data de Liquidação da Oferta.</p>
Negociação e Custódia das Cotas no Mercado	<p>As Cotas ofertadas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.</p> <p>A Instituição Escrituradora será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3. O pedido de admissão à negociação das Cotas foi requerido à B3, sendo a custódia das Cotas realizada pela B3.</p> <p>As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, da divulgação da distribuição de rendimentos <i>pro rata</i> e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.</p>
Destinação dos Recursos	<p>Os recursos a serem obtidos com a presente Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pelo Administrador, na qualidade de representante do Fundo, na medida em que identifique e negocie ativos imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo que obedeçam à sua política de investimentos (para maiores informações sobre a política de investimentos e o objeto do Fundo, consultar páginas 62 e 63 deste Prospecto), e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Gestora e pelo Administrador como mais vantajosas para o Fundo, bem como possam oferecer um fluxo de caixa resiliente para o Fundo e, conseqüentemente, contribuir para o fluxo de rendimentos para os Cotistas.</p> <p>Adicionalmente, cabe ressaltar que a Gestora fez uma avaliação interna dos Imóveis Alvo pelas seguintes metodologias de avaliação: método comparativo, análise de fluxo de caixa descontado e método de custos de reposição, por forma a aferir sobre os valores dos imóveis, de seus frutos e direitos.</p> <p>Na presente data o Fundo possui exclusividade para a negociação ou está em processo de diligência, de 14 (catorze) imóveis conforme descrito na tabela abaixo*. Esclarecemos que os atuais proprietários dos referidos imóveis não são partes relacionadas do Fundo, do Administrador, do Gestor, de qualquer prestador de serviço do Fundo e/ou de qualquer das Instituições Participantes da Oferta.</p>

ANÚNCIO DE INÍCIO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA





	Ativo	Região	Tipo	Capacidade Estática (Ton ou m ³)	Status ⁽¹⁾	Cap rate médio	Volume ⁽²⁾ R\$ mm
1	Terminal de transbordo (TT)	SE	BTS	40.000	(A)	9,1%	65
2	Sementeira	S	SLB	10.000	(A)	9,25%	37
3	Centro de Recebimento (CR)	S	SLB	49.000	(A)	9,25%	19,2
4	CR	S	SLB	19.200	(A)	9,25%	21,1
5	CR	S	SLB	37.700	(A)	9,25%	10,9
6	CR	S	SLB	31.400	(A)	9,25%	16,8
7	Terminal Portuário (TP)	SE	SLB	25.300	(A)	9,55%	50
8	CR	CO	SLB	54.000	(B)	9,98%	29,8
9	CR	CO	SLB	30.700	(B)	9,98%	10,5
10	CR	CO	SLB	62.700	(B)	9,98%	15,2
11	CR	CO	SLB	14.200	(B)	9,98%	19,5
12	TT	CO	SLB	300.000	(C)	9,2%	52
13	TT	CO	BTS	100.000	(C)	9,2%	150
14	CR	NE	SLB	N/A	(D)	10,99%	60

* Exceto pela coluna "Status" que foi baseada em documentos celebrados com os proprietários, as demais informações constantes da tabela acima foram fornecidas pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário.

⁽¹⁾ Status: (A) exclusividade do Fundo, com diligência em fase final e contratos em discussão; (B) exclusividade em renovação, com diligência iniciada e contratos em discussão; (C) exclusividade em renovação e contratos em discussão; e (D) exclusividade do Fundo.

⁽²⁾ Volume estimado do valor total de aquisição dos ativos alvo, conforme informações do Gestor e do Consultor Imobiliário, podendo, inclusive, ser pago a prazo.

Além das características descritas acima, devido às cláusulas de confidencialidade previstas nas Propostas de Compra e Venda ou Memorandos de Entendimento dos ativos listados nos itens acima, as demais características dos referidos imóveis, bem como maiores detalhamentos das condições das operações de compra e venda, serão divulgados aos Cotistas oportunamente, por meio de Fato Relevante a ser divulgado pelo Administrador, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.

Considerando que as negociações relacionadas aos ativos acima descritos estão em andamento, é possível que as condições finais de aquisição sejam divergentes daquelas consideradas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VER OS FATORES DE RISCO "RISCOS RELACIONADOS À NÃO REALIZAÇÃO DE REVISÕES E/OU ATUALIZAÇÕES DE PROJEÇÕES", "RISCO DA NÃO AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO DA OFERTA", "RISCOS RELACIONADOS AOS EVENTUAIS PASSIVOS NOS ATIVOS-ALVO DA OFERTA EXISTENTES ANTERIORMENTE À AQUISIÇÃO DE TAIS ATIVOS PELO FUNDO" E "RISCO DA NÃO AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO DA OFERTA OU AQUISIÇÃO EM CONDIÇÕES DIVERSAS DAQUELES PREVISTAS NESTE PROSPECTO E NO ESTUDO DE VIABILIDADE" DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", PREVISTOS NAS PÁGINAS 77 E 86 DO PROSPECTO.

CASO AS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA CONCRETIZAÇÃO DE UMA OU MAIS AQUISIÇÕES NÃO SEJAM ATENDIDAS PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA.

POSTERIOR OU CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, CONFORME O CASO, O GESTOR ESTÁ CONDUZINDO OU CONDUZIRÁ, CONFORME O CASO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NESTE PROSPECTO QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "A DILIGÊNCIA JURÍDICA APRESENTOU ESCOPO RESTRITO" NA PÁGINA 86 DO PROSPECTO.

Importante ressaltar que caso os instrumentos de aquisição dos ativos mencionados acima não sejam celebrados e/ou alguma das condições precedentes/resolutivas de tais instrumentos ou do Compromisso de Compra e Venda venha a não ser implementada, o Fundo terá a prerrogativa de não adquirir um ou mais ativos supra mencionados e utilizará os recursos captados por meio da Oferta - e que não possam ser utilizados na aquisição de um ou mais ativos alvo, na aquisição de Ativos Alvo ou Outros Ativos, que atendam a política de investimentos, assim como de Aplicações Financeiras. **DESSA FORMA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.**

ANÚNCIO DE INÍCIO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA





	<p>Os recursos referentes ao Valor Total da Emissão (acrescido das Cotas do Lote Adicional) são suficientes para a aquisição de todos os ativos alvo descritos nesta seção “Destinação dos Recursos”, sendo certo que eventual saldo do Valor Total da Emissão (incluindo decorrente do exercício do Lote Adicional) poderá ser aplicado em Ativos Alvo ou Outros Ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo ou, ainda, em Aplicações Financeiras, desde que também compatíveis com a política de investimentos do Fundo. No entanto, caso seja captado o Valor Total da Emissão e um ou mais dos ativos mencionados acima não seja(m) adquirido(s), outros ativos imobiliários poderão ser adquiridos na medida em que o Administrador identifique e negocie outros empreendimentos compatíveis com a política de investimentos do Fundo. Ainda, caso seja captado o Valor Total da Emissão, acrescido das Cotas do Lote Adicional, o Fundo poderá adquirir outros ativos imobiliários, adicionalmente aos ativos mencionados acima.</p> <p>Caso não seja captado o Valor Total da Emissão, mas tenha sido atingida a Captação Mínima, será obedecida a ordem de destinação dos recursos apontada no quadro da seção “Destinação dos Recursos” acima. Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de distribuição parcial.</p> <p>As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos Alvo ou Outros Ativos, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nas Aplicações Financeiras.</p> <p>A aquisição pelo Fundo dos Imóveis Alvo descritos nesta seção “Destinação dos Recursos” não configura situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 Instrução CVM 472. Para mais informações acerca de potenciais conflitos de interesse envolvendo os Coordenadores, o Fundo, o Administrador e/ou o Gestor, veja a seção “Conflito de Interesses” na página 102 do Prospecto.</p> <p>Não obstante o acima disposto, uma vez concluída satisfatoriamente a auditoria dos ativos alvo, o Gestor e o Administrador do Fundo poderão celebrar compromissos de venda e compra, com a condição suspensiva da captação dos recursos decorrentes da presente Oferta.</p> <p>As aquisições serão realizadas pelo Fundo dependendo necessariamente da existência de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta, sendo que é possível que parte dos recursos para a aquisição de um ou mais ativos seja desembolsada a prazo.</p>
Coordenador Líder	BANCO BTG PACTUAL S.A. , acima qualificado.
Coordenadores Contratados	UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada, e a GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES , acima qualificada.
Consultor Imobiliário	Funchal Investimentos Ltda, sociedade limitada, com sede na Avenida Nove de Julho, nº 5.435, 11º andar, Jardim Paulista, São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01407-200, inscrita no CNPJ sob nº 03.858.737/0001-38.
Corretoras Consorciadas	Instituições financeiras, que não sejam os Coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para participarem do esforço de colocação das Cotas junto aos Investidores.
Instituições Participantes da Oferta	Os Coordenadores e as Corretoras Consorciadas, em conjunto.
Forma de Distribuição	A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição com a intermediação dos Coordenadores e das demais Instituições Participantes da Oferta, observado o Procedimento de Distribuição (conforme abaixo definido).
Procedimento de Distribuição	<p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores (“Procedimento de Distribuição”).</p> <p>Para mais informações sobre o procedimento de distribuição, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Procedimento de Distribuição”, do Prospecto Definitivo.</p>
Público-Alvo da Oferta	<p>O Público-Alvo da Oferta são os Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais (em conjunto, “Investidores”).</p> <p>Consideram-se “Investidores Não Institucionais”: Pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Inicial Mínima, e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 9,999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas.</p>





	<p>Consideram-se “Investidores Institucionais”: Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades Administrador de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Bacen, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Inicial Mínima, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas da Primeira Emissão, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.</p> <p>Os Investidores interessados em subscrever as Cotas devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente o Prospecto Definitivo, em especial a seção “Fatores de Risco”, do Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.</p> <p>Para mais informações sobre o Público-Alvo da Oferta, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Público-Alvo da Oferta”, do Prospecto Definitivo.</p>
<p>Pessoas Vinculadas</p>	<p>Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta ou à distribuição das Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador e/ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada (“Pessoas Vinculadas”).</p>
<p>Procedimento de Alocação</p>	<p>Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores para a verificação, a ser realizado posteriormente ao registro da Oferta e divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Inicial Mínima) ou máximos, para a definição do montante total de Cotas a serem emitidas na Oferta. 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 Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.</p>
<p>Oferta Não Institucional</p>	<p>Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta seus Pedidos de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta, observados os procedimentos previstos na Seção “Oferta Não Institucional” do Prospecto Definitivo.</p> <p>No mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, poderão, sem que seja tratada como modificação da Oferta, reduzir ou aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão.</p> <p>Para mais informações acerca da Oferta Não Institucional, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Características da Oferta - Oferta Não Institucional”, do Prospecto Definitivo.</p>
<p>Critério de Colocação da Oferta Não Institucional</p>	<p>Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ou igual a 50% (cinquenta por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.</p>





<p>Oferta Institucional</p>	<p>Após o atendimento dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, as Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento.</p> <p>Durante o Período de Reserva, os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas, deverão apresentar suas ordens de investimento aos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos no Prospecto. Para mais informações acerca da Oferta Institucional veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Características da Oferta - Oferta Institucional” do Prospecto Definitivo.</p>
<p>Critério de Colocação da Oferta Institucional</p>	<p>Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.</p>
<p>Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</p>	<p>Durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável.</p> <p>Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>Durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.</p> <p>Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.</p> <p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas os Pedidos de Reserva enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. 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 DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, DO PROSPECTO DEFINITIVO.</p> <p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Reserva enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. 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 da participação de pessoas vinculadas na Oferta, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o fator de risco “Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta” do Prospecto Definitivo.</p>
<p>Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada</p>	<p>Será admitida na Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima.</p> <p>As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 700.000 (setecentas mil) Cotas, correspondentes a R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais), considerando a subscrição pelo Preço de Emissão.</p> <p>O Investidor terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento, ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) do Valor Total da Emissão; ou (ii) de quantidade igual ou maior que à Captação Mínima e menor que o Valor Total da Emissão.</p> <p>Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor, conforme o caso, 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 do(s) Pedido(s) de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso.</p> <p>Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Inicial Mínima.</p>





