

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI

CNPJ/MF N.º 09.552.812/0001-14

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE À CARTA CONSULTA

Prezado Sr. Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”), na qualidade de administradora, do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI** (“Fundo”), por solicitação da gestora do Fundo a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.** (“Gestora”) enviou em 21 de Novembro de 2019, a Carta Consulta aos cotistas, com prazo limite de manifestação em 23 de Dezembro 2019, a fim de examinar e votar as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

- (i) A alteração dos Art. 24 e 30 do Regulamento, de forma a facultar à Administradora que esta realize novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que consideradas em conjunto, referidas emissões estejam limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), de modo que:
- a. O Art. 24 do Regulamento passará a vigorar com novas redações para o caput, incisos II e III, além de novos parágrafos primeiro e segundo, nos seguintes termos:

*“Art. 24 - Sem prejuízo do disposto no parágrafo primeiro deste artigo, por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A deliberação da Assembleia Geral — ou da Administradora, na hipótese do §1º abaixo — que aprovar a nova emissão de Cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:*

(...)

II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias;

*III. A critério da **ADMINISTRADORA** poderá ou não haver a possibilidade de, cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato da*

ADMINISTRADORA que aprovar a emissão de novas cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais cotistas terão o direito de preferência.

(...)

§1º - A **ADMINISTRADORA** poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas tampouco de alteração deste Regulamento, desde que: **(i)** consideradas em conjunto, referidas emissões estejam limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) (“Capital Autorizado”); **(ii)** não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; **(iii)** não impliquem na criação de classes e/ou séries distintas de cotas.

§2º - Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à **ADMINISTRADORA** a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas descritas no inciso I do §2º acima.

Os incisos do Art. 24 não expressamente alterados continuarão a vigorar segundo o texto hoje vigente.

b. O inciso IV do Art. 30 do Regulamento passará a vigorar com a seguinte redação:

“[Art. 30 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:]

IV. Emissão de novas cotas, sem prejuízo do disposto no Art. 24 acima.”

(ii) A alteração da taxa de administração paga pelo Fundo, nos termos da seguinte redação proposta para o item (a) do Art. 51 do Regulamento, mantendo-se inalterados o item (b) e o parágrafo único do Art. 51:

*“(a) valor equivalente a 0,95% (noventa e cinco centésimo por cento) à razão de 1/12 avos 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, observado o montante mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, , a partir da data de início das atividades do **FUNDO** e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**,”*

- (iii) A possibilidade de aquisição pelo Fundo, em situação em que o Administrador e/ou gestor do Fundo, a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF nº 09.631.542/0001-37 ("Gestor"), estejam em potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, da Instrução CVM 472, de cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, pelo Gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico; e
- (iv) A possibilidade de aquisição pelo Fundo, em situação em que o Administrador e/ou o Gestor estejam em potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, da Instrução CVM 472, de outros Ativos Alvo que, cumulativamente ou não, sejam: (1) distribuídos e/ou estruturados pela Administradora e/ou por sociedades de seu grupo econômico; (2) de emissão ou coobrigação da Administradora e/ou sociedades de seu grupo econômico.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora propõe a aprovação do item (i), tendo em vista que a alteração proposta no referido item dará mais agilidade em futuras captações do Fundo, sem a incidência de custos para realização de Assembleia Geral para deliberar sobre novas emissões. Ademais, este aumento possibilitará a diversificação do portfólio e melhor posicionamento do Fundo perante o mercado, sendo que a periodicidade das novas Ofertas será dimensionada de acordo com as condições de mercado e oportunidades identificadas pela Gestora. A agilidade no processo de emissão também é um diferencial para que oportunidades de investimento em ativos alvo que exijam um prazo de captação mais rápido possam ser analisados e, caso aprovados, investidos pelo Fundo.

Em referência ao item (ii), a Administradora entende que a aprovação deste item está em consonância com as práticas de mercado visto que o Fundo foi o primeiro fundo de CRI do mercado brasileiro e a taxa de administração, definida à época, não condiz com o atual nível de esforço e diligência necessários no processo de análise de novos investimentos e acompanhamento da carteira.

Quanto ao item (iii), a Administradora propõe sua aprovação dado que a alocação de recursos em Fundos geridos pela Gestora ampliará as opções de investimento do Fundo, flexibilizando a adoção de um perfil de investimento em valores mobiliários diversificado e mais dinâmico.

Por fim, em relação ao item (iv), a Administradora recomenda sua aprovação, pois amplia as opções de investimento do Fundo, permitindo a diversificação da carteira e geração de valor para o cotista. A estruturação própria de operações pode trazer diferenciais positivos para a carteira, como o maior nível de rendimento, considerando que são necessários menos intermediários no processo e, conseqüentemente, são gerados menos custos. Além disso, com a estruturação direta, a Gestora pode adequar as características da emissão ao perfil de risco e retorno do Fundo.

A Administradora reforça que as matérias da ordem do dia acima serão individualmente deliberadas e apenas serão aprovadas pela maioria dos votos dos cotistas que responderem à consulta formal



(sendo que a cada cota corresponde um voto), e desde que estes representem, ao menos, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

Logo, dada a importância do tema para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como a exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI**