

**INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO  
AF INVEST CRI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**  
CNPJ nº 36.642.293/0001-58

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“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, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administrador (“Administrador”) do **AF INVEST CRI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RECEBIVEIS IMOBILIARIOS**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 36.642.293/0001-58 (“Fundo”), nos termos da Cláusula 5.2 do regulamento do Fundo atualmente em vigor (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), para o fim exclusivo de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, mediante recomendação da **AF INVEST REAL ESTATE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 43.946.902/0001-28, na qualidade de gestor da carteira do Fundo (“Gestor”), resolve aprovar a realização da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo (“Novas Cotas” e “Emissão”), com as características abaixo:

**Regime de Distribuição das Novas Cotas:**

A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação e distribuição da **ARAÚJO FONTES CONSULTORIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, devidamente credenciada junto à CVM sob o código 000071-0, em 09/11/2023, e autorizada a prestar serviços de distribuição de valores mobiliários por intermédio do ato declaratório nº 18.791, de 28 de maio de 2021, inscrita no CNPJ sob o nº 02.600.837/0001-05, com sede na Rua Paraíba, nº 1.323, 6º andar, Bairro Funcionários, Belo Horizonte, MG, CEP 30.130-141 (“Coordenador Líder”), bem como de outras instituições que vierem a aderir à Oferta, submetida ao rito de registro automático perante a CVM e destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme abaixo definido), nos termos do art. 26 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160” e “Oferta”, respectivamente). As Novas Cotas serão registradas para negociação na B3

S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), observado o disposto no Regulamento.

**Quantidade de Novas Cotas e Montante Inicial da Oferta:**

O valor total da Oferta, incluindo a subscrição por meio do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definidos), é de até R\$ 100.000.031,46 (cem milhões, trinta e um reais e quarenta e seis centavos), correspondente a até 1.037.022 (um milhão, trinta e sete mil e vinte e duas) Novas Cotas (o “Montante Total da Oferta”) e poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

**Preço de Emissão:**

O preço de emissão das Novas Cotas corresponderá ao valor unitário de R\$ 96,43 (noventa e seis reais e quarenta e três centavos) por Nova Cota (“Preço de Emissão”), definido com base no último valor patrimonial das cotas disponível na presente data, nas perspectivas de rentabilidade do Fundo e nas condições de mercado, nos termos da cláusula 5.3 do Regulamento.

**Distribuição Parcial e Captação Mínima:**

Será admitida a distribuição parcial da Oferta, observado o montante mínimo, em moeda corrente nacional, de R\$ 1.000.075,53 (um milhão, setenta e cinco reais e cinquenta e três centavos) (“Captação Mínima”), correspondente a 10.371 (dez mil, trezentas e setenta e uma) Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160.

Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento da Captação Mínima, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores Profissionais e aos Cotistas que tenham exercido seu Direito de Preferência ou seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definidos), acrescidos dos respectivos

rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários (conforme abaixo definidos), calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta ou da data de liquidação do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definidos), conforme o caso, 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 do anúncio de cancelamento da Oferta que será divulgado pelo Administrador. Na hipótese de colocação parcial da Emissão, o saldo das Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

#### **Direito de Preferência:**

Nos termos da Cláusula 5.3 do Regulamento, é assegurado aos Cotistas, detentores de cotas no 3º (terceiro) dia útil após a publicação do fato relevante da Oferta ("Fato Relevante"), qual seja dia 11 de janeiro de 2024, e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o exercício do direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): (i) período para exercício do Direito de Preferência: a partir de 15 de janeiro de 2024, inclusive, e (a) até 26 de janeiro de 2024, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 29 de janeiro de 2024, inclusive, junto à **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificado, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo ("Escriturador"), entrando em contato no e-mail: [ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, nos termos da Instrução CVM nº 472, informando os termos e condições finais da 5ª Emissão ("Data de Início do Direito de Preferência" e "Período do Direito de Preferência", respectivamente); (ii) posição dos

Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: dia 11 de janeiro de 2024, conforme cronograma previsto no Fato Relevante ("Data Base"); e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,31019818461.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo. Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência exclusivamente a outros Cotistas, e unicamente por meio do Escriturador e em relação às Cotas que estejam custodiadas no Escriturador, conforme procedimentos descritos no Fato Relevante. Não será permitido aos Cotistas ceder seu Direito de Preferência por meio da B3.

**Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional:**

Adicionalmente, aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, será conferido o direito de subscrever as Novas Cotas não subscritas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ("Sobras" e "Direito de Subscrição de Sobras", respectivamente), conforme procedimentos descritos no Fato Relevante, bem como, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, o direito de informar se têm interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que gostariam de subscrever,

limitada ao Montante Total da Oferta (“Direito de Subscrição de Montante Adicional” e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, “Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”). É vedado aos cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

**Público Alvo:**

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), sendo que os Cotistas que vierem a adquirir Novas Cotas por meio do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, não estão sujeitas a esta condição.

**Período de Colocação:**

A Oferta será encerrada na Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, sendo que eventual saldo não subscrito de Novas Cotas será cancelado pelo Administrador, observado o atingimento da Captação Mínima.

**Forma de Subscrição e Integralização:**

As Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor da Nova Cota, na data de liquidação do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na data de liquidação da Oferta, conforme o caso.

**Investimento Mínimo por Investidor:**

Não haverá aplicação mínima por Cotista ou Investidor Profissional.

**Custos de Distribuição:**

Excepcionalmente nesta Oferta, os Custos de Distribuição **não serão arcados pelo Fundo e/ou pelos cotistas subscritores das Novas Cotas, mas sim serão pagos direta e exclusivamente pela Gestora.** “Custo de Distribuição” significa a totalidade dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, sejam estas taxas regulatórias, honorários de prestadores de serviços e remuneração dos participantes da Oferta.

**Destinação dos Recursos:**

Os recursos líquidos obtidos com a Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observada a Política de Investimento do Fundo, descrita no Capítulo 3 do Regulamento do Fundo, observados os ativos previamente selecionados pelo Gestor (“**Pipeline Indicativo**”), conforme tabela prevista no Anexo A ao presente suplemento.

A efetiva aquisição dos ativos apresentados no Pipeline dependerá de prévia aprovação do Administrador. Caso não seja possível a utilização dos recursos oriundos da Oferta Restrita, total ou parcialmente, na aquisição dos ativos indicados no pipeline indicativo acima, será realizada a aquisição de outros Ativos Alvo, conforme descritos no Regulamento do Fundo, observada a política de investimento do Fundo e a prévia aprovação da operação pelo Administrador.

**Demais Termos e Condições:**

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta, de forma discricionária e ativa pelo Gestor.

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este instrumento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Emissão.

São Paulo, 08 de janeiro de 2024.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

**ANEXO A**

**AO SUPLEMENTO DA QUINTA EMISSÃO DE COTAS**

**Pipeline Indicativo:**

<b>ATIVO</b>	<b>SETOR</b>	<b>VOLUME</b>	<b>INDEXADOR</b>	<b>SPREAD</b>
CRI	Geração Distribuída	R\$ 16.000.000,00	IPCA+	10,00%
CRI	Incorporação Residencial	R\$15.000.000,00	IPCA+	10,00%
CRI	Varejo Essencial	R\$15.000.000,00	IPCA+	8,00%
CRI	Transporte	R\$10.000.000,00	IPCA+	10,50%
CRI	Logístico	R\$10.000.000,00	IPCA+	7,80%
CRI	Shopping Center	R\$10.000.000,00	IPCA+	8,00%
CRI	Incorporação Residencial	R\$5.000.000,00	IPCA+	12,00%
CRI	Infraestrutura	R\$4.000.000,00	IPCA+	10,90%
CRI	Incorporação Residencial	R\$ 20.000.000,00	CDI+	5,75%
CRI	Incorporação Residencial	R\$ 10.000.000,00	CDI+	3,15%
CRI	Incorporação Residencial	R\$8.000.000,00	CDI+	3,00%
CRI	Shopping Center	R\$5.000.000,00	CDI+	2,75%
CRI	Transporte	R\$5.000.000,00	CDI+	3,50%

<b>Alocação</b>	<b>Indexador</b>	<b>Spread</b>
63,91%	IPCA+	9,37%
36,09%	CDI+	4,20%