	<p>Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Volume Total da Emissão, mas acima Captação Mínima, o Investidor que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Reserva ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Volume Total da Emissão, este Investidor não terá o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, 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 nos 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, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Anúncio de Encerramento. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p>No caso de captação abaixo da Captação Mínima, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores, conforme o caso, 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 respectiva 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. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos referidos Cotistas, cessionário ou Investidores, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, a Captação Mínima seja atingida, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.</p> <p>Por fim, caso seja atingida a Captação Mínima, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores.</p> <p>OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE NÃO COLOCAÇÃO DA CAPTAÇÃO MÍNIMA" DO PROSPECTO DEFINITIVO.</p>
<p>Prazo de Colocação</p>	<p>O prazo de distribuição pública das Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.</p>
<p>Contrato de Garantia de Liquidez</p>	<p>Não foram e nem serão celebrados contratos de estabilização de preços ou de garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.</p>
<p>Liquidação da Oferta</p>	<p>A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.</p> <p>O pagamento de cada uma das Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, sendo utilizado o arredondamento para baixo em todos os casos. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que adquirir, observado o Procedimento de Distribuição, à Instituição Participante da Oferta com o qual efetuou seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento de Cotas, conforme receber, no seu respectivo endereço eletrônico, ou por meio de fac-símile ou telefonema, a confirmação pela respectiva Instituição Participante da Oferta com a qual fez seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento de Cotas (i) da quantidade de Cotas a eles alocadas; (ii) do Preço de Subscrição.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento efetuados pelos Investidores junto à B3 nas datas de liquidação estabelecidas no Prospecto, as quais deverão ocorrer somente após obtenção do registro da Oferta junto à CVM e a divulgação do Anúncio de Início.</p>
<p>Inadequação da Oferta a Certos Investidores</p>	<p>O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, 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 bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" do Prospecto Definitivo, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas, antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo.</p> <p>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.</p>





<p>Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta</p>	<p>Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, <i>caput</i>, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Os Participantes Especiais deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva, dos Boletins de Subscrição ou dar ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.</p> <p>Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação comprovado que lhes foi encaminhada diretamente e que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Os Coordenadores deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.</p> <p>Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma 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 referida oferta e cancelar o respectivo registro.</p> <p>Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i>, 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 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p> <p>Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, 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. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva.</p> <p>Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i>, 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 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.</p> <p>Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i>, 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 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.</p> <p>Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.</p>
<p>Demais Características da Emissão e da Oferta</p>	<p>As demais características da Emissão, da Oferta e das Cotas encontram-se descritas no Prospecto Definitivo.</p>





9. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

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

#	Eventos	Data ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Protocolo do pedido de registro na CVM e na B3	12/11/2020
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	18/12/2020
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	18/12/2020
4	Início do Período de Reserva	28/12/2020
5	Protocolo de Atendimento de Vícios Sanáveis na CVM	07/01/2021
6	Encerramento do Período de Reserva	20/01/2021
7	Registro da Oferta na CVM	22/01/2021
8	Disponibilização deste Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo	22/01/2021
9	Procedimento de Alocação na B3	26/01/2021
10	Data de Liquidação da Oferta	28/01/2021
11	Data máxima para a divulgação do Anúncio de Encerramento	21/07/2021

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para 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, veja as seções "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Características da Oferta - Suspensão, Modificação ou Revogação da Oferta", no Prospecto Definitivo. Nestas hipóteses os Investidores serão informados imediatamente por meio de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, nas páginas: **(a)** do Administrador; **(b)** dos Coordenadores; **(c)** da B3; **(d)** da CVM; e **(e)** do Fundos.Net, administrado pela B3.

10. DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, BEM COMO TODO E QUALQUER AVISO OU COMUNICADO RELATIVO À OFERTA SERÃO DISPONIBILIZADOS, ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, NOS TERMOS DO ARTIGO 54-A DA INSTRUÇÃO CVM 400, NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DA CVM, DA B3 E DO FUNDOS.NET, NOS SEGUINTE ENDEREÇOS DE INTERNET:

- Administrador**

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

<https://www.btgactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste site, acessar "Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros" e consulta pelo "Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística", em seguida clicar em "Documentos", e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta).

- Coordenador Líder**

BANCO BTG PACTUAL S.A.

<https://www.btgactual.com/investment-bank> (neste website clicar em "Mercado de Capitais - Download" depois em "2021", procurar "Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do "Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística" e então acessar "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta).

- Coordenador Contratado**

UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

<https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> (neste website selecionar "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA" e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta).

ANÚNCIO DE INÍCIO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA





- **Coordenador Contratado**
GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES
<https://www.guide.com.br/> (neste *website*, na aba superior, selecionar "Produtos", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", na página seguinte localizar "Fundos Imobiliários", selecionar "Em andamento", localizar "Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão" e clicar em "+", localizar "Links Oficiais" e clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta).
- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**
<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 Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", em seguida clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão", e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta).
- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**
<http://www.b3.com.br> (neste *site* acessar a aba "serviços", clicar em "confira a relação completa dos serviços na Bolsa", selecionar "saiba mais", clicar em "mais serviços", selecionar "ofertas públicas", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística" e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta).
- **FUNDOS.NET**
<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão", clicar no link do nome do Fundo, clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o Aviso ao Mercado, "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta).

11. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Este Anúncio de Início apresenta um sumário das principais características do Fundo, das Cotas, da Emissão e da Oferta. Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Cotas, da Emissão e da Oferta, bem como sobre as entidades que participaram da estruturação do Fundo, o Investidor deve consultar o Prospecto Definitivo, disponível nos endereços indicados abaixo, bem como o Regulamento do Fundo. Informações complementares sobre a Oferta, bem como exemplar do Prospecto Definitivo poderão ser obtidos junto ao Administrador, aos Coordenadores, às demais Instituições Participantes da Oferta e à CVM, nos seguintes endereços:

- **Administrador**
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar (parte), CEP 04538-133, São Paulo - SP
At.: Sr. Rodrigo Ferrari
Telefone: (11) 3383-2715
E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com; OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com
https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste *website*, acessar "Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros" e consulta pelo "Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística", em seguida clicar em "Documentos", e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").
- **Coordenador Líder**
BANCO BTG PACTUAL S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo - SP
At.: Daniel Vaz
Telefone: (11) 3383-2000
E-mail: daniel.vaz@btgpactual.com/ol-legalofertas@btgpactual.com
Website: <https://www.btgpactual.com>
https://www.btgpactual.com/investment-bank (neste *website* clicar em "Mercado de Capitais - Download" depois em "2021", a procurar "Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística" e então acessar "Prospecto Definitivo").
- **Coordenador Contratado**
GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES
Rua Iguatemi, nº 157, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, São Paulo - SP
At.: Jon Kim / Luis Gustavo Pereira
Telefone: (11) 3576-6518 / (11) 3576-6970
E-mail: jkim@guide.com.br / lpereira@guide.com.br
Website: <https://www.guide.com.br/>
https://www.guide.com.br/ (neste *website*, na aba superior, selecionar "Produtos", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", na página seguinte localizar "Fundos Imobiliários", selecionar "Em andamento", localizar "Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão" e clicar em "+", localizar "Links Oficiais" e clicar em "Prospecto Definitivo").





- **Coordenador Contratado**

- UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, CEP 04538-132, São Paulo - SP

At.: Fernanda Motta

Telefone: (11) 2767-6183

E-mail: fernanda.motta@ubsbb.com

Website: <http://www.ubsbb.com>

<https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> (neste website selecionar "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Rua 7 de Setembro, nº 111, 5º andar, 20159-900, Rio de Janeiro - RJ; e

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, São Paulo - SP

<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 Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", em seguida clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão", e, então, localizar e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

<http://www.b3.com.br> (neste website, acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Solução para Emissores", selecionar "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas em andamento", selecionar "Fundos", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre o Fundo e a Oferta, o Administrador e os Coordenadores alertam os Investidores da Oferta que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto Definitivo.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO DEFINITIVO, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO ADMINISTRADOR, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NO FUNDO.

O Prospecto Definitivo foi colocado à disposição dos investidores nos locais referidos acima, a partir da data de divulgação deste Anúncio de Início. O Prospecto Definitivo deve ser utilizado como sua fonte principal de consulta para aceitação da Oferta, prevalecendo as informações nele constantes sobre quaisquer outras.

A Oferta foi aprovada e registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2021/005, em 22 de janeiro de 2021.

A Oferta será registrada na ANBIMA em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" vigente a partir de 20 de julho de 2020.

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

São Paulo, 22 de janeiro de 2021.

COORDENADOR LÍDER, GESTOR E ADMINISTRADOR



COORDENADOR
CONTRATADO

COORDENADOR
CONTRATADO

CONSULTOR
IMOBILIÁRIO

ASSESSOR LEGAL
DA OFERTA



ANÚNCIO DE INÍCIO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA

