



ANÚNCIO DE INÍCIO

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

CNPJ/ME nº 41.076.607/0001-32

Código ISIN nº BRBTRACTF000

Código de Negociação na B3: BTRA11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Outros

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2021/038, em 22 de junho 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"), e a UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, pertencente ao grupo UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A. e integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73 ("Coordenador Contratado" ou "UBS BB" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição pública de, inicialmente, 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentas mil) 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 da presente Emissão, no valor de R\$ 4,15 (quatro reais e quinze 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\$104,15 (cento e quatro reais e quinze centavos) por Cota ("Preço de Subscrição"), da 1ª (primeira) emissão ("Emissão") do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL TERRAS AGRÍCOLAS ("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\$650.000.000,00 (seiscentos e cinquenta 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 Terras Agrícolas" ("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\$650.000.000,00

(seiscentos e cinquenta 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\$ 4,15 (quatro reais e quinze 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 do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas", celebrado em 09 de abril de 2021 e registrado perante o 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro sob o nº 1942448, e retificadas por meio do "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas", celebrado em 17 de maio de 2021 e registrado perante o 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº de protocolo 1942616 e do "Instrumento Particular de Retificação e Ratificação das Condições da 1ª Emissão do Fundo de



Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas”, celebrado em 08 de junho de 2021 e registrado perante o 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1943236 (“**Atos do Administrador**”).

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 por seu regulamento, conforme aprovado pelo Ato do Administrador (“**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 junho de 2021 sob o nº CVM/SRE/RFI/2021/038, 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 TERRAS AGRÍCOLAS
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, localizada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 370, 8º andar, CEP 22.250-040.



Objeto do Fundo

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme “Política de Investimento” definida abaixo, por meio de investimento em direitos reais sobre imóveis com produção agrícola, em zonas rurais ou urbanas, ou securitizações envolvendo produtores rurais, em transações que tenham como finalidade permitir o refinanciamento e/ou reperfilamento de endividamento dos produtores agrícolas ou a expansão agrícola por via de aquisição ou de exploração novas áreas, que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação, incluindo sua locação atípica, inclusive na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e por meio de contratos de sale and leaseback, desde que atendam ao previsto na política de investimentos e na política de exploração de ativos do Fundo, sendo possível, inclusive, a geração de receita por meio de ativos financeiros (“Ativos-Alvo”), seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada Ativo-Alvo, preferencialmente, para posterior alienação ou exploração.

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM 472, observada a metodologia de avaliação descrita no manual da Administradora (disponível em www.btgpactual.com). O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Política de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Administradora, 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, conforme acima definidos, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- I. auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos-Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar;
- II. auferir receitas por meio de locação, arrendamento, do direito de superfície, da cessão de uso ou da exploração dos imóveis de qualquer outra forma legalmente permitida, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos; e
- III. auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 4º deste Regulamento.

Os investimentos do Fundo se darão, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos-Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Outros Ativos”):

- I. imóveis ou outros direitos reais de imóveis que não se encaixem no conceito de Ativos-Alvo;
- II. 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 FII;
- III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- IV. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- V. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
- VI. Cotas de outros FII;
- VII. Certificados de recebíveis imobiliários 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;
- VIII. Letras hipotecárias;
- IX. Letras de crédito imobiliário; e
- X. Letras imobiliárias garantidas.

O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, sendo que os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos deverão estar localizados no território brasileiro. Ademais, Os Ativos que vierem a integrar o patrimônio do Fundo poderão ser negociados, locados, arrendados, explorados, adquiridos ou alienados 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 a Administradora e/ou a Gestora e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

O Fundo ainda poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, arrendamento, venda ou direito de superfície de imóveis ou outros direitos integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras, na forma da legislação pertinente.



	As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo ou em Outros Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em (“Aplicações Financeiras”): - 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; - Letras financeiras do Tesouro Nacional e demais títulos públicos federais; e/ou - Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. Por fim, a Administradora 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: - 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; - 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; - Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; - Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo; - Realizar a emissão de novas cotas dentro do limite do Patrimônio Autorizado (conforme definido no Regulamento), ou caso necessário ao pagamento dos encargos e despesas do Fundo.
Taxa de Administração	O Fundo terá uma taxa de administração que englobará os serviços de administração, tesouraria, controladoria, gestão e escrituração, composta de (“Taxa de Administração”): (a) valor equivalente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano 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 (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez 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) caso o Fundo venha a ser listado na B3 e suas cotas estejam registradas na respectiva central depositária, a Taxa de Administração será majorada em valor equivalente a 0,02% (zero inteiro e dois centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo. 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. A Taxa de Administração será repartida com o Gestor do Fundo nos termos estabelecidos no “<i>Contrato de Gestão de Carteiras de Fundo de Investimento Imobiliário</i>” firmado entre o Gestor e o Fundo, conforme aditado (“Contrato de Gestão”). Por fim, a Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.
Taxa de Ingresso	Exceto pelo Custo de Distribuição Unitário, não será cobrada taxa de ingresso dos Investidores que subscreverem as Cotas.
Reserva de Contingência	Reserva que poderá ser constituída para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos do Fundo, se houver. 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. 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.



Política de Distribuição de Resultados	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, a critério da Administradora, considerando orientação da Gestora, conforme o caso, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no último dia útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no último dia útil dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com fundamento em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, tomada com base em recomendação do 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 (conforme abaixo definido) poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos-Alvo. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo. Farão jus aos rendimentos acima os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas. Para suprir inadimplências, deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("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 renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida acima. Para a constituição ou reposição da reserva de contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas	A cada Cota, devidamente subscrita e integralizada, corresponderá um voto nas assembleias. As Cotas correspondem às frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural. A titularidade das Cotas, bem como a qualidade de Cotista, é comprovada pelo extrato das contas de depósitos mantidas junto à Instituição Escrituradora. 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. 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. Todas as Cotas devidamente emitidas, subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação da 1ª Emissão farão jus à distribuição de rendimentos em igualdade de condições, nos termos do Regulamento.
Público-Alvo do Fundo	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.
Demais Termos, Condições e Características do Fundo e das Cotas	Os demais termos, condições e características do Fundo e das Cotas seguem descritos no Prospecto Definitivo e no Regulamento.



8. CARACTERÍSTICAS DAS COTAS, DA EMISSÃO E DA OFERTA

Número da Emissão	A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
Valor Total da Emissão	Inicialmente, R\$650.000.000,00 (seiscentos e cinquenta milhões de reais), equivalente a, inicialmente 6.500.000 (seis milhões e quinhentas mil) Cotas, sem considerar o montante correspondente às Cotas do Lote Adicional. 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 4,15% (quatro inteiros e quinze centésimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão por Cota, no valor de R\$4,15 (quatro reais e quinze 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.
Quantidade de Cotas	Inicialmente, 6.500.000 (seis milhões e quinhentas mil) cotas, equivalente a, inicialmente R\$ 650.000.000,00 (seiscentos e cinquenta 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.
Forma e Condição de Integralização	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.
Forma e Comprovação da Titularidade das Cotas	As Cotas serão emitidas na forma nominativa e escritural, sem a emissão de certificados. Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, as respectivas Cotas subscritas. A titularidade das Cotas, bem como a qualidade de Cotista, é comprovada pelo extrato das contas de depósitos mantidas junto à Instituição Escriutadora. Ademais, as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e obtida a autorização da B3.
Cotas do Lote Adicional	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 1.300.000 (um milhão e trezentas mil) 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 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 pelo Coordenador Líder, 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. 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".
Preço de Emissão	O preço unitário de colocação das Cotas foi fixado em R\$100,00 (cem reais), fixado nos termos do Inciso I do Parágrafo Primeiro do Artigo 14 do Regulamento. 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, correspondente ao Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição.
Custo Unitário de Distribuição	Cada subscritor que vier a subscrever Cotas no âmbito da presente Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota de 4,15% (quatro inteiros e quinze centésimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão, no valor de R\$4,15 (quatro reais e quinze 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 4,15% (quatro inteiros e quinze centésimos 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 do Coordenador Líder 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.
Preço de Subscrição	Corresponde ao Preço de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, no total de R\$ 104,15 (cento e quatro reais e quinze centavos) .
Aplicação Inicial Mínima	Quantidade mínima de 100 (cem) Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de, 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.
Captação Mínima	A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 1.410.000 (um milhão quatrocentas e dez mil) Cotas, correspondente a, inicialmente, R\$ 141.000.000,00 (cento e quarenta e um milhões de reais). 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”, constante na página 47 do Prospecto Definitivo.
Data de Emissão	Na data de Liquidação da Oferta.
Negociação e Custódia das Cotas no Mercado	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. 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. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.
Destinação dos Recursos	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 61 do 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, consequentemente, contribuir para o fluxo de rendimentos para os Cotistas. Adicionalmente, cabe ressaltar que a Gestora faz uma avaliação interna dos possíveis 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. Na presente data o Fundo possui exclusividade para a negociação ou está em processo de diligência, de 8 (oito) 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, não configurando potencial conflito de interesse nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, de tal forma que não será necessária aprovação prévia, específica e informada, em Assembleia Geral de Cotistas caso o investimento venha a se concretizar.



	Ativo	Região	Tipo	Status ⁽¹⁾	Cap rate médio	Volume ⁽²⁾ R\$ mm
1	Grupo produtor de soja e milho	Mato Grosso - MT	Fazenda Rurais	Contrato em negociação	10,0%	R\$ 54.984.508,00
2	Grupo produtor de soja e milho	Bahia - BH	Fazenda Rurais	Contrato em negociação	9,9%	R\$ 36.289.776,00
3	Grupo produtor de soja e milho	Mato Grosso - MT	Fazenda Rurais	Contrato em negociação	10,2%	R\$ 49.486.058,00
4	Grupo produtor de soja, milho e algodão	Mato Grosso - MT	Fazenda Rurais	Contrato em negociação	10,2%	R\$ 299.621.641,00
5	Grupo produtor de soja, milho, eucalipto, seringueira e pecuarista	Paraná - PR e Mato Grosso do Sul - MS	Fazenda Rurais	Contrato em negociação	10,0%	R\$ 27.492.254,00
6	Revenda de insumos	Mato Grosso - MT	Fazenda Rurais	Contrato em negociação	10,0%	R\$ 115.467.468,00
7	Grupo produtor de soja e milho	Mato Grosso - MT	Fazenda Rurais	Contrato em negociação	10,5%	R\$ 27.492.254,00
8	Fazenda urbana	São Paulo - SP	Fazenda Urbanas	Contrato em negociação	12,5%	R\$ 38.489.156,00

Para mais informações acerca da “Destinação dos Recursos” ver a seção “Destinação dos Recursos”, constante nas páginas 32 a 35 do Prospecto Definitivo.

Coordenador Líder	BANCO BTG PACTUAL S.A. , acima qualificado.
Coordenador Contratado	UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , 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/ME sob nº 03.858.737/0001-38.
Consultor Especializado	FCSTONE DO BRASIL CONSULTORIA EM FUTUROS E COMMODITIES LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor José Bonifácio Coutinho Nogueira, 150, Ala Oeste, Salas 203, 205, 207 e 209, Bairro Jardim Madalena, CEP: 13090-611, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.335.928/0001-76.
Corretoras Consorciadas	Instituições financeiras, que não sejam o Coordenador Contratado, autorizadas a operar no mercado de capitais para participarem do esforço de colocação das Cotas junto aos Investidores.
Participantes Especiais	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, para auxiliarem na distribuição das Cotas, as quais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
Instituições Participantes da Oferta	Os Coordenador Líder, o Coordenador Contratado 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 do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta, observado o Procedimento de Distribuição (conforme abaixo definido).
Procedimento de Distribuição	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará 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 pelo Coordenador Líder (“ Procedimento de Distribuição ”). Para mais informações sobre o procedimento de distribuição, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Procedimento de Distribuição”, constante na página 41 do Prospecto Definitivo..



Público-Alvo da Oferta	O Público-Alvo da Oferta são os Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais (em conjunto, “Investidores”). 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. 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. 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”, constante nas páginas 77 à 95 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. 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”, constante na página 40 do Prospecto Definitivo.
Pessoas Vinculadas	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 “i” 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”).
Procedimento de Alocação	Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder 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.
Oferta Não Institucional	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” constante na página 42 do Prospecto Definitivo. No mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, 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.



	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, sempre limitado ao montante de R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), correspondente à quantidade máxima de 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas, não sendo consideradas frações de Cotas, observados os procedimentos previstos na Seção “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” constante na página 44 no Prospecto e o investimento máximo, de forma individual ou agregada, de valor igual ou inferior a R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), aplicável aos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais. 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”, constante na página 42 do Prospecto Definitivo.
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	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, sempre limitado ao montante de R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), correspondente à quantidade máxima de 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas, não sendo consideradas frações de Cotas. O Coordenador Líder, 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 e o investimento máximo, de forma individual ou agregada, de valor igual ou inferior a R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), aplicável aos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais.
Oferta Institucional	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. Durante o Período de Reserva, os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas, deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos nas páginas 40 e seguintes do 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” constante na página 45 do Prospecto Definitivo.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, 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.
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	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. 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. 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” constante na página 93 do Prospecto Definitivo. 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.
Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada	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. 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, 1.410.000 (um milhão quatrocentas e dez mil) Cotas, correspondentes a R\$ 141.000.000,00 (cento e quarenta e um milhões de reais), considerando a subscrição pelo Preço de Emissão. 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. 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. 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. Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Volume Total da Emissão, mas acima da 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, consequentemente, 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. 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 <i>pro rata temporis</i>, 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. 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. OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 77 À 95 DO PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE NÃO COLOCAÇÃO DA CAPTAÇÃO MÍNIMA” CONSTANTE NA PÁGINA 93 DO PROSPECTO DEFINITIVO.
Prazo de Colocação	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.
Contrato de Garantia de Liquidez	Não foram e nem serão celebrados contratos de estabilização de preços ou de garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.



Liquidação da Oferta

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.

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.

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.

Inadequação da Oferta a Certos Investidores

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 27 e 28 da Resolução CVM 11. Os investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” constante nas páginas 77 à 95 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.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

AGE de Conflito de Interesses

O Administrador, após o encerramento da Oferta, pretende submeter a possibilidade de realização de operações conflitadas à deliberação pelos Cotistas, por meio de consulta formal (“**AGE de Conflito de Interesses**”), respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Instrução CVM 472, de forma a permitir que o Fundo (“**Ativos Conflitados**”): **(a)** realize aquisição ou alienação de fundos de investimentos administrados pelo próprio Administrador, incluindo por pessoas vinculadas, e/ou geridos pela BTG Gestora, incluindo por pessoas vinculadas, para os investimentos definidos como Aplicações Financeiras (“**Fundos de Zeragem**”); **(b)** realize aquisição ou alienação de outros fundos de investimento imobiliário administrados pelo Administrador, ou por pessoas a ela vinculadas, ou geridos pela BTG Gestora ou por pessoas a ela vinculadas (“**FII Conflitados**”); e **(c)** participe de operações de securitização envolvendo Coordenador Líder, Administrador, BTG Gestora ou por pessoas a eles vinculadas (“**Securitização Conflitada**”), sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição, desde que, conforme aplicável, observados os seguintes critérios:

Fundos de Zeragem: em até 50% do patrimônio líquido do Fundo

FII Conflitados:

- a.** Para as cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII de Desenvolvimento para Venda”, em até 50% do patrimônio líquido do Fundo;
- b.** Para as cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII de Desenvolvimento para Renda”, em até 50% do patrimônio líquido do Fundo;
- c.** Para as cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII de Renda”, em até 50% do patrimônio líquido do Fundo;
- d.** Para as cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII de Títulos e Valores Mobiliários”, em até 50% do patrimônio líquido do Fundo;
- e.** Para as cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII Híbrido”, em até 50% do patrimônio líquido do Fundo;



- f. No caso de aquisição de cotas de FII Conflitados que tenham como objeto investir em CRI, a aquisição deverá observar a limitação de até 50% do patrimônio líquido do Fundo; e
- g. No caso de aquisição de cotas de FII Conflitados deverá ser de 50% do seu patrimônio líquido.
Em caso de aquisição de certificados de recebíveis imobiliários decorrente de Securitização Conflitada ("CRI Conflitados"):
- a. Indexador dos ativos deve ser IPCA, IGPM ou CDI;
- b. Nível de concentração máximo de 50% do patrimônio líquido do Fundo por cada CRI Conflitado individualmente;
- c. os CRI Conflitados devem ser distribuídos na forma permitida pela regulamentação vigente;
- d. Limite máximo de 50% do patrimônio líquido do Fundo para investimento em CRI Conflitado

Procurações de Conflito de Interesses

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Cotistas, de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, conforme minuta a ser disponibilizada juntamente com o Boletim de Subscrição, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na AGE de Conflito de Interesses, desde que atendidos os critérios acima a serem listados em cada Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não com a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo ou parte a eles vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da AGE de Conflito de Interesses que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante, observado prazos, termos e condições indicados na Procuração de Conflito de Interesse: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede, conforme constante da qualificação acima, ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com; ou, ainda; (iii) comparecimento pelo Outorgante na referida Assembleia de Conflito de Interesses para exercício do seu voto.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A AGE DE CONFLITO DE INTERESSES E A PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, CONSULTAS AS SEÇÕES "AGE DE CONFLITO DE INTERESSES" E "PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES" CONSTANTES NO PROSPECTO NAS PÁGINAS 35 E 36.

Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder poderá 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, *caput*, 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, o Coordenador Líder poderá 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 pelo Coordenador Líder, 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.



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. O Coordenador Líder deverá 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.

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.

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 *pro rata temporis*, 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.

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.

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 *pro rata temporis*, 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.

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 *pro rata temporis*, 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.

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.

Demais Características da Emissão e da Oferta

As demais características da Emissão, da Oferta e das Cotas encontram-se descritas no Prospecto Definitivo.



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	09/04/2021
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	20/05/2021
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	20/05/2021
4	Início do Período de Reserva	27/05/2021
5	Reapresentação do Prospecto Preliminar e Divulgação do Primeiro Comunicado ao Mercado	01/06/2021
6	Abertura do Prazo de Desistência	02/06/2021
7	Protocolo de Atendimento de Vícios Sanáveis na CVM	08/06/2021
8	Encerramento do Prazo de Desistência	10/06/2021
9	Registro da Oferta na CVM	22/06/2021
10	Encerramento do Período de Reserva	24/06/2021
11	Disponibilização deste Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo	25/06/2021
12	Procedimento de Alocação na B3	25/06/2021
13	Data de Liquidação da Oferta	29/06/2021
14	Data máxima para a divulgação do Anúncio de Encerramento	06/07/2021

⁽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 do Coordenador Líder. 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", constante na página 49 do 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)** do Coordenador Líder; **(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, DO COORDENADOR LÍDER, 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 Terras Agrícolas", 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.btgpactual.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 Terras Agrícolas”, e então acessar “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);
- Coordenador Contratado**
<https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> (neste *website*, selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta)
- COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**
<http://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 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta, e selecionar a opção de download do documento no campo “Ações”);
- B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**
<http://www.b3.com.br> (neste *site* acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos” e selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas” 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, ao Coordenador Líder, 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 Terras Agrícolas”, 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
<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 Terras Agrícolas” e então acessar “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
Tel.: (11) 2767-6183
E-mail: fernanda.motta@ubs.com
<https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> (neste *website*, selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas” 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

<http://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 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta, e selecionar a opção de download do documento no campo “Ações”);

• **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

<http://www.b3.com.br> (neste *site* acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos” e selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);

Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre o Fundo e a Oferta, o Administrador e o Coordenador Líder 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” CONSTANTE NAS PÁGINAS 77 À 95 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/2021/038, em 22 de junho 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, 25 de junho de 2021

Coordenador Líder, Gestora e Administrador



Coordenador Contratado



Consultor Imobiliário



Consultor Especializado



Assessor Legal da Oferta



17