



PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 11ª EMISSÃO DO



BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 11.839.593/0001-09

Perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$ 499.999.968,79

(quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e oito reais e setenta e nove centavos)

*O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), destinado a arcar com os custos unitários da presente Emissão, no valor de R\$ 4,11 (quatro reais e onze centavos) por Nova Cota subscrita, a ser pago pelos Investidores (conforme definidos neste Prospecto) e Cotistas (conforme definidos neste Prospecto) que subscreverem Novas Cotas.

Código ISIN das Cotas nº BRBTGCTF000 - Código de Negociação na B3: BTG11
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Atuação Híbrido
Registro na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2021/046, em 28 de julho de 2021



O BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo") administrado e representado pela BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, 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 Economia ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administrador") está realizando sua 11ª (décima primeira) emissão ("Emissão") de, inicialmente, 4.708.541 (quatro milhões, setecentos e oito mil, quinhentos e quarenta e uma) de cotas ("Novas Cotas") (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas), nominativas e escriturais, em série e classe únicas, com preço de emissão de R\$ 106,19 (cento e seis reais e dezesseis centavos) cada ("Preço de Emissão"), fixado nos termos do artigo 15, inciso I, do Regulamento (conforme abaixo definido), acrescido do custo unitário de distribuição destinado a arcar com os custos unitários da presente Emissão, no valor de R\$ 4,11 (quatro reais e onze centavos) por Nova Cota subscrita, a ser pago pelos Investidores e Cotistas que subscreverem as Novas Cotas ("Custo Unitário de Distribuição"), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$110,30 (cento e dez reais e trinta centavos) por Nova Cota ("Preço de Subscrição"), para distribuição pública a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"). O Preço de Subscrição poderá ser atualizado e informado aos Cotistas e aos potenciais Investidores através de fato relevante divulgado em até 5 (cinco) dias úteis antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) ("Fato Relevante de Atualização de Preço"), pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, descontado 3% (três por cento), sem que haja alteração na quantidade de Novas Cotas objeto da Emissão ("Preço de Subscrição Atualizado"). Caso o Preço de Subscrição não seja atualizado, os Cotistas e potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção do Preço de Subscrição através do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Subscrição seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Subscrição Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até o término do Prazo para Exercício do Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que, caso não haja manifestação do Cotista no prazo mencionado, será considerado que o referido Cotista deseja manter a sua ordem de subscrição, a qual ocorrerá pelo Preço de Subscrição Atualizado. Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de, inicialmente, R\$1.061,90 (mil e sessenta e um reais e noventa centavos), considerando a subscrição pelo Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, salvo se ao final do Prazo de Colocação (conforme definido neste Prospecto Definitivo) (i) restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir esta aplicação inicial mínima por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas; ou (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Novas Cotas superar o montante das Novas Cotas ("Aplicação Inicial Mínima"). A Aplicação Inicial Mínima prevista acima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto).

As Novas Cotas serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, pelo BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar-133, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26 ("Coordenador Líder"), pela **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 2º andar, Itaim Bibi, CEP: 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Guide"), **UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73, ("UBS") e, em conjunto com o Coordenador Líder, a Guide, "Coordenadores" e outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), contratadas pelo Coordenador Líder ("Corretoras Consorciadas") e, em conjunto com os Coordenadores, "Instituições Participantes da Oferta").

Na Emissão será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a subscrição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que haja subscrição e integralização de, no mínimo, 1.412.563 (um milhão, quatrocentas e doze mil, quinhentas e sessenta e três) Novas Cotas, correspondente a, inicialmente, R\$ 150.000.064,97 (cento e cinquenta milhões, sessenta e quatro reais e noventa e sete centavos), considerando a subscrição pelo Preço de Emissão ("Captação Mínima"). Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido neste Prospecto Definitivo) deverão ser canceladas.

Haverá Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto Definitivo) no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais (conforme definidos neste Prospecto), sem lotes mínimos (observada a Aplicação Inicial Mínima) ou Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional, para a definição do montante total de Novas 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 Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

O Fundo é gerido pela **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ nº 09.631.542/0001-37 ("BTG Gestora"), de acordo com as disposições do regulamento do Fundo atualmente vigente, conforme a "Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas" datada de 29 de outubro de 2019, devidamente registrada perante o 5º Ofício de Registros de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 992556, em 03 de fevereiro de 2020 ("Regulamento").

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A Emissão, a Oferta, o Preço de Subscrição, o Preço de Subscrição Atualizado, observado o Direito de Preferência, conforme previsto no Regulamento, foram aprovados no Ato do Administrador do Fundo realizado em 15 de junho de 2021 ("Ato do Administrador").

O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para posterior alienação ou locação por meio de contrato típico ou "atípico", na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada ("Lei nº 8.245"), ou ainda arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Ativos-Alvo"). A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos-Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Outros Ativos") e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos": (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) 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 FI; (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FI; (iv) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FI 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; (vi) cotas de outros FI; (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 fundos de investimento imobiliário 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.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 941.708 (novecentas e quarenta e uma mil, setecentos e oito) de Novas Cotas do lote adicional, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Novas Cotas do Lote Adicional"), que poderão ser emitidas pelo Fundo a partir do início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) até o encerramento da Oferta ("Opção de Lote Adicional"), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM. As Novas 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 do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), conforme procedimento descrito abaixo. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta.

O pedido de registro da Oferta foi protocolado na CVM em 15 de junho de 2021. A Oferta foi aprovada e registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2021/046, em 28 de julho de 2021.

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.

As Novas 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 Novas 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 Novas Cotas.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

Este Prospecto Definitivo está disponível nos endereços e páginas da rede mundial de computadores da CVM, da B3, do Coordenador Líder, dos Coordenadores e do Administrador, indicados na seção "Informações Adicionais", na página 61 deste Prospecto Definitivo.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 78 A 93 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COMO RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES, DAS CORRETORAS CONSORCIADAS, DA BTG GESTORA, OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO AOS INVESTIDORES, OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A BTG GESTORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. O REGISTRO DA OFERTA DAS NOVAS COTAS, A AUTORIZAÇÃO PARA VENDA DAS NOVAS COTAS DESTA FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O investimento nas Novas Cotas não é adequado a investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada; (ii) necessitem de liquidez em seus títulos, tendo em vista que as Novas Cotas encontram pouca liquidez no mercado secundário brasileiro; (iii) não confiem na capacidade do Administrador e da BTG Gestora em selecionar Ativos; (iv) não estejam capacitados a compreender e assumir os riscos inerentes ao investimento nas Novas Cotas; ou (v) não estejam dispostos a se expor aos riscos relacionados ao setor imobiliário.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, aos Coordenadores, à CVM e ao Administrador nos endereços indicados na seção "Informações Adicionais", na página 61 deste Prospecto Definitivo.

COORDENADOR LÍDER, GESTOR E ADMINISTRADOR

COORDENADORES

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA



A data deste Prospecto Definitivo é 29 de julho de 2021



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	7
SUMÁRIO DA OFERTA	17
CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA	29
INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS	33
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS NOVAS COTAS	33
Posição Patrimonial do Fundo	33
Aprovação da Oferta	33
Valor Total da Emissão	33
Preço de Emissão.....	33
Custo Unitário de Distribuição	33
Preço de Subscrição.....	34
Preço de Subscrição Atualizado.....	34
Data de Emissão	34
Destinação dos Recursos	34
AGE de Conflito de Interesses	37
Procurações de Conflito de Interesses	38
Número da Emissão.....	39
Quantidade de Novas Cotas	39
Novas Cotas do Lote Adicional	39
Instituição Escriituradora	39
Forma e Comprovação da Titularidade das Novas Cotas	39
Forma de Integralização	40
Tratamento Tributário	40
Tributação dos Cotistas	40
Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”)	41
Tributação do Fundo	42
IR	42
Solução de Consulta Nº 181 - Coordenação Geral de Tributação (COSIT)	42
IOF	42
Prorrogação de Prazos.....	42
CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	43
Colocação e Procedimento de Distribuição.....	43
Público Alvo da Oferta	43
Procedimento de Distribuição	43
Direito de Preferência	45
Procedimento de Alocação.....	46
Oferta Não Institucional	47
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	48
Oferta Institucional.....	49
Critério de Colocação da Oferta Institucional	50
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	50
Liquidação da Oferta	50
Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada	51
Prazo de Colocação	52



Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado	52
Inadequação da Oferta a Certos Investidores	53
Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta	53
Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas	54
CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	55
Regime de Distribuição.....	55
Corretoras Consorciadas	55
Comissionamento	55
Contrato de Garantia de Liquidez.....	56
Condições Precedentes	56
Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão	58
CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO	59
INFORMAÇÕES ADICIONAIS	61
SUMÁRIO DO FUNDO	62
Base Legal.....	63
Prazo de Duração do Fundo	63
Divulgação de Informações.....	63
Público Alvo do Fundo	63
Objeto do Fundo e Política de Investimento	63
Resumo do Processo de Tomada de Decisão em Comitê	64
Política de Distribuição de Resultados.....	65
Características das Cotas	66
Histórico de Rentabilidade.....	68
Evolução da Cota	69
Emissões Anteriores de Cotas do Fundo	69
Número de Cotistas	70
Histórico de Negociação das Cotas	70
Panorama Atual.....	71
Rentabilidade (Base 30/04/2020)	71
Política de Exercício do Direito de Voto pela BTG Gestora	71
Taxa de Administração	71
Demonstrações financeiras.....	72
Assembleia Geral de Cotistas	72
Obrigações e Responsabilidades do Administrador e do Gestor	72
Breve Histórico do Administrador	73
Breve Histórico da BTG Gestora	74
Sumário da Experiência Profissional da BTG Gestora.....	74
5 (cinco) Principais Fatores de Risco do Fundo	75
Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel	75
Riscos de Mercado Relacionado à Variação no Valor e na Rentabilidade dos	
Ativos-Alvo e dos Outros Ativos	75
Fatores Macroeconômicos Relevantes.....	76
Riscos de Concentração da Carteira, Prazo de Vencimento dos Ativos e de Crédito	76
Desempenho passado não é indicativo de resultados futuros	76
Informações Adicionais.....	76
Principais Atribuições da BTG Gestora e do Consultor de Investimentos	77



FATORES DE RISCO	78
FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO MERCADO E AO AMBIENTE MACROECONÔMICO	79
Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de Fundos de Investimento Imobiliários	79
Liquidez Reduzida das Cotas.....	79
Riscos de Mercado Relacionado à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos	80
Fatores Macroeconômicos Relevantes.....	80
Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento.....	80
Riscos do Uso de Derivativos.....	80
Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras	81
Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária de Determinados Ativos	81
Risco Relacionado à Extensa Regulamentação a que está Sujeito o Setor Imobiliário	81
Riscos Referentes aos Impactos Causados por Pandemias	81
Risco da Pandemia do COVID - 19	82
FATORES DE RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO	82
Desempenho Passado não é indicativo de resultados futuros.....	82
Riscos Relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções.....	82
Risco Relativo ao Estudo de Viabilidade.....	82
Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados	83
Riscos Relacionados ao Investimento em Valores Mobiliários	83
Risco Operacional	83
Risco Relativo à Propriedade dos Ativos-Alvo	83
Riscos de Concentração da Carteira	83
Riscos do Prazo de Vencimento dos Outros Ativos	83
Risco de Crédito.....	83
Risco de Crédito a que estão Sujeitos os Ativos-Alvo.....	84
Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI	84
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário	84
Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido.....	84
Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.....	85
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo	85
Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro.....	85
Risco de Potencial Conflito de Interesses.....	85
Risco de Interpretação de Potencial Conflito de Interesses entre o Fundo, o Administrador e o Coordenador Líder	86
Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos	86
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital	86
Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH	86
Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Volume Total da Oferta.....	86
Riscos de flutuações no valor de imóveis que integram e venham a integrar o patrimônio do Fundo.....	86
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos.....	86
Risco de Desvalorização de Imóveis que Venham a Integrar o Patrimônio do Fundo	87
Riscos Relativos às Receitas Projetadas e às Despesas Mais Relevantes	87
Risco de Desapropriação ou de Outras Restrições.....	87



Riscos Ambientais e de Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais	87
Risco de Desenvolvimento/Construção das obras dos Empreendimentos Imobiliários	88
Risco de Aumento dos Custos de Construção	88
Risco Relacionado à Possibilidade de o Fundo Adquirir Ativos Onerados.....	89
Risco Relativo às Novas Emissões.....	89
Risco de Governança Relacionado à Impossibilidade Determinadas Pessoas Votarem em Assembleias Gerais do Fundo	89
FATORES DE RISCO RELACIONADOS À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO DA OFERTA	89
Risco da Não aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta	89
Riscos Relacionados aos Eventuais Passivos nos Ativos-Alvo da Oferta Existentes Anteriormente à Aquisição de tais Ativos pelo Fundo	89
Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel	90
Risco de Exposição Associados à Locação de Imóveis.....	90
Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento	90
Risco de Sinistro	90
Risco de Não Contratação de Seguro	91
Riscos Relacionados à Regularidade dos Imóveis.....	91
Risco de Desapropriação	91
Risco de Alterações na Lei do Inquilinato.....	91
Riscos Relacionados à Realização de Obras e Expansões que Afetem as Licenças dos Ativos-Alvo	92
FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA	92
Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação da Captação Mínima	92
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta	92
Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor	92
Risco de a Participação de Investidores que sejam Considerados Pessoas Vinculadas Resultar na Redução da Liquidez das Novas Cotas.....	92
Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta	92
Risco Jurídico	93
Risco de Não Realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional	93
Risco Relativo à Concentração e Pulverização	93
Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento	93
Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição	93
Risco Relativo à Impossibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta.....	93
APRESENTAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER E DOS COORDENADORES	95
Coordenador Líder.....	95
Guide	96
UBS BB	97
RELACIONAMENTO ENTRE PARTES.....	99
Relacionamento entre o Administrador e BTG Gestora	99
Relação entre Administrador e o Coordenador Líder da Oferta	99
Relacionamento entre o Administrador e o Auditor Independente	99
Relacionamento entre o Administrador e a Guide.....	99
Relacionamento entre a BTG Gestora e o Auditor Independente	99
Relacionamento entre o Coordenador Líder e a BTG Gestora	99
Relacionamento entre o Administrador e a Guide.....	100
Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Guide.....	100



Relacionamento entre a BTG Gestora e a Guide	100
Relacionamento entre o Auditor Independente e a Guide	100
Relacionamento entre o Administrador e o UBS BB	100
Relacionamento entre o Coordenador Líder e o UBS BB:	100
Relacionamento entre a BTG Gestora e o UBS BB:	100
Relacionamento entre o Auditor Independente e o UBS BB:	100
Conflitos de Interesse	100
INFORMAÇÕES SOBRE O ADMINISTRADOR, A BTG GESTORA, O COORDENADOR LÍDER, OS COORDENADORES, O ASSESSOR LEGAL DA OFERTA E A INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA	103
Declaração nos Termos do Item 8 do Anexo III da Instrução CVM 400	104
Declarações de Veracidade das Informações	104
ANEXOS	105
ANEXO A - Ato do Administrador	107
ANEXO B - Regulamento Consolidado e Vigente do Fundo	117
ANEXO C - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	145
ANEXO D - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	149
ANEXO E - Estudo de Viabilidade	153
ANEXO F - Informe Anual - Anexo 39-V da Instrução CVM 472	169



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DEFINIÇÕES

No âmbito do presente Prospecto, serão consideradas as definições abaixo descritas, sendo que as expressões definidas ao longo deste Prospecto encontram-se abaixo consolidadas. Com relação ao presente Prospecto, devem-se adotar por referência, e de forma subsidiária, as demais definições constantes da Instrução CVM 472 e do Regulamento:

“ABL”	Área Bruta Locável.
“Administrador”	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, instituição responsável pela administração e representação do Fundo.
“Ato do Administrador”	A Emissão, a Oferta, o Preço de Subscrição, o Preço de Subscrição Atualizado, observado o Direito de Preferência, conforme previsto no Regulamento, foram aprovados no Ato do Administrador do Fundo realizado em 15 de junho de 2021.
“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anúncio de Encerramento”	Anúncio de encerramento da Oferta, o qual será elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) dos Coordenadores; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.Net, administrado pela B3.
“Anúncio de Início”	Anúncio de início da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º e 52 da Instrução CVM 400, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) dos Coordenadores; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.Net, administrado pela B3.
“Aplicação Inicial Mínima”	Aplicação inicial mínima de, inicialmente, R\$ 1.061,90 (mil e sessenta e um reais e noventa centavos), considerando a subscrição pelo Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, correspondente a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas, a serem subscritas por cada Investidor, salvo se ao final do Prazo de Colocação: (i) restar um saldo de Novas 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 Novas Cotas; ou (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Novas Cotas superar o montante das Novas Cotas. A Aplicação Inicial Mínima prevista acima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
“Ativos”	Os Ativos-Alvo e os Outros Ativos, quando referidos em conjunto.
“Ativos-Alvo”	Empreendimentos imobiliários, primordialmente, empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para posterior alienação ou locação por meio de contrato típico ou “atípico”, na modalidade “built to



	<i>suit</i> ou <i>“sale and leaseback”</i> na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245, ou ainda arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados.
“Auditor Independente”	Com relação ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019 e 2020, bem como ao exercício atual, a Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S., com escritório na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, torre 2, 9º andar, CEP 04543-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Central de atendimento: (11) 2573-4541. Com relação ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a CROWE HORWATH BENDORAYTES & CIA. Auditores Independentes, com escritório na Av. João Cabral de Melo Neto, 850, bloco 3 (sala 1.302), Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Telefone: (21) 3030-4662.
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“B3”	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade anônima de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“Brasil” ou “País”	República Federativa do Brasil.
“BTG Gestora” ou “Gestora”	BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ nº 09.631.542/0001-37, contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão nos termos da Instrução CVM 472.
“Captação Mínima”	1.412.563 (um milhão, quatrocentas e doze mil, quinhentas e sessenta e três) Novas Cotas, correspondente a, inicialmente, R\$ 150.000.064,97 (cento e cinquenta milhões, sessenta e quatro reais e noventa e sete centavos), considerando a subscrição pelo Preço de Emissão.
“CNPJ”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Economia.
“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”	Comunicação realizada no site (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) dos Coordenadores; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.Net, administrado pela B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao fim do prazo para exercício do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante esse período.
“Comunicado de Resultado Final de Alocação”	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) dos Coordenadores; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.Net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e subscritas durante o Período de Subscrição, de forma a informar se o Montante Inicial da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercida a Opção de Lote Adicional ou se a Oferta contará com Distribuição Parcial.
“Comissionamento”	Remuneração devida ao Coordenador Líder pelo desempenho das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, conforme identificadas na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Contrato de Distribuição - Comissionamento”, na página 55 deste Prospecto.



“Contrato de Distribuição”	“Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, firmado entre o Fundo, representado pelo Administrador, a Gestora e o Coordenador Líder.
“Guide”	GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, CEP: 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17.
“UBS BB”	UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A., constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73.
“Coordenador Líder”	BANCO BTG PACTUAL S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar-133, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.306.294/0002-26.
“Coordenadores”	Em conjunto, o Coordenador Líder, Guide e UBS BB.
“Corretoras Consorciadas”	Instituições financeiras, que não sejam o Coordenador Líder e os Coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para participarem do esforço de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores.
“Cotas”	Cotas de emissão do Fundo.
“Cotistas”	Os titulares das Cotas.
“CPF”	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia.
“CRI”	Certificados de recebíveis imobiliários.
“Custo Unitário de Distribuição”	Nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, cada subscritor que vier a subscrever Novas Cotas no âmbito da presente Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Nova Cota de 3,87% (três inteiros e oitenta e sete décimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão, no valor de R\$ 4,11 (quatro reais e onze centavos) por Nova Cota subscrita, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas da presente Emissão, na forma estipulado na sessão de Custos Estimados de Distribuição deste Prospecto 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 3,87% (três inteiros e oitenta e sete décimos 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. O Administrador esclarece que tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM 472.
“CVM”	Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão”	A Data de Liquidação da Oferta.
“Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência”	A data de início do prazo para o exercício do Direito de Preferência, que se iniciará em 06 de agosto de 2021.
“Data de Liquidação da Oferta”	Data da liquidação física e financeira dos Boletins de Subscrição das Novas Cotas, junto à B3, que se dará na data prevista no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta, na página 29 deste Prospecto.
“Data de Liquidação do Exercício do Direito de Preferência”	Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, correspondente ao último dia do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência.
“DDA”	DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3.
“Dia(s) Útil(eis)”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, nos termos do Regulamento sejam em dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento, conforme as Cotas estejam eletronicamente custodiadas na B3.
“Direito de Preferência”	Direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta, conferido aos Cotistas, conforme disposto no inciso II, do artigo 18, do Regulamento, na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data mencionada no Fato Relevante (conforme abaixo definido), conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.
“Emissão”	A presente 11ª (décima primeira) Emissão do Fundo.
“FII”	Os fundos de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668 e da Instrução CVM 472.
“Fato Relevante”	O fato relevante divulgado pelo Administrador em 16 de julho de 2021, o qual informou que a data de corte para exercício do Direito de Preferência será no 3º dia útil contado da data de divulgação



	do Anúncio de Início, conforme data prevista no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta, na página 29 deste Prospecto .
“Fato Relevante de Atualização de Preço”	O fato relevante a ser divulgado pelo Administrador por meio do qual será informado se o Preço de Subscrição foi atualizado.
“Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”	Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,30918335854, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data divulgada no Fato Relevante. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
“Fundo”	BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário.
“Governo Federal”	Governo da República Federativa do Brasil.
“IGP-M”	Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.
“Imóveis Alvo”	Os imóveis descritos na Seção “Destinação dos Recursos” na página 34 deste Prospecto, para os quais o Fundo possui exclusividade para a negociação ou está em processo de diligência.
“Instituição Escriuradora”	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , contratada para prestar os serviços de escrituração das Cotas.
“Instituições Participantes da Oferta”	O Coordenador Líder, os Coordenadores e as Corretoras Consorciadas, considerados em conjunto.
“Instrução CVM 400”	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“Instrução CVM 472”	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“Instrução CVM 505”	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
“Investidores”	Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, em conjunto. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 11.
“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 de R\$1.000.090,10 (um milhão, noventa reais e dez centavos), inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto.
“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 Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Inicial



	Mínima de 9.066 (nove mil e sessenta e seis) cotas equivalente a R\$999.979,80 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e nove reais e oitenta centavos) pelo preço de subscrição, inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto.
“Investimentos Temporários”	Nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
“LCI”	Letra de crédito imobiliário.
“Lei nº 8.668”	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“Lei nº 9.779”	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
“Lei nº 11.033”	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
“Lei nº 12.024”	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
“Lei das Sociedades por Ações”	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei do Inquilinato” ou “Lei nº 8.245”	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
“Lei do Mercado de Valores Mobiliários”	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“LH”	Letras hipotecárias.
“Novas Cotas”	Inicialmente, 4.708.541 (quatro milhões, setecentos e oito mil, quinhentas e quarenta e uma) de Novas Cotas da presente Emissão, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional.
“Novas Cotas do Lote Adicional”	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 941.708 (novecentas e quarenta e um mil setecentas e oito) de Novas Cotas do Lote Adicional, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo a partir do início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) até o encerramento do 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 Novas 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 do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), conforme procedimento descrito abaixo. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas



	inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Novas Cotas” .
“Oferta”	A presente oferta pública de distribuição de Novas Cotas, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 472.
“Oferta Institucional”	Oferta destinada exclusivamente aos Investidores Institucionais.
“Oferta Não Institucional”	Oferta destinada exclusivamente aos Investidores Não Institucionais.
“Opção de Lote Adicional”	A opção do Administrador de aumentar, total ou parcialmente, a partir do início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 941.708 (novecentas e quarenta e um mil setecentas e oito) de Novas Cotas do Lote Adicional, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.
“Outros Ativos”	(i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) 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; (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 fundos de investimento imobiliário 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.
“Pedido de Subscrição”	Pedido de subscrição das Novas Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional.
“Período de Colocação”	O prazo de distribuição pública das Novas 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.
“Período de Subscrição”	Período que inicia em 23 de agosto de 2021 e encerra em 09 de setembro de 2021, correspondente ao período de recebimento dos Pedidos de Subscrição da Oferta Não Institucional e das ordens de investimento da Oferta Institucional.



“Período de Exercício do Direito de Preferência”	O período compreendido entre os dias 06 de agosto de 2021 e 16 de agosto de 2021 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na seção “Características da Oferta”, na página 43 deste Prospecto.
“Pessoas Vinculadas”	(i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta ou à distribuição das Novas Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador e/ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 505.
“Preço de Emissão”	O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R\$106,19 (cento e seis reais e dezenove centavos) por Nova Cota, fixado nos termos do artigo 15, I do Regulamento.
“Preço de Subscrição”	Corresponde ao Preço de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, no total de R\$ 110,30 (cento e dez reais e trinta centavos). 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 pela Gestora. O Administrador esclarece que tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM 472.
“Preço de Subscrição Atualizado”	O Preço de Subscrição atualizado pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante



	de Atualização de Preço, descontado 3% (três por cento), conforme vier a ser informado no Fato Relevante de Atualização de Preço, se for o caso, sem que haja alteração na quantidade de Novas Cotas objeto da Emissão.
“Procedimento de Alocação”	O procedimento de alocação de ordens conduzido pelo Coordenador Líder, por meio do qual será feita a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Inicial Mínima) ou Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional, para a definição do montante total de Novas 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 Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.
Procurações de Conflito de Interesses”	Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e do envio de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, <u>serão convidados, mas não obrigados e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista</u> , a outorgar Procurações de Conflito de Interesses, de forma física ou eletrônica, conforme minuta a ser disponibilizada juntamente com os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o envio de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na AGE de Conflito de Interesses, desde que atendidos os seguintes critérios específicos para aquisição de CRIs conflitados que possuam direta ou indiretamente como parte, incluindo por meio da distribuição e/ou estruturação, a Administradora e/ou sociedades de seu grupo econômico (incluindo fundos de investimento administrados ou geridos por estas entidades), os quais deverão, cumulativamente ou não, serem atendidos: (i) Indexador dos ativos deve ser IPCA, IGPM ou CDI; (ii) Nível de concentração máximo de 50% do patrimônio líquido do Fundo por cada CRI Conflitado individualmente; (iii) Os CRI Conflitados devem ser distribuídos na forma permitida pela regulamentação vigente; e (iv) Limite máximo de 50% do patrimônio líquido do Fundo para investimento em CRI Conflitado, a serem listados nas Procurações 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 <u>concorde ou não</u> com a realização, pelo Fundo, de Operações Conflitadas. A Procuração de Conflito de Interesses <u>não poderá ser outorgada para a Administradora ou para a Gestora do Fundo ou parte a eles vinculada.</u>



	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 sobre a realização, pelo Fundo, de Operações Conflitadas, 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 à Administradora do Fundo, de forma física, em sua sede (Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ), ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: ri.fundoslistados@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 a Administradora, no endereço eletrônico ri.fundoslistados@btgpactual.com; ou, ainda, (iii) envio de voto em processo de consulta formal.
“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto”	Este Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 11ª Emissão do BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário.
“Real”, “reais” ou “R\$”	Moeda oficial corrente no Brasil.
“Regulamento”	Regulamento do BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário, constante do Anexo C ao presente Prospecto.
Resolução CVM 11	Resolução da CVM nº11, de 18 de novembro de 2020.
“Valor Total da Emissão”	O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$499.999.968,79 (quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e oito reais e setenta e nove centavos), equivalente a, inicialmente 4.708.541 (quatro milhões, setecentas e oito mil, quinhentas e quarenta e uma) de Novas Cotas, na Data de Emissão, sem considerar o montante correspondente às Novas Cotas 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 3,87% (três inteiros e oitenta e sete décimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão por Nova Cota, no valor de R\$ 4,11 (quatro reais e onze centavos) por Nova 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.
“Taxa de Administração”	Tem o significado que lhe é atribuído na seção “Características do Fundo - Taxa de Administração”.

SUMÁRIO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que o potencial investidor deve considerar antes de investir nas Novas Cotas. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 78 a 93 deste Prospecto, antes de tomar a decisão de investir nas Novas Cotas.

Fundo	BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
Gestão	Ativa.
Segmento ANBIMA	Atuação Híbrido.
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , acima qualificado.
Custodiante	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , acima qualificado.
Gestora	BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. , acima qualificada.
Coordenador Líder	BANCO BTG PACTUAL S.A. , acima qualificado.
Instituição Escriuturadora	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , acima qualificado.
Aprovação da Oferta	A Emissão, a Oferta, o Preço de Subscrição, o Preço de Subscrição Atualizado, observado o Direito de Preferência, conforme previsto no Regulamento, foram aprovados no Ato do Administrador do Fundo realizado em 15 de junho de 2021.
Emissão	11ª (décima primeira).
Série e Classe	Série e classe únicas.
Valor Total da Emissão	Inicialmente, R\$499.999.968,79 (quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e oito reais e setenta e nove centavos), equivalente a, inicialmente 4.708.541 (quatro milhões, setecentas e oito mil, quinhentas e quarenta e uma) de Novas Cotas, sem considerar o montante correspondente às Novas 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 3,87% (três inteiros e oitenta e sete décimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão por Nova Cota, no valor de R\$ 4,11 (quatro reais e onze centavos) por Nova 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 Novas Cotas	Inicialmente, 4.708.541 (quatro milhões, setecentas e oito mil, quinhentas e quarenta e uma) de Novas Cotas, equivalente a até R\$499.999.968,79 (quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e oito reais e setenta e nove centavos), sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional, que serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.



Preço de Emissão	O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R\$ R\$106,19 (cento e seis reais e dezenove centavos), nos termos do artigo 15, inciso I, do Regulamento. O valor mencionado acima corresponde ao valor líquido recebido pelo Fundo na emissão das Novas Cotas. Contudo, os Investidores e Cotistas deverão arcar com o Preço de Subscrição ou com o Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso, nos termos previstos neste Prospecto.
Custo Unitário de Distribuição	Nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, cada subscritor que vier a subscrever Cotas no âmbito da presente Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Nova Cota de 3,87% (três inteiros e oitenta e sete décimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão, no valor de R\$ 4,11 (quatro reais e onze centavos) por Nova Cota subscrita, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da presente Emissão, na forma estipulado na sessão de Custos Estimados de Distribuição deste Prospecto 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 3,87% (três inteiros e oitenta e sete décimos 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. O Administrador esclarece que tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM 472.
Preço de Subscrição	Corresponde ao Preço de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, no total de R\$ 110,30 (cento e dez reais e trinta centavos). 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 pela Gestora. O Administrador esclarece que tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM 472.
Preço de Subscrição Atualizado	O Preço de Subscrição poderá ser atualizado e informado aos Cotistas e aos potenciais Investidores através do Fato Relevante



	de Atualização de Preço, divulgado em até 5 (cinco) dias úteis antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência, pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, descontado 3% (três por cento), sem que haja alteração na quantidade de Novas Cotas objeto da Emissão.
Data de Emissão	A Data de Liquidação da Oferta.
Tipo de Oferta	Primária.
Novas Cotas do Lote Adicional	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 941.708 (novecentas e quarenta e uma mil setecentas e oito) de Novas Cotas do Lote Adicional, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo a partir do início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) até o encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme Opção de Lote Adicional. As Novas 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 do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), conforme procedimento descrito abaixo. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta.
Aplicação Inicial Mínima	Quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de, inicialmente, R\$1.061,90 (mil e sessenta e um reais e noventa centavos), considerando a subscrição pelo Preço de Emissão, a serem subscritas por cada Investidor, salvo se ao final do Prazo de Colocação: (i) restar um saldo de Novas 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 Novas Cotas; ou (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Novas Cotas superar o montante das Novas Cotas. A Aplicação Inicial Mínima prevista acima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência. O valor mencionado acima corresponde ao valor líquido recebido pelo Fundo na emissão das Novas Cotas. Contudo, os Investidores e Cotistas deverão arcar com o Preço de Subscrição ou com o Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso, nos termos previstos neste Prospecto.
Público Alvo da Oferta	O público alvo da Oferta são os Investidores. Os Investidores interessados em subscrever as Novas Cotas devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 78 a 93 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Nova Cotas, os quais



	devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.
Inadequação da Oferta	O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas 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 Novas 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” deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Novas 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 Novas 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.
Procurações de Conflito de Interesses”	Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e do envio de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, <u>serão convidados, mas não obrigados e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista,</u> a outorgar Procurações de Conflito de Interesses, de forma física ou eletrônica, conforme minuta a ser disponibilizada juntamente com os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o envio de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na AGE de Conflito de Interesses, desde que atendidos os seguintes critérios específicos para aquisição de CRIs conflitados que possuam direta ou indiretamente como parte, incluindo por meio da distribuição e/ou estruturação, a Administradora e/ou sociedades de seu grupo econômico (incluindo fundos de investimento administrados ou geridos por estas entidades), os quais deverão, cumulativamente ou não, serem atendidos: (i) Indexador dos ativos deve ser IPCA, IGPM ou CDI; (ii) Nível de concentração máximo de 50% do patrimônio líquido do Fundo por cada CRI Conflitado individualmente; (iii) Os CRI Conflitados devem ser distribuídos na forma permitida pela regulamentação vigente; e (iv) Limite máximo de 50% do patrimônio líquido do Fundo para investimento em CRI Conflitado, a serem listados nas



	Procurações 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 realização, pelo Fundo, de Operações Conflitadas. A Procuração de Conflito de Interesses <u>não poderá ser outorgada para a Administradora ou para a Gestora do Fundo ou parte a eles vinculada</u>. 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 sobre a realização, pelo Fundo, de Operações Conflitadas, 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 à Administradora do Fundo, de forma física, em sua sede (Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ), ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: ri.fundoslistados@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 a Administradora, no endereço eletrônico ri.fundoslistados@btgpactual.com; ou, ainda, (iii) envio de voto em processo de consulta formal.
Forma e Condição de Integralização	As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva Data de Liquidação do Exercício do Direito de Preferência, ou Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Subscrição ou pelo Preço de Subscrição Atualizado.
Comprovação de Titularidade das Novas Cotas	Durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista ou cessionário que exercer o Direito de Preferência, e o Investidor que subscrever Novas Cotas durante o Período de Subscrição receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, os recibos não serão negociáveis. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por eles subscrita, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos <i>pro rata</i> e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.



	A negociação das Cotas das emissões anteriores do Fundo seguirá seu curso normal.
Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado	As Novas 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 Novas Cotas realizadas pela B3. A Instituição Escrituradora será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3. O pedido de admissão à negociação das Novas Cotas foi requerido à B3 data do requerimento do registro da Oferta perante a CVM. As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, da divulgação da distribuição de rendimentos <i>pro rata</i> e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.
Exercício do Direito de Preferência	É assegurado aos Cotistas cujas Cotas estejam integralizadas no 3º dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, na proporção do número de Cotas de sua titularidade, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, (i) a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante os Coordenadores, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3, sendo que o Cotista poderá também exercer o Direito de Exercício do Direito de Preferência, (ii) a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, junto à Instituição Escrituradora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escrituradora. É permitido aos Cotistas negociar, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, junto (i) à B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), e até o 7º (sétimo) Dia Útil a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante os Coordenadores, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) à Instituição Escrituradora, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 10º (décimo) Dia Útil a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escrituradora, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência. A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de



	Preferência observará os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escriuradora, conforme o caso. Os Cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas, respeitada a proporcionalidade mencionada acima, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis, quais sejam: (i) os Cotistas titulares de cotas do Fundo adquiridas via ambiente de bolsa administrado pela B3 e depositadas na Central Depositária da B3 deverão procurar os seus agentes de custódia para a subscrição e integralização das Novas Cotas e maiores informações; e (ii) os Cotistas titulares de cotas do Fundo mantidas em ambiente escritural e, portanto, custodiadas diretamente no BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de escriturador das cotas que desejarem subscrever Novas Cotas deverão entrar em contato nos telefones: (11) 3383-2469 ou (11) 3383-2513. No caso de Cotista representado por procurador, o procurador deverá portar a documentação que clara e expressamente lhe conceda poderes de representação especificamente para o fim de subscrição das Novas Cotas.
Taxa de Ingresso	Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Novas Cotas.
Captação Mínima	A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 1.412.563 (um milhão, quatrocentas e doze mil, quinhentas e sessenta e três) Novas Cotas, correspondente a, inicialmente, R\$ 150.000.064,97 (cento e cinquenta milhões, sessenta e quatro reais e noventa e sete centavos), considerando a subscrição pelo Preço de Subscrição. Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, caso o Cotista ou Investidor já tenha efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos da Instituição Escriuradora. Para mais informações acerca da “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada” ver a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Características das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta - Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, na página 51 deste Prospecto.
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.



Procedimento de Alocação	Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Inicial Mínima) ou Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional, para a definição do montante total de Novas 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 Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. O investimento nas Novas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 92 DESTE PROSPECTO. As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400. Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, nos Pedidos de Subscrição e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o Cronograma Estimado das Etapas da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) a Captação Mínima foi atingida; e (ii) houve excesso de demanda e a eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional. Diante disso, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final de Alocação.
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, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, 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.



	PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO, VEJA A SEÇÃO “INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS - PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO”, NA PÁGINA 43 DESTE PROSPECTO.
Oferta Não Institucional	Durante o Período de Subscrição, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Novas 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 Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta, observados os procedimentos previstos na Seção “Oferta Não Institucional” na página 47 deste Prospecto. No mínimo 3.139.027 (três milhões, cento e trinta e nove mil e vinte e sete) Novas Cotas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), ou seja, 67% (sessenta e sete por cento) do Valor Total da Emissão, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, podendo ser aumentado ou diminuído o percentual acima, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, poderá reduzir ou aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão, sempre respeitado o Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional. Após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência as Novas Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto aos Investidores Institucionais. Para mais informações acerca da Oferta Não Institucional veja a seção “Características da Oferta - Oferta Não Institucional” na página 47 deste Prospecto Definitivo.
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ou igual a 67% (sessenta e sete por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional, observado o Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondentes aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas 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 indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, inclusive aqueles formalizados por Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Cotas, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, poderá manter a quantidade de Novas 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 Subscrição. Em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.
Oferta Institucional	Após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, as Novas 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. Para mais informações acerca da Oferta Institucional veja a seção “Características da Oferta - Oferta Institucional” na página 49 deste Prospecto Definitivo.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas 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	Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento, o anúncio de divulgação de rendimentos <i>pro rata</i> e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento de recibo de Nova Cota relacionado aos Cotistas e cessionários que exerceram o Direito de Preferência, veja a seção “Direito de Preferência” na seção “Características da Oferta” na página 45 deste Prospecto. Durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição 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 Novas Cotas ofertadas os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS 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”, NA PÁGINA 92, DESTE PROSPECTO.
Pedidos de Reserva ou Lotes Máximos	Não haverá reservas antecipadas nem fixação de lote máximos.
Regime de Distribuição	Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição e na regulamentação aplicável, as Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime melhores esforços de colocação.
Liquidação da Oferta	A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição 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 Novas Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição ou pelo Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso, não sendo permitida a aquisição de Novas 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 Novas Cotas que adquirir, observado o Procedimento de Distribuição, à Instituição Participante da Oferta com o qual efetuou seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento de Novas 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 Subscrição ou ordem de investimento de Novas Cotas (i) da quantidade de Novas Cotas a eles alocadas, (ii) do Preço de Subscrição ou do Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso, e valor total a ser pago para subscrição das Novas Cotas. As Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento efetuados pelos Investidores junto à B3 nas datas de liquidação estabelecidas neste Prospecto, as quais deverão ocorrer somente após obtenção do registro da Oferta junto à CVM e a divulgação do Anúncio de Início.
Período de Colocação	O prazo de distribuição pública das Novas 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.



Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta	Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, 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; (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Subscrição ou do Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso, referido Preço de Subscrição ou Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, observado o previsto no artigo 22, artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará tal evento aos Investidores, que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Subscrição ou do Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso, referido Preço de Subscrição ou Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição, sendo certo que, após a obtenção de registro da Oferta, a rescisão do Contrato de Distribuição em razão da ocorrência de hipótese de rescisão nos termos previstos no Contrato de Distribuição deverá ser submetida previamente à CVM para que seja apreciada a aplicabilidade da revogação da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400.
Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional	9.418 (nove mil quatrocentas e dezoito) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor Não Institucional



CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

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

Ordem do evento	Eventos	Data ⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Celebração do Ato do Administrador Divulgação de fato relevante sobre a aprovação da Oferta Protocolo do pedido de registro na CVM e na B3	15/06/2021
2.	Protocolo complementar do pedido de registro na CVM e na B3	16/06/2021
3.	Segundo Protocolo do Pedido de Registro Oferta	14/07/2021
4.	Análise CVM	28/07/2021
5.	Encaminhamento do Prospecto Definitivo à CVM	28/07/2021
6.	Divulgação do Anúncio de Início	29/07/2021
7.	Data de corte para o exercício do direito de preferência	03/08/2021
8.	Início do período de exercício e negociação do direito de preferência na B3 e escriturador	06/08/2021
9.	Divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço	12/08/2021
10.	Encerramento da negociação do direito de preferência na B3	16/08/2021
11.	Encerramento da negociação do direito de preferência no escriturador	17/08/2021
12.	Encerramento do exercício de direito de preferência na B3	18/08/2021
13.	Encerramento de exercício do direito de preferência no escriturador e Liquidação do direito de preferência	19/08/2021
14.	Divulgação do comunicado de encerramento do período de DP	20/08/2021
15.	Início do período de subscrição	23/08/2021
16.	Encerramento do período de subscrição	09/09/2021
17.	Procedimento de alocação	10/09/2021
18.	Liquidação	15/09/2021
19.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	20/09/2021

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 Novas Cotas - Características da Oferta - Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta”, a partir da página 53 deste Prospecto Definitivo. Nestas hipóteses os Investidores serão informados imediatamente por meio de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta.



É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO E PARA CESSÃO, A TÍTULO ONEROSO OU GRATUITO, DE SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA.

É RECOMENDADO, A TODOS OS INVESTIDORES, QUE ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS, INCLUSIVE ACERCA DE EVENTUAL EXIGÊNCIA, A CRITÉRIO DA INSTITUIÇÃO, DE MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA, PARA GARANTIA DAS ORDENS DE SEUS CLIENTES.

O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Resultado Final de Alocação e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta estarão disponíveis aos interessados e poderão ser obtidos eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores:

- **Administrador**

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website, descer a página até o campo “digite aqui o nome ou o CNPJ do Fundo de Investimento” e, então, pesquisar o “FII BTG Pactual Logística” e acessar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”, “Comunicado de Resultado Final de Alocação”, ou em 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”, a procurar “Distribuição Pública de Cotas da 11ª Emissão do BTG Pactual Logística FII” e então acessar “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”, “Comunicado de Resultado Final de Alocação”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);

- **Coordenador - Guide**

Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores

<https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (neste website, na aba superior, selecionar “Produtos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário -Oferta Pública da 11ª Emissão” e clicar em “+”, localizar “Links Oficiais” e clicar em “Prospecto Preliminar” ou “Prospecto Definitivo”, após divulgado).

- **Coordenador - UBS BB**

UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A

Website: <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> (neste website, selecionar “BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o documento desejado.

- **Comissão de Valores Mobiliários**

<http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Pública de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2021 - Entrar”, acessar “Volume em R\$”, em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então localizar o documento procurado.



- **Fundos.Net**

<http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos” em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário” clicar em “Fundos.Net, e, então, localizar o documento requerido.

- **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão**

<http://www.b3.com.br> (neste site acessar a aba “serviços”, clicar em “confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”, selecionar “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”, “Comunicado de Resultado Final de Alocação” ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta).



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Novas Cotas da Emissão e terá as características abaixo descritas.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS NOVAS COTAS

Posição Patrimonial do Fundo

A posição Patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas da 11ª (décima primeira) emissão do Fundo, é a seguinte:

Espécie	Quantidade ⁽¹⁾	Valor Patrimonial das Cotas (R\$) ⁽¹⁾	Patrimônio Líquido (R\$) ⁽¹⁾
Cotas	15.228,960	101,50	R\$ 1.546.865,91

⁽¹⁾ Em 31 de maio de 2021. A posição patrimonial estimada do Fundo, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas da 11ª (décima primeira) emissão do Fundo, é a seguinte:

Espécie	Quantidade	Valor Patrimonial das Cotas (R\$) ⁽¹⁾	Patrimônio Líquido (R\$) ⁽¹⁾
Cotas	19.937,501	102,66	R\$ 2.046.865,88

⁽¹⁾ O valor do patrimonial das Cotas e o valor do patrimônio (i) consideram que foi distribuída a totalidade das Novas Cotas, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional e o Custo Unitário de Distribuição Unitário; e (ii) foram calculados sem considerar o pagamento dos custos da emissão.

Aprovação da Oferta

A Emissão e a Oferta foram aprovadas nos termos do Ato do Administrador realizado em 15 de junho de 2021, fato este divulgado ao mercado por meio de fato relevante realizado nesta mesma data. Adicionalmente, em 16 de julho de 2021, foi divulgado novo fato relevante relacionada à Oferta, informando que a data de corte para exercício do Direito de Preferência será no 3º dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

Valor Total da Emissão

Serão ofertadas, inicialmente, R\$499.999.968,79 (quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e oito reais e setenta e nove centavos), sem considerar o montante correspondente às Novas 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 3,87% (três inteiros e oitenta e sete décimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão, no valor de R\$ 4,11 (quatro reais e onze centavos) por Nova 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.

Preço de Emissão

O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R\$ R\$106,19 (cento e seis reais e dezenove centavos), fixado nos termos do artigo 15, I do Regulamento.

Custo Unitário de Distribuição

Nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, cada subscritor que vier a subscrever Cotas no âmbito da presente Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Nova Cota de 3,87% (três inteiros e oitenta e sete décimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão, no valor de R\$ 4,11 (quatro reais e onze centavos) por Nova Cota subscrita, o qual corresponde ao quociente entre o



valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da presente Emissão, na forma estipulado na sessão de Custos Estimados de Distribuição deste Prospecto 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 3,87% (três inteiros e oitenta e sete décimos 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. O Administrador esclarece que tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Preço de Subscrição

Preço correspondente ao Preço de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, no total de R\$ R\$ 110,30 (cento e dez reais e trinta centavos).

Preço de Subscrição Atualizado

O Preço de Subscrição poderá ser atualizado e informado aos Cotistas e aos potenciais Investidores através de fato relevante divulgado em até 5 (cinco) dias úteis antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência, pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, descontado 3% (três por cento), sem que haja alteração na quantidade de Novas Cotas objeto da Emissão. Caso o Preço de Subscrição não seja atualizado, os Cotistas e potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção do Preço de Subscrição através do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Subscrição seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Subscrição Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até o término do Prazo para Exercício de Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que, caso não haja manifestação do Cotista no prazo mencionado, será considerado que o referido Cotista deseja manter a sua ordem de subscrição, a qual ocorrerá pelo Preço de Subscrição Atualizado.

Data de Emissão

A Data de Liquidação da Oferta.

Destinação dos Recursos

A destinação dos recursos a serem obtidos com a presente Emissão é estimada e será, quando efetivamente revertida para o Fundo, utilizada 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, 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 os recursos a serem obtidos pelo Fundo por meio desta Oferta poderão ser alterados, conforme estratégias a serem definidas pela Gestora e pelo Administrador, sendo que a análise dos Imóveis Alvo seguiu com o processo disposto na Seção “Sumário do Fundo - Resumo do processo de tomada de decisão em comitê”, na página 64 deste Prospecto, e que a Gestora fez uma avaliação interna dos Imóveis Alvo pelas seguintes metodologias de avaliação: método comparativo, análise de fluxo de caixa descontado e método de custos de reposição, por forma a aferir sobre os valores dos imóveis, de seus frutos e direitos. Na presente data, nos termos da Carta de Intenções de Compra, o Fundo possui exclusividade para a negociação e está em processo de diligência, de 10 (dez) imóveis, conforme descrito na tabela abaixo:

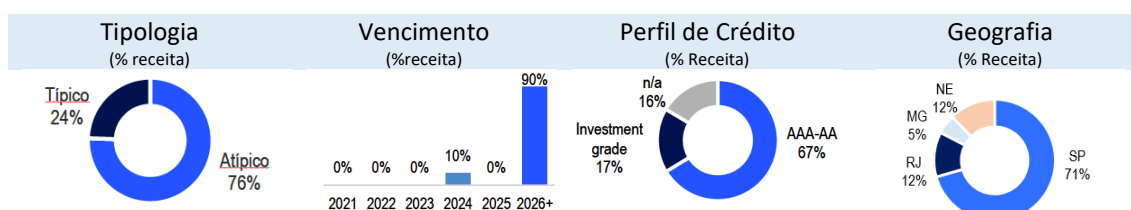


#	Ativo	Tipologia	Tipicidade dos contratos	ABL ¹ mil m ²	Preço médio/ m ²	Cap Rate Médio	Volume ² R\$ mm
1	SP 1	Logístico	Atípico	500	R\$ 2.500 - 3.000	8,0% - 10,0%	R\$ 1,2 bi
2	SP 2	Logístico	Típico				
3	SP 3	Logístico	Típico				
4	SP 4	Logístico	Típico				
5	SP 5	Logístico	Típico				
6	SP 6	Industrial	Atípico				
7	RJ 1	Logístico	Atípico				
8	MG 1	Logístico	Típico				
9	NE 1	Logístico	Atípico				
10	NE 2	Logístico	Típico				

(1) ABL “Área Bruta Locável” aproximada dos ativos alvo da oferta

(2) Volume estimado do valor total de aquisição dos ativos alvo, podendo ser pago a prazo

Em complemento a tabela acima, os ativos em exclusividade estão prontos, acabados e com uma vacância média inferior a 5% (cinco por cento), possuem área de terreno superior a 1,5 milhões de metros quadrados e área bruta locável de aproximadamente 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados). O valor total dos imóveis em exclusividade soma aproximadamente 1,2 bilhões, sendo pago parte à vista e parte à prazo, com cap rate de aquisição estimado variando entre 8% a 10% a.a. e na sua média ponderada de 9%, devendo o yield on cost estimado no primeiro ano ser superior a 12% em virtude da compra parcelada. Sua receita possui as seguintes características aproximadas: (i) 76% advém de locações na modalidade atípica e 24% de locações com tipologia típica; (ii) em termos de prazo locação, 90% da receita dos ativos em exclusividade tem vencimento após o início de 2026 e 10% em 2024, tendo os contratos um prazo média de vencimento de 8 anos, (iii) em termos de risco de crédito, segundo a análise da Gestora, 67% da receitas advém de inquilinos classificados como AAA-AA, 17% classificados como investment grade e 16% não foi possível verificar em virtude não serem empresas listadas. Quando analisado a geografia, 71% da área bruta locável é localizada no estado de São Paulo, 12% no estado do Rio de Janeiro, 5% em Minas Gerais e 12% no Nordeste. Nos gráficos abaixo seguem as informações de maneira resumida, sendo a fonte a Gestora para as informações:



Além das aquisições previstas na presente emissão, importante mencionar que, conforme informado em fato relevante divulgado pelo Administrador, na qualidade de representante do Fundo, em 10 de junho de 2021, está em curso a aquisição de outro ativo pelo Fundo, por meio da assinatura de contrato de compra e venda (“Compromisso de Compra e Venda”), cujo valor total a ser pago pelo Fundo na aquisição do imóvel CBP Ribeirão Preto é R\$ 169.200.000,00 (cento e sessenta e nove milhões e duzentos mil reais) após o cumprimento integral de condições precedentes previstas no Compromisso de Compra e Venda, entre elas auditoria jurídica, técnica e ambiental. O cap rate envolvido na operação assumindo o pagamento integral de sua aquisição, é de 8,3% (oito inteiros e três por cento).



Devido às cláusulas de **confidencialidade** previstas nas Propostas de Compra e Venda dos ativos listados nos itens acima, as características dos referidos imóveis, bem como maiores detalhamentos das condições das operações de compra e venda, serão divulgados aos Cotistas oportunamente, por meio de Fato Relevante a ser divulgado pela Administradora, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.

CASO AS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA CONCRETIZAÇÃO DE UMA OU MAIS AQUISIÇÕES NÃO SEJAM ATENDIDAS, INCLUSIVE POR QUESTÕES IDENTIFICADAS DA AUDITORIA JURÍDICA, TÉCNICA E AMBIENTAL, PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA.

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

AINDA QUE A AUDITORIA SEJA SATISFATÓRIA, EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL A AQUISIÇÃO PODERÁ NÃO SER CONSUMADA E, NESTE CASO, OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS PARA ADQUIRIR ATIVOS NA FORMA DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, NÃO HAVENDO GRAU DE PRIORIDADE DE AQUISIÇÃO ENTRE OS ATIVOS ACIMA, UMA VEZ QUE SE TRATA DE UMA AQUISIÇÃO ÚNICA EM BLOCO DE ATIVOS.

Os recursos referentes ao Valor Total da Emissão são suficientes para a aquisição de todos os ativos alvo descritos nesta seção “Destinação dos Recursos”, sendo certo que eventual saldo do Valor Total da Emissão poderá ser aplicado em ativos imobiliários compatíveis com a política de investimentos do Fundo ou, ainda, em ativos financeiros, desde que também compatíveis com a política de investimentos do Fundo. No entanto, caso seja captado o Valor Total da Emissão e um ou mais dos ativos mencionados acima não seja(m) adquirido(s), outros ativos imobiliários poderão ser adquiridos na medida em que o Administrador identifique e negocie outros empreendimentos compatíveis com a política de investimentos do Fundo. Ainda, caso seja captado o Valor Total da Emissão, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional, o Fundo poderá adquirir outros ativos imobiliários, adicionalmente aos ativos mencionados acima.

A aquisição pelo Fundo dos ativos alvo descritos nesta seção “Destinação dos Recursos” não configura situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 Instrução CVM 472. Para mais informações acerca de potenciais conflitos de interesse envolvendo os Coordenadores da Oferta, o Fundo, o Administrador e/ou o Gestor, veja a seção “Conflito de Interesses” na página 100 deste Prospecto.

Não obstante o acima disposto, uma vez concluída satisfatoriamente a auditoria dos ativos alvo, o Gestor e o Administrador do Fundo poderão celebrar compromissos de venda e compra, com a condição suspensiva da captação dos recursos decorrentes da presente Oferta.

As aquisições serão realizadas pelo Fundo dependendo necessariamente da existência de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta, sendo que é possível que parte dos recursos para a aquisição de um ou mais ativos seja desembolsada a prazo.



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 ele 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.

ATUALMENTE O FUNDO POSSUI A ASSEMBLEIA DE APROVAÇÃO DATADA DE 29 DE OUTUBRO DE 2019, POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, O ADMINISTRADOR CONVOCARÁ UMA ASSEMBLEIA GERAL PARA DETERMINAR OS SEGUINTE CRITÉRIOS ESPECÍFICOS PARA AQUISIÇÃO DE COTAS DE FII e CRI CONFLITADOS QUE POSSUAM DIRETA OU INDIRETAMENTE COMO PARTE, INCLUINDO POR MEIO DA DISTRIBUIÇÃO E/OU ESTRUTURAÇÃO, O ADMINISTRADOR E/OU SOCIEDADES DE SEU GRUPO ECONÔMICO (INCLUINDO FUNDOS DE INVESTIMENTO ADMINISTRADOS OU GERIDOS POR ESTAS ENTIDADES), OS QUAIS DEVERÃO, CUMULATIVAMENTE OU



NÃO, SEREM ATENDIDOS. A REFERIDA APROVAÇÃO NÃO IRÁ DELIBERAR SOBRE A APROVAÇÃO DE AQUISIÇÃO ATIVOS ESPECÍFICOS EM SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES.

O FUNDO NÃO POSSUI NESTA DATA NENHUM INVESTIMENTO EM FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS QUE POSSAM SER ENTENDIDOS COMO CONFLITADOS NOS TERMOS DO ART. 34 DA INSTRUÇÃO CVM 472.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 85 DESTA PROSPECTO.

Procurações de Conflito de Interesses

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e do envio de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, **serão convidados, mas não obrigados e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista**, a outorgar Procurações de Conflito de Interesses, de forma física ou eletrônica, conforme minuta a ser disponibilizada juntamente com os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o envio de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na AGE de Conflito de Interesses, desde que atendidos os seguintes critérios específicos para aquisição de CRIs conflitados que possuam direta ou indiretamente como parte, incluindo por meio da distribuição e/ou estruturação, a Administradora e/ou sociedades de seu grupo econômico (incluindo fundos de investimento administrados ou geridos por estas entidades), os quais deverão, cumulativamente ou não, serem atendidos: (i) Indexador dos ativos deve ser IPCA, IGPM ou CDI; (ii) Nível de concentração máximo de 50% do patrimônio líquido do Fundo por cada CRI Conflitado individualmente; (iii) Os CRI Conflitados devem ser distribuídos na forma permitida pela regulamentação vigente; e (iv) Limite máximo de 50% do patrimônio líquido do Fundo para investimento em CRI Conflitado, a serem listados nas Procurações 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 realização, pelo Fundo, de Operações Conflitadas. A Procuração de Conflito de Interesses **não poderá ser outorgada para a Administradora ou para a Gestora 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 sobre a realização, pelo Fundo, de Operações Conflitadas, 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 à Administradora do Fundo, de forma física, em sua sede (Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ), ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: ri.fundoslistados@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 a Administradora, no endereço eletrônico ri.fundoslistados@btgpactual.com; ou, ainda, (iii) envio de voto em processo de consulta formal.

Para maiores informações sobre as Procurações de Conflito de Interesses, vide Seção “Procurações de Conflito de Interesses”, na página 38 do Prospecto e nos Fatores de Risco da Oferta “Risco de Potencial Conflito de Interesse”, na página 85 do Prospecto.



Número da Emissão

A presente emissão representa a 11ª (décima primeira) emissão de Cotas do Fundo.

Quantidade de Novas Cotas

Serão emitidas, inicialmente, R\$499.999.968,79 (quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e oito reais e setenta e nove centavos), equivalente a, inicialmente 4.708.541 (quatro milhões, setecentas e oito mil, quinhentas, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional, que serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Novas Cotas do Lote Adicional

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 941.708 (novecentas e quarenta e um mil setecentas e oito) de Novas Cotas do Lote Adicional, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e que poderão ser emitidas pelo Fundo, a partir do início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) até o encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme exercício da Opção de Lote Adicional. As Novas 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 do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), conforme procedimento descrito abaixo. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta.

As Novas Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “**Novas Cotas**”.

As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

As Novas Cotas do Lote Adicional poderão ser ofertadas publicamente junto a quaisquer Investidores que demonstrarem interesse em adquirir as Novas Cotas observado, ainda, o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável.

Instituição Escrituradora

A Instituição Escrituradora das Cotas é o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, acima qualificado.

A Taxa de Administração descrita na seção “Características do Fundo - Taxa de Administração” engloba também os serviços de escrituração das Cotas do Fundo, nos termos do artigo 23 do Regulamento.

Forma e Comprovação da Titularidade das Novas Cotas

As Novas Cotas serão emitidas na forma nominativa e escritural, sem a emissão de certificados.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, o cessionário do Direito de Preferência e o Investidor que subscrever Novas Cotas receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibos de Novas Cotas, os quais não serão negociáveis. Tais recibos são correspondentes à quantidade de Novas Cotas por eles adquirida, e se converterão em Novas Cotas depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de



rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

A negociação das Cotas das emissões anteriores do Fundo seguirá seu curso normal.

Adicionalmente, com relação às Novas Cotas que estiverem depositadas eletronicamente na B3, será expedido, por esta, extrato em nome do Cotista, que servirá de comprovante de titularidade de tais Novas Cotas.

Forma de Integralização

As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva Data de Liquidação do Exercício do Direito de Preferência ou Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Subscrição ou pelo Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso.

Tratamento Tributário

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em Novas Cotas.

Tributação dos Cotistas

Imposto sobre a Renda ("IR")

De acordo com a legislação fiscal em vigor, a tributação dos Cotistas do Fundo pelo IR tomará por base (a) a residência do Cotista no Brasil ou no exterior e (b) alguns eventos que caracterizam o auferimento de rendimentos: (i) distribuição de rendimentos pelo Fundo, (ii) cessão ou alienação de Cotas e (iii) resgate de Cotas, em atenção aos casos expressamente previstos no Regulamento e neste Prospecto.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Cotistas residentes no Brasil: os ganhos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20%. Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005%.

O IR sobre a distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas do Fundo, serão considerados: (i) antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; (ii) tributação exclusiva, nos demais casos.



Conforme previsto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, residentes no Brasil ou no exterior, pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Além disso, o referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas, e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens (i) e (ii) acima. Ademais, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária exclusivamente na B3.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER NOVAS COTAS DESTE FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA SÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

Cotistas residentes no exterior: como regra geral, os Cotistas residentes no exterior sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IR previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010 (“**Jurisdição de Tributação Favorecida**”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.

Nesse caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior, constituídos como pessoas jurídicas e que não forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).

Conforme previsto na Lei nº 11.033 e na Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoa física residentes no exterior são isentos de tributação pelo IR, inclusive se tais Cotistas forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida. O referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas, e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiros (“IOF”)

Operações que tenham por objeto a aquisição, cessão, resgate, repactuação de títulos e valores mobiliários, bem como o pagamento de suas liquidações estão sujeitas ao IOF/Títulos, na forma prevista no Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.

Atualmente, somente haverá incidência de IOF no caso das hipóteses mencionadas acima ocorrerem antes de 30 dias contados a partir da data do investimento no Fundo. Neste caso, a incidência do IOF/Títulos será de 1% ao dia sobre o valor da operação, limitado a um percentual do rendimento, conforme previsto pela legislação fiscal em vigor. A alíquota do IOF pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% ao dia.

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura realizadas para fins de investimento ou desinvestimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e do retorno de recursos por Cotistas relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0%. A qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada por ato do Poder Executivo até o percentual de 25%, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.



Tributação do Fundo

IR

Regra geral, a menos que os ganhos e rendimentos auferidos pela carteira do Fundo sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, eles não sofrem tributação pelo IR.

Caso os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo decorram de aplicações financeiras de renda fixa, o resultado positivo em questão estará sujeito às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei nº 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024. Eventual imposto pago pela carteira do Fundo sobre ganhos e rendimentos oriundos de aplicações de renda fixa e variável poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos Cotistas.

Ademais, nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25%. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Solução de Consulta Nº 181 - Coordenação Geral de Tributação (COSIT)

Com base no disposto no §1º do artigo 16-A da Lei nº 8.668, combinado com o disposto no artigo 3º da Lei nº 11.033, historicamente, os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário, fruto da alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, não eram objeto de tributação pelo IR, visto que alcançados pela isenção prevista nas regras citadas acima.

No entanto, a partir da edição da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, a Coordenação Geral de Tributação da Receita Federal manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%. Cabe notar que esse posicionamento da Receita Federal possui efeito vinculante aos agentes fiscais e aos contribuintes, conforme previsão da Instrução Normativa nº 1.396, de 16 de setembro de 2013.

Diante disso, muito embora o Administrador e a BTG Gestora acreditem que há razoáveis argumentos para sustentar a improcedência legal da tributação pretendida pela Receita Federal sobre os ganhos auferidos pela carteira de Fundo de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, conservadoramente temos procedido ao recolhimento do IR sobre referido resultado positivo, prática que será mantida até que o assunto seja devidamente esclarecido e pacificado.

IOF

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0%, sendo possível a sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% ao dia.

Prorrogação de Prazos

Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.



CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Colocação e Procedimento 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.

Para mais informações, ver seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Contrato de Distribuição - Regime de Distribuição” na página 55 deste Prospecto.

Público Alvo da Oferta

O Público Alvo da Oferta são os Investidores.

O Fundo é destinado a Investidores que tenham como objetivo investimentos de longo prazo. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes. Não haverá qualquer esforço de colocação das Novas Cotas junto a investidores estrangeiros.

É vedada na presente Oferta a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

Não será cobrada taxa de ingresso dos Investidores que subscreverem as Novas Cotas.

Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, sujeitando-se às restrições específicas impostas nos termos do presente Prospecto.

Não há restrições quanto ao limite de subscrição de Novas Cotas por um único Cotista. Não obstante, fica ressalvado que:

- a) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e
- b) a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas, bem como a titularidade de Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física, conforme disposto na seção “Tratamento Tributário” na página 40 deste Prospecto.

Procedimento de Distribuição

As Instituições Participantes, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Novas Cotas de acordo com o Procedimento de Distribuição de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta tenham acesso previamente ao Regulamento e ao Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelas Instituições Participantes da Oferta.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme procedimento de distribuição fixado nos seguintes termos (“**Procedimento de Distribuição**”):



- (i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (ii) após a disponibilização deste Prospecto, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) os documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores serão protocolados na CVM em até 1 (um) Dia Útil antes da data de sua utilização;
- (iv) os materiais publicitários eventualmente utilizados serão protocolados na CVM em até 1 (um) Dia Útil, após sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
- (v) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (vi) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e cessionários do Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas e cessionários não se aplica a Aplicação Inicial Mínima;
- (vii) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, se foi exercida a Opção de Lote Adicional e, se for o caso, a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores;
- (viii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (ix) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, observada a Aplicação Inicial Mínima e Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para os Coordenadores;
- (x) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;
- (xi) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xii) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o boletim de subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Riscos, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (xiii) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Procedimento de Distribuição;
- (xiv) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e



- (xv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas.

Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas, detentores de Cotas no 3º dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista ou cessionário 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 (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, (i) a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; sendo que o Cotista poderá também exercer o Direito de Preferência, (ii) a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à Instituição Escriutadora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escriutadora.

É permitido aos Cotistas negociar, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência com outros Cotistas ou com terceiros (cessionários), total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo junto (i) à B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), qual seja, 06 de agosto de 2021, e 16 de agosto de 2021 inclusive, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante os Coordenadores, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) à Instituição Escriutadora, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até 17 de agosto de 2021, inclusive, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escriutadora, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e cessionários do Direito de Preferência (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas e cessionários a obrigação representada pela Aplicação Inicial Mínima; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos no item “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada” na Seção “Características da Oferta”, na página 51 e seguintes deste Prospecto.

Os Cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas, respeitada a proporcionalidade mencionada acima, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis, quais sejam: (i) os Cotistas titulares de cotas do Fundo adquiridas via ambiente de bolsa administrado pela B3 e depositadas na Central Depositária da B3 deverão procurar os seus agentes de custódia para a subscrição e integralização das Novas Cotas e maiores informações; e (ii) os Cotistas titulares de cotas do Fundo mantidas em ambiente escritural e, portanto, custodiadas diretamente no **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de escriutador das cotas que desejarem subscrever Novas Cotas deverão entrar em contato nos telefones: (11) 3383-2469 ou (11) 3383-2513 ou (11) 3383-2469. No caso de Cotista representado por procurador, o procurador deverá portar a documentação que clara e expressamente lhe conceda poderes de representação especificamente para o fim de subscrição das Novas Cotas.



A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escrituradora, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e à Instituição Escrituradora, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) dos Coordenadores; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como se foi exercida a Opção de Lote Adicional e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista ou cessionário que exercer o Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele subscrita, e se converterá em Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

É RECOMENDADO A TODOS OS COTISTAS QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS DA OFERTA, A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A OFERTA INSTITUCIONAL PODERÃO VIR A NÃO SER REALIZADAS. Para maiores informações, vide Fator de Risco “Risco de não realização da Oferta Não Institucional e da Oferta Institucional”, na página 93 deste Prospecto.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas objeto da Oferta, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Inicial Mínima, para verificar se a Captação Mínima foi atingida e, em caso de excesso de demanda, inclusive durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, se haverá emissão e em qual quantidade das Novas Cotas do Lote Adicional.

Assim, na data do encerramento do Procedimento de Alocação, será definido pelo Coordenador Líder o valor efetivamente colocado na Oferta. Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

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 Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS 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” NA PÁGINA 92 DESTE PROSPECTO.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Subscrição, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Novas 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 Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo 3.139.027 (três milhões, cento e trinta e nove mil e vinte e sete) Novas Cotas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), ou seja, 67% (sessenta 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, poderá reduzir ou aumentar a quantidade acima de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão, sempre respeitado o Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional. O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Inicial Mínima por Investidor, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS 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” NA PÁGINA 92 DESTE PROSPECTO;**
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada” na Seção “Características da Oferta” na página 51 deste Prospecto”;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas subscritas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional;
- (iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto a qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até às 10 (dez) horas da Data de Liquidação da Oferta. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será(ã) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta;
- (v) até às 16 (dezesseis) horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto a qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço de Subscrição ou o



Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na seção “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta”, na página 53 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na seção “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 48 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e

- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na seção “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta”, na página 53 abaixo.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 78 A 93 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO(S) PEDIDO(S) POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ou igual a 67% (sessenta e sete por cento) das Novas Cotas, podendo ser aumentado ou diminuído o percentual acima, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional, observado o Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondentes aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas 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 indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, inclusive aqueles formalizados por Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Cotas, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional, observado o Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, poderá manter a quantidade de Novas 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 Subscrição.

Em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.



Oferta Institucional

Após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, as Novas 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 Subscrição, os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas, deverão apresentar suas ordens de investimento aos Coordenadores da Oferta, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas intenções de investimento aos Coordenadores, conforme o caso, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Inicial Mínima;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS 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” NA PÁGINA 92 DESTE PROSPECTO.**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na seção “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, abaixo (página 51);
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o Preço de Subscrição ou o Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na seção “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta”, na página 53 abaixo.



Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas 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 fundo de investimento imobiliário.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele subscrita, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição 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 Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS 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” NA PÁGINA 92 DESTE PROSPECTO.**

Liquidação da Oferta

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição 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 Novas Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição ou pelo Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso, não sendo permitida a aquisição de Novas 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 Novas Cotas que adquirir, observado o Procedimento de Distribuição, à Instituição Participante da Oferta com o qual efetuou seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento de Novas 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 Subscrição ou ordem de investimento de Novas Cotas (i) da quantidade de Novas Cotas a eles alocadas, (ii) do Preço de Subscrição



ou do Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso, e valor total a ser pago para subscrição das Novas Cotas.

As Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento efetuados pelos Investidores junto à B3 nas datas de liquidação estabelecidas neste Prospecto, as quais deverão ocorrer somente após obtenção do registro da Oferta junto à CVM e a divulgação do Anúncio de Início.

No caso de captação abaixo do Valor Total da Emissão, mas acima da Captação Mínima, o Cotista e/ou cessionário que, ao exercer o Direito de Preferência condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Valor Total da Emissão, terá devolvido os valores já depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, 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 Comunicado de Resultado Final de Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e cessionários estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, na Data de Liquidação da Oferta, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas e/ou cessionários que exerceram o Direito de Preferência, ou o Investidores e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escriutadora em até 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente subsequentes à Data de Liquidação da Oferta pelo Preço de Subscrição ou pelo Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso, sem prejuízo da possibilidade do Coordenador Líder alocar a referida ordem para outro Cotista ou Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto à Instituição Escriutadora ocorram novas falhas dos Cotistas e/ou cessionários que exerceram o Direito de Preferência ou do Investidores da Oferta de modo a não ser atingido a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Cotistas e/ou cessionários que exerceram o Direito de Preferência e aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da respectiva 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 Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada

Será admitida na Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima.

As Novas 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, 1.412.563 (um milhão, quatrocentas e doze mil, quinhentas e sessenta e três) Novas Cotas, correspondente a, inicialmente, R\$ 150.000.064,97 (cento e cinquenta milhões, sessenta e quatro reais e noventa e sete centavos), considerando a subscrição pelo Preço de Emissão.

O Cotista e/ou cessionário, ao exercer o Direito de Preferência, e o Investidor terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência 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 à Captação Mínima e menor que o Valor Total da Emissão.

Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Cotista e/ou cessionário, ao exercer o Direito de Preferência, ou o Investidor, conforme o caso, deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta



de manifestação, o interesse do Cotista ou do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência do(s) Pedido(s) de Subscrição 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 Captação Mínima, o Investidor que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição 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 Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores eventualmente já depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Anúncio de Encerramento. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

No caso de captação abaixo da Captação Mínima, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Cotistas e/ou cessionários que tenham exercido o Direito de Preferência e aos Investidores, conforme o caso, os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos referidos Cotistas, cessionário ou Investidores, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, a Captação Mínima seja atingida, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas 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 do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE NÃO COLOCAÇÃO DA CAPTAÇÃO MÍNIMA” NA PÁGINA 92 DESTE PROSPECTO.

Prazo de Colocação

O prazo de distribuição pública das Novas 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.

Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado

As Novas 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 Novas Cotas realizadas pela B3.

A Instituição Escrituradora será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3. O pedido de admissão à negociação das Novas Cotas foi protocolado na B3 em 15 de julho de 2021.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, da divulgação da distribuição de rendimento *pro rata* e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.



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 Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas 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 Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas 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” nas páginas 78 a 93 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Novas 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 Novas 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.**

Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Caso (a) seja verificada divergência entre as informações constantes deste Prospecto que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder (i) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas situações, se o Investidor que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Subscrição ou do Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso, referido Preço de Subscrição ou Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, observado o previsto no artigo 22, artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores, que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Subscrição ou do Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso, referido Preço de Subscrição ou do Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso, será devolvido sem juros ou



correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição, sendo certo que, após a obtenção de registro da Oferta, a rescisão do Contrato de Distribuição em razão da ocorrência de hipótese de rescisão nos termos previstos no Contrato de Distribuição deverá ser submetida previamente à CVM para que seja apreciada a aplicabilidade da revogação da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400.

Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas

A cada Cota, devidamente subscrita e integralizada, corresponderá um voto nas assembleias.

As Cotas correspondem a 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 Escriuradora.

Observado o disposto no parágrafo abaixo, as Novas Cotas colocadas no âmbito da Oferta farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem integralizadas, calculados *pro rata temporis* 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.

Conforme descrito no item “Comprovação da Titularidade das Novas Cotas” acima, o recibo de Nova Cota somente se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata*, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Dessa forma, a primeira distribuição de rendimentos será distinta para as Novas Cotas integralizadas no âmbito da Oferta. A partir dessa distribuição, todas as Novas Cotas em circulação se tornarão fungíveis e terão os mesmos direitos das demais Cotas do Fundo.

Os rendimentos do Fundo serão distribuídos aos Cotistas de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Escriuradora. Farão jus à distribuição mensal dos resultados somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização das Novas Cotas quando da divulgação do valor de rendimento a ser distribuído.



CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pelo Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar na Oferta.

De acordo com o Contrato de Distribuição, poderão, ainda, ser contratadas outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, para participar da Oferta referida neste Prospecto, observado o disposto na regulamentação vigente.

As Instituições Participantes da Oferta terão o prazo máximo de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, para distribuir as Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços, não sendo responsáveis por saldo de Novas Cotas eventualmente não subscrito.

O Coordenador Líder é autorizado a representar o Fundo junto à CVM, bem como junto a outras instituições públicas ou privadas, podendo assinar todos os documentos necessários à implementação do objeto do Contrato de Distribuição.

A fim de possibilitar ao Coordenador Líder condições de cumprimento das atribuições que decorrem do Contrato de Distribuição, o Fundo o nomeou seu procurador, investido de poderes especiais para dar quitação nos boletins de subscrição das Novas Cotas cujo processamento venha a realizar, podendo o mesmo ser substabelecido, total ou parcialmente, única e exclusivamente, às demais Instituições Participantes da Oferta.

Regime de Distribuição

A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, pelo Coordenador Líder, com auxílio dos Coordenadores e das Corretoras Consorciadas, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Corretoras Consorciadas

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar Corretoras Consorciadas para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas. Para formalizar a adesão das Corretoras Consorciadas ao processo de distribuição das Novas Cotas, o Coordenador Líder enviará uma carta convite às Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da carta convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

Comissionamento

No âmbito da Oferta, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração, incluída no Custo Unitário de Distribuição e, portanto, a ser paga exclusivamente pelos Investidores e Cotistas que subscreverem as Novas Cotas, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014:

Comissão de Estruturação. A esse título, será pago ao Coordenador Líder, condicionado à colocação da Captação Mínima, uma remuneração equivalente a 1,00% (um por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas, incluídas aquelas eventualmente emitidas com o exercício da Opção de Lote Adicional e as Novas Cotas subscritas no Direito de Preferência. Nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder repassará aos Coordenadores o equivalente a 2,50% (dois inteiros, cinquenta décimos por cento) do valor total da Comissão de Estruturação.

Comissão de Distribuição. A esse título, será pago ao Coordenador Líder uma remuneração equivalente a até 1,00% (um por cento) sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas, incluídas as Novas Cotas subscritas no Direito de Preferência, e aquelas eventualmente emitidas com o exercício da Opção de Lote Adicional. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo, aos Coordenadores e às Corretoras Consorciadas que aderirem à Oferta, conforme aplicação do fator de comissão previsto na tabela abaixo.

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 pela BTG Gestora.

O Coordenador Líder repassará aos Coordenadores e às Corretoras Consorciadas os percentuais abaixo a título de comissão:

Faixa da Ordem enviada por Corretora Consorciada	Fator de Comissão*
Até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), inclusive	2,00%
Acima de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), exclusive, e R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), inclusive	2,15%
Acima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), exclusive, e R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), inclusive	2,25%
Acima de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), exclusive	2,5%

(*) Para definição do Fator de Comissão, será considerado o volume da ordem enviado pela respectiva Corretora Consorciada, incluídas as cotas subscritas no Direito de Preferência, e aquelas eventualmente emitidas com o exercício da Opção de Lote Adicional.

As comissões das Instituições Participantes da Oferta serão deduzidas das comissões devidas ao Coordenador Líder, sendo que estarão limitadas ao comissionamento do Coordenador Líder.

As comissões das Instituições Participantes da Oferta serão reguladas por meio de termos de adesão ao Contrato de Distribuição da Oferta.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos ao Coordenador Líder e, no âmbito do Contrato de Distribuição (“**Tributos**”) serão integralmente suportados pelos Cotistas e Investidores, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos, como se tais Tributos não fossem incidentes (*gross-up*). Para fins da presente cláusula, sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS.

Contrato de Garantia de Liquidez

Não foram e nem serão celebrados contratos de estabilização de preços ou de garantia de liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

Condições Precedentes

O cumprimento, pelo Coordenador Líder e pelas Instituições Participantes da Oferta, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, é condicionado à integral satisfação, até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM, das seguintes condições precedentes (em conjunto as “**Condições Precedentes**”):

- (I) obtenção, pelas partes, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades, necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta junto a (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais, e/ou agências reguladoras de seu setor de atuação, e (b) quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras;



- (ii) obtenção, pelas partes, junto a seus respectivos órgãos dirigentes competentes, conforme aplicável, de todas e quaisquer aprovações e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, liquidação, conclusão e validade da Oferta;
- (iii) negociação, preparação, aprovação, formalização e assinatura, pelo Administrador, em nome do Fundo, de toda a documentação necessária à realização da Oferta (“**Documentos da Oferta**”), que conterão, entre outros, os termos e condições da Oferta, em forma e substância satisfatórias ao Administrador e ao Coordenador Líder;
- (iv) obtenção, pelas Partes, do registro de aprovação para a realização da Oferta na CVM nos termos da legislação aplicável, bem como obtenção de registro das Novas Cotas para negociação exclusivamente no mercado de bolsa da B3;
- (v) não ocorrência de um evento de rescisão voluntária ou involuntária, conforme indicadas no Contrato de Distribuição;
- (vi) todos os Documentos da Oferta sejam válidos e estejam em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início;
- (vii) recolhimento de quaisquer taxas ou tributos incidentes, incluindo a taxa relativa ao registro para a realização da Oferta na CVM nos termos da legislação aplicável, bem como a taxa de registro das Novas Cotas para negociação na B3, nos termos da regulamentação aplicável;
- (viii) cumprimento de todas as disposições da regulamentação aplicável à Oferta, incluindo mas não se limitando às normas referentes (a) à vedação à negociação prevista no artigo 48 da Instrução CVM 400; e (b) ao dever de sigilo previstas na Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada, e na Instrução CVM 400;
- (ix) cumprimento de todas as obrigações assumidas no Contrato de Distribuição e a serem assumidas nos demais Documentos da Oferta; e
- (x) até 2 (dois) Dias Úteis da Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder deverá ter recebido a opinião legal com relação à Oferta, elaborada por seus assessores legais, no que concerne aos aspectos da legislação brasileira aplicáveis, conforme o caso, em forma e conteúdo aceitáveis pelo Coordenador Líder.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder, sendo que qualquer alegação de não atendimento de qualquer Condição Precedente deverá ser razoavelmente fundamentada, observado que o Coordenador Líder não será obrigado a renunciar a uma Condição Precedente que tenha sido razoavelmente fundamentada.

A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes descritas acima anteriormente a concessão do registro da Oferta deverá ser tratada como modificação da Oferta, , observado, no que aplicável, o disposto na seção “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta”, na página 53 deste Prospecto Definitivo.

Caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas, o Contrato de Distribuição deixará de produzir os seus efeitos, devendo o Contrato de Distribuição ser rescindido, e o registro da Oferta, caso já tenha sido deferido, será cancelado, nos termos do §4º do art. 19 da Instrução CVM 400, dando causa à revogação da Oferta, observado o disposto no artigo 25 da Instrução CVM 400.

Não obstante, as partes poderão, em comum acordo, dispensar o cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes e, portanto, realizar a distribuição das Novas Cotas. O procedimento de dispensa de qualquer das Condições Precedentes se dará por meio de notificação prévia do Administrador e/ou da Gestora ao Coordenador Líder, com a(s) devida(s) justificativa(s), a(s) qual(is) poderá(ão) ou não ser aceita(s) pelo Coordenador Líder, sendo que (i) caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas e o Coordenador não aceite as justificativas apresentadas pelo Administrador e/ou pela Gestora, o Contrato de Distribuição deixará de produzir os seus efeitos, devendo ser rescindido, e o registro da Oferta, caso já tenha sido deferido por esta D. CVM, será cancelado, nos termos do §4º do art. 19 da Instrução CVM 400



ou (ii) caso o Coordenador Líder aceite as justificativas apresentadas pelo Administrador e/ou pela Gestora, o cumprimento das Condições Precedentes não cumpridas serão dispensadas e, portanto, a distribuição das Novas Cotas será realizada normalmente.

Após o cumprimento das Condições Precedentes, exceto por aquelas cuja data padrão de implementação exceda a data de divulgação do Anúncio de Início, ou da sua dispensa, nos termos acima, o Coordenador Líder providenciará a divulgação do Anúncio de Início para que seja iniciada a Oferta.

Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão

A cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão estarão disponíveis aos Investidores, para consulta ou reprodução, na CVM, nas sedes do Administrador e do Coordenador Líder, nos endereços informados na seção “Informações Adicionais” na página 61 deste Prospecto.



CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Valor Total da Emissão na Data de Emissão, assumindo a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em razão da eventual emissão das Novas Cotas do Lote Adicional.

Custos da Oferta	Valor (R\$)	% em relação ao valor da Emissão
Comissão de Estruturação ^{1 3}	R\$4.999.999,69	1,00%
Tributos da Comissão de Estruturação ^{1 3}	R\$534.034,28	0,11%
Comissão de Distribuição ^{1 3}	R\$12.499.999,22	2,50%
Tributos da Comissão de Distribuição ^{1 3}	R\$1.335.085,69	0,27%
Taxa de fiscalização da CVM ⁴	R\$317.314,36	0,06%
Taxa de Análise B3 ⁴	R\$ 12.354,69	0,00%
Taxa de Distribuição B3 ^{1 4}	R\$ 212.064,10	0,04%
Assessores legais ⁴	R\$ 150.000,00	0,03%
Despesas de marketing, Roadshow e publicações ²⁴	R\$ -	0,00%
Outras Despesas ⁴	R\$10.000,00	0,21%
TOTAL²	R\$ 20.070.852,03	4,01%

¹ Valores estimados com base na colocação do Valor Total da Emissão.

² Valores estimados.

³ Este custo será arcado com o Custo Unitário da Distribuição pelos Investidores e Cotistas que vierem a subscrever Novas Cotas.

⁴ Este custo será arcado pelo Fundo

⁵ Outras Despesas incluindo cartórios e registros.

O pagamento do comissionamento e custo de todos os tributos atuais, incidentes diretamente sobre os pagamentos, comissionamento e reembolso devido ao Coordenador Líder no âmbito da Emissão será efetuado através dos recursos oriundos do Custo Unitário de Distribuição, sendo certo que, caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo. Os pagamentos serão feitos líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie da Emissão, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, de forma que o Coordenador Líder recebam o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).



Para mais informações sobre os comissionamentos a serem pagos pelo Administrador ao Coordenador Líder, veja a seção “*Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Contrato de Distribuição - Comissionamento*”, na página 55 deste Prospecto.

A tabela abaixo apresenta o custo unitário ⁽¹⁾ das Novas Cotas objeto desta Emissão:

	Valor Nominal Unitário (R\$)	Custo de Distribuição por Cota (R\$)	Valor Total por Cota (R\$) ⁽²⁾	Percentual dos custos em relação ao preço unitário de distribuição
Por Cota	R\$ 110,30	R\$4,11	R\$106,19	3,87%

⁽¹⁾ O custo unitário da Oferta será arcado pelos Investidores e Cotistas no âmbito da Oferta, de forma que a remuneração das Instituições Participantes da Oferta não será arcada pelo Fundo, sendo certo que, caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo.

⁽²⁾ Líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta.



INFORMAÇÕES ADICIONAIS

O Coordenador Líder recomenda aos Investidores, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativa à Oferta, a consulta deste Prospecto. **O investimento nas Novas Cotas não é adequado a Investidores que: (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso a consultoria especializada; (ii) necessitem de liquidez com relação às Novas Cotas a serem subscritas, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações das Novas Cotas no mercado secundário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr o risco de crédito do setor privado e/ou dos setores em que a Fundo atua, em particular no mercado imobiliário. Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nas Novas Cotas, os Investidores deverão ler a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 78 a 93 deste Prospecto.**

Este Prospecto estará disponível nas seguintes páginas da Internet:

- **Administrador - BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM:** *Website:* <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website*, descer a página até o campo “digite aqui o nome ou o CNPJ do Fundo de Investimento” e, então, pesquisar o “FII BTG Pactual Logística” e acessar o “Prospecto Definitivo”, após divulgado);
- **Coordenador Líder - BANCO BTG PACTUAL S.A.:** <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website* clicar em “Mercado de Capitais - Download” depois em “2021”, a procurar “Distribuição Pública de Cotas da 11ª Emissão do BTG Pactual Logística FII” e então acessar “Prospecto Definitivo”, após divulgado);
- **Coordenador Guide - GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES:** <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (neste *website*, na aba superior, selecionar “Produtos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Oferta Pública da 11ª Emissão” e clicar em “+”, localizar “Links Oficiais” e clicar em “Prospecto Preliminar” ou “Prospecto Definitivo”, após divulgado).
- **Coordenador UBS BB - UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> (neste *website*, selecionar “BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o documento desejado
- **CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Pública de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2021 - Entrar”, acessar “Volume em R\$”, em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, após divulgado); e
- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO:** <http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Solução para Emissores”, selecionar “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, após divulgado).
- **FUNDOS.NET:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos” em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário” clicar em “Fundos.Net, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, após divulgado).

Informações adicionais sobre o Administrador, as Novas Cotas e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador, à BTG Gestora, ao Coordenador Líder, à CVM e à B3, nos endereços e *websites* indicados na seção “Informações Sobre o Administrador, a BTG Gestora, o Coordenador Líder, o Assessor Legal da Oferta e a Instituição Escrituradora” na página 103 deste Prospecto.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



SUMÁRIO DO FUNDO

As informações contidas nesta Seção são apenas um resumo das informações do Fundo e foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo C. As informações completas sobre o Fundo estão descritas no Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo C. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa e completa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo e aceitar a Oferta.

Base Legal

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e a Instrução CVM 400, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

Prazo de Duração do Fundo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Divulgação de Informações

O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Para fins do disposto no Regulamento e neste Prospecto, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico prevista no acima depende de anuência do Cotista do Fundo, cabendo ao Administrador a responsabilidade da guarda de referida autorização.

Compete ao cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

Público Alvo do Fundo

O Fundo é destinado a Investidores em geral.

Objeto do Fundo e Política de Investimento

O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para posterior alienação ou locação por meio de contrato típico ou “atípico”, na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245, ou ainda arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados.

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento, sendo que esses adiantamentos podem ser realizados de uma vez ou de acordo com o cronograma físico financeiro

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do art. 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Nos termos do §1º do art. 45 da Instrução CVM 472, quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

Se, por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão do Administrador que seguirá instruções da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º do Regulamento, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- I. Auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos, e
- II. Auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam que compõem os Outros Ativos.

A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos-Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes Outros Ativos:

- I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- II. 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;
- 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.

Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento.

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

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em:

- I. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;
- II. Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de taxa de administração do Fundo; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio do Fundo; e c) investimentos em novos Ativos.

O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

O Administrador poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável:

- I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do Fundo;
- III. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e
- IV. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo.

O Fundo é classificado de acordo com as normas da ANBIMA como FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação Híbrido.

O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis, não havendo obrigatoriedade de manutenção de investimentos diversificados.

Resumo do Processo de Tomada de Decisão em Comitê

Para a tomada de decisão acerca da aquisição de um novo ativo, é observado um processo de decisão em comitê objetivo e criterioso. Dentro do referido processo, destacamos quatro fatores chave, os quais são compostos por outros subfatores, e constam resumidos no quadro abaixo:

Para que a aquisição de um novo ativo pelo Fundo seja aprovada, o comitê deve aprovar, de forma individual, todos os fatores chave, bem como seus subfatores, os quais seguem brevemente descritos abaixo:



Processo de Investimento



Estrutura e Preço

- Valor do imóvel e sensibilidades
- Forma e prazo de pagamento
- Estrutura adquirida
- Garantias e Seguros



Relevância para o locatário

- Malha operacional da companhia
- Investimento realizado no imóvel
- Importância do imóvel para a companhia



Valor atual e futuro do imóvel

- Tipo de contrato de locação
- Estimativa de valorização do imóvel
- Padrão construtivo do imóvel
- Localização do imóvel e concorrentes
- Possibilidades de expansão e receitas adicionais



Inquilino

- Risco de crédito
- Setor de atuação
- Saúde financeira



- **Estrutura e Preço** - este fator comporta os seguintes subfatores: (i) valor do imóvel e sensibilidade (para fins de verificação da viabilidade econômica e financeira de determinada aquisição, a Gestora utiliza como base a metodologia verificada na Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14653-1, Procedimentos Gerais e NBR 14653-4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), sendo que o formato de tal metodologia admite que as avaliações sejam feitas por métodos diretos e/ou indiretos. Tendo em vista a finalidade e a natureza dos empreendimentos, a avaliação de tais ativos utiliza predominantemente o Método da Renda na variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado para a definição dos valores); (ii) forma e prazo de pagamento do imóvel pelo Fundo (compra à vista ou parcelada, por exemplo); (iii) estrutura jurídica e financeira a ser adotada para aquisição do imóvel (aquisição direta da propriedade de imóvel ou aquisição por meio de ações de sociedade titular do imóvel); (iv) eventuais garantias e seguros existentes sobre o imóvel; (v) auditoria técnica e legal do imóvel a fim de identificar, dentre outras matérias, padrão construtivo do imóvel e contingências judiciais;
- **Relevância para o locatário** - este fator comporta os seguintes subfatores: (i) malha operacional dos fornecedores e clientes do locatário; (ii) investimento realizado no imóvel para fins de atendimentos às necessidades do locatário; (iii) importância do imóvel para o locatário;
- **Inquilino** - este fator comporta os seguintes subfatores: (i) análise financeira do locatário, segundo metodologias próprias da Gestora; (ii) setor de atuação do locatário; (iii) saúde financeira do locatário; (iv) análise de *compliance* (*background check*) do locatário;
- **Valor atual e futuro do imóvel** - este fator comporta os seguintes subfatores: (i) tipo do contrato de locação do imóvel (contrato de locação típico ou *built to suit*, por exemplo); (ii) estimativa de valorização do imóvel; (iii) padrão construtivo do imóvel; (iv) localização do imóvel, fazendo um comparativo com a localização de imóveis concorrentes; e (v) possibilidades de expansão e receitas adicionais.

Adicionalmente, os imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados próximos a grandes centros urbanos ou em vias de acesso compatíveis com a atividade prevista para o imóvel, devendo possuir, no mínimo, 5.000m² de área privativa. Os imóveis deverão ter potencial de geração de renda, e deverão estar em bom estado de conservação, devendo ser feita análise de comprovação do mesmo no caso de imóveis mais antigos que tenham passado por reformas ou revitalizados.

Os imóveis poderão ser adquiridos tanto a preço fixo com pagamento à vista, com recursos próprios, ou em parcelas, as quais deverão ser pagas pelo Fundo com os recursos gerados pelos imóveis e/ou a emissão de novas quotas do Fundo.

Após a análise qualitativa e quantitativa, o comitê avalia a adequação do ativo ao modelo de investimento pretendido. Além dos critérios acima estabelecidos, os imóveis a serem adquiridos pelo Fundo deverão ser previamente auditados, mediante realização de uma auditoria jurídica e técnica a ser considerada satisfatória a exclusivo critério da Administradora.

O Fundo poderá alocar ter seus recursos alocados em um ou mais empreendimentos imobiliários, não havendo restrição ou limitação quanto à alocação dos recursos em relação aos empreendimentos.

As importâncias recebidas na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição das Cotas, deverão ser aplicadas nos Investimentos Temporários.

Política de Distribuição de Resultados

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Regulamento do Fundo, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

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 será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o dia 25 do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem



distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis de acordo com a recomendação da Gestora.

Para arcar com as Despesas Extraordinárias do(s) Ativos, se houver, poderá ser constituída a Reserva de Contingência. 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 capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um 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.

O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima os cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do 5º (quinto) dia útil anterior à data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Características das Cotas

As Cotas apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas do Fundo são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio; (ii) as Cotas serão emitidas em classe única; (iii) a cada Cota corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas; e (iv) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Composição da Carteira

O portfólio do Fundo é atualmente composto pela participação em 15 (quinze) imóveis localizados em 4 (quatro) estados brasileiros, contando com 32 (trinta e dois) locatários de diversos segmentos. O Fundo, por meio de Fato Relevante divulgado em 05 de maio de 2021, assinou um Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças referente à venda (“Venda”) dos imóveis (“Imóveis”) descritos nos itens (iii), (iv), (v) e (vi) abaixo:

- (i) São Paulo/SP (Locatária Natura)
Adicionalmente o Fundo investe indiretamente via FIs no imóvel *built to suit* locado para a Natura, com participação de aproximadamente 8% das cotas do FI detentor do ativo. O imóvel situa-se na avenida Alexandre Colares, número 1188, esquina com Rua Joaquim da Costa Miranda e a Avenida Manoel Domingos Pinto. Trata-se de um centro de distribuição de cosméticos, um prédio administrativo e demais áreas. O total de área construída é de 64.936m²
- (ii) São Paulo/SP (Locatária SPAL/Femsa)
O imóvel está localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Sargento Rodoval Cabral Trindade, nº 780, Parque Novo Mundo, e, atualmente, encontra-se locado à Spal Indústria Brasileira e Bebidas S.A. para fins não residenciais (centro de distribuição), pelo prazo de 10 (dez) anos, vencendo, portanto, em Novembro de 2029. Este Imóvel possui ABL de 19.414,36 m². O Fundo adquiriu este imóvel através de uma operação de *sale leaseback* com a empresa Pilkington Brasil Ltda. (CNPJ/ME nº 61.736.732/0001-39), de acordo com a escritura definitiva de venda e compra lavrada nas notas do 14º Tabelionato de São Paulo/SP (Livro 3.621, fls. 73/80 em 13 de abril de 2012), devidamente registrada no R.6 da respectiva matrícula.
- (iii) São Paulo/SP (Locatária Itambé). – Ativo em desinvestimento, conforme Fato Relevante divulgado em 05 de maio de 2021, possuindo o Fundo participação acionária de 40% do imóvel.
O imóvel está localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Jerônimo Teles Júnior, nº 54, Pirituba, e, atualmente, encontra-se locado à Cooperativa Central dos Produtores Rurais de Minas Gerais Ltda., cedido para Itambé S.A., para fins não residenciais (centro de distribuição), pelo prazo de 10 (dez) anos, vencendo, portanto, em junho de 2022. Este Imóvel possui ABL de 8.057,75 m². O Fundo adquiriu este imóvel através de uma operação de *sale leaseback* com a empresa Cooperativa Central Dos Produtores Rurais De Minas Gerais Ltda. (CNPJ/ME nº 17.249.111/0001-39), de acordo com a escritura definitiva de venda e compra lavrada nas notas do 14º Tabelionato de São Paulo/SP (Livro 3.284, fls. 387/396 em 14 de agosto de 2012), devidamente registrada no R.23 da respectiva matrícula.
- (iv) Vinhedo/SP (Locatária Magna) – Ativo em desinvestimento, conforme Fato Relevante divulgado em 05 de maio de 2021.
O imóvel está localizado na Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, na Rodovia Engenheiro Miguel Melhado Campos KM, 79,5, e, atualmente, encontra-se locado à Magna do Brasil Produtos e Serviços Automotivos Ltda. para fins não residenciais (fabricação de produtos relacionados às atividades da locatária), pelo prazo de 10 (dez) anos, vencendo, portanto em abril de 2025. Este Imóvel possui ABL de 10.439,27 m².
O Fundo adquiriu este imóvel da empresa BSR - Empreendimentos Ltda. (CNPJ/ME nº 04.823.451/0001-80), de acordo com a escritura definitiva de venda e compra lavrada nas notas do 14º Tabelionato de São Paulo (Livro 3.286, fls. 181).
- (v) Vinhedo/SP (Locatária Ceratti) – Ativo em desinvestimento, conforme Fato Relevante divulgado em 05 de maio de 2021.



O imóvel está localizado na Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, na Rodovia Engenheiro Miguel Melhado Campos KM, 79,5, e, atualmente, encontra-se locado à Omamori Indústria de Alimentos Ltda. para fins não residenciais (fabricação de produtos relacionados às atividades da locatária), pelo prazo de 10 (dez) anos, vencendo, portanto, em junho de 2024. Este Imóvel possui ABL de 13.851,22 m².

O Fundo adquiriu este imóvel da empresa BSR - Empreendimentos Ltda. (CNPJ/ME nº 04.823.451/0001-80), de acordo com a escritura definitiva de venda e compra lavrada nas notas do 14º Tabelionato de São Paulo/SP (Livro 3.286, fls. 181 em 30 de setembro de 2010), devidamente registrada no R.5 da respectiva matrícula.

- (vi) Rio de Janeiro/RJ (Locatária Supermarket). – Ativo em desinvestimento, conforme Fato Relevante divulgado em 05 de maio de 2021, possuindo o Fundo participação acionária de 40% do imóvel.

O imóvel está localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Auto Estrada Rio D'Ouro, nº 800, Pavuna, e, atualmente, encontra-se locado ao Supermercado Padrão do Fonseca EIRELI para fins não residenciais (operação de supermercado/atacado), pelo prazo de 10 (dez) anos, vencendo, portanto, em outubro de 2028. Este Imóvel possui ABL de 17.243,57 m².

O Fundo adquiriu este imóvel por desincorporação (cisão) da empresa DVR - Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ/ME nº 07.797.997/0001-00), de acordo com a escritura lavrada nas notas do 18º Ofício da Capital do Rio de Janeiro (Livro 7.282-ES, fls. 014/016 em 18 de julho de 2014), devidamente registrada no R.20 da respectiva matrícula.

- (vii) Navegantes/SC (Locatária Koch)

O imóvel está localizado na Cidade de Navegantes, Estado de Santa Catarina, na Rodovia BR 470, Ingo Hering, nº 5.080, Nossa Senhora das Graças, CEP 88.371-24 e, atualmente, encontra-se locado ao Koch Hipermercado Ltda. para fins não residenciais (operação de supermercado/atacado), pelo prazo de 20 (vinte) anos, vencendo, portanto em fevereiro de 2037. Este Imóvel possui ABL de 9.793,66 m².

O Fundo adquiriu este imóvel da empresa HB Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ/ME nº 06.921.895/0001-83), de acordo com a escritura definitiva de venda e compra lavrada nas notas do Tabelionato Canziani 3º Ofício da Cidade e Comarca de Itajaí/SC (Livro 0.221-E, fls. 021/024 em 11 de agosto de 2010), devidamente registrada no R.3 da respectiva matrícula.

- (viii) Itaitinga/CE (Locatária BRF)

O imóvel está localizado na Cidade de Itaitinga, Região metropolitana de Fortaleza, Estado do Ceará, na BR 116, no 2.271, Bairro Verife e, atualmente, encontra-se locado à BRF S.A. para fins não residenciais (centro de distribuição), pelo prazo de 15 (quinze) anos, vencendo, portanto, em Maio de 2032. Este Imóvel possui ABL de 23.273,44 m².

O Fundo adquiriu este imóvel através de uma operação de *built to suit* com a empresa Pacificus 47 Empreendimentos Imobiliários S/A. (CNPJ/MF nº 19.974.371/0001-00), de acordo com a escritura definitiva de venda e compra lavrada nas notas do 14º Tabelionato de São Paulo/SP (Livro 4.498, fls. 053 em 18 de dezembro de 2015), e Escritura Pública de Aditamento Retificado compra lavrada nas notas do 14º Tabelionato de São Paulo/SP (Livro 4.518, fls. 215 em 22 de fevereiro de 2016), ambas registradas sob R.2 da respectiva matrícula.

- (ix) Castelo Branco/São Paulo (Locatária Continental)

O imóvel está localizado na Rodovia Marechal Rodon 21.500 km 536, na Cidade de Araçatuba, Estado do São Paulo, objeto da matrícula nº 130.116 do 1º Oficial de Registro de Imóveis De Barueri e, atualmente, encontra-se 100% locado. Este Imóvel possui ABL de 26.783 m².

O Fundo adquiriu este imóvel através de uma operação de aquisição de 100% das cotas da REC BETIM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A (CNPJ/MF nº 22.303.390/0001-37), de acordo com o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças celebrado em 03 de julho de 2020, cujo o fechamento se deu em 18 de setembro de 2020.

- (x) Araçatuba/São Paulo (Locatária Westrock)

O imóvel está localizado na Cidade de Santana do Parnaíba, Estado do São Paulo, na Charles Goodyear, 195, Recanto da Maravilha III, objeto da matrícula nº 74.040 do 1º Oficial de Registro de Imóveis De Araçatuba e, atualmente, encontra-se 100% locado. Este Imóvel possui ABL de 18.940 m².

O Fundo adquiriu este imóvel através de uma operação de aquisição de 100% das cotas da REC BETIM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A (CNPJ/MF nº 22.303.390/0001-37), de acordo com o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças celebrado em 03 de julho de 2020, cujo o fechamento se deu em 18 de setembro de 2020.

- (xi) São Bernardo do Campo/São Paulo (Condomínio Logístico em desenvolvimento)

O imóvel está localizado na Cidade de São Bernardo do Campo, Região Metropolitana do Estado do São Paulo, na altura do nº 899 da Avenida do Taboão e, atualmente, encontra-se em desenvolvimento. Neste Imóvel funcionava a antiga fábrica da Ford em São Bernardo do Campo que possui uma área construída de 413.000 m². Com a reforma em andamento se estima que a ABL do imóvel passe a ser 460.000 m².

O Fundo adquiriu este ativo através de uma operação de aquisição 25% (vinte e cinco por cento) da fração ideal de cada um dos imóveis objeto das matrículas nº 87.818, 87.820, 87.821, 87.822, 87.823, 87.824, 90.408, 166.346, 166.349 e 166.348 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, conforme



Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado em 30 de outubro de 2020 com a Fram Capital SBCLOG Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ/MF nº 34.471.719/0001-22)

(xii) Jundiaí/São Paulo (Condomínio Logístico - Multiusuário)

O imóvel está localizado na Cidade de Jundiaí, Estado do São Paulo, na Avenida Francisco Roveri, s/n, Loteamento Industrial Fazgran, objeto da matrícula nº 141.093 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí e, atualmente, encontra-se 100% locado. Este Imóvel possui ABL de 100.028 m².

O Fundo adquiriu este imóvel através de uma operação de aquisição de 100% das cotas da REC JUNDIAÍ III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (CNPJ/MF nº 22.841.361/0001-01), de acordo com o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças celebrado em 18 de novembro de 2020.

(xiii) Guarulhos/São Paulo (Condomínio Logístico - Multiusuário)

O imóvel está localizado na Cidade de Guarulhos, Região Metropolitana do Estado do São Paulo, na Rua Dona Catharina Maria de Jesus, 400, Bairro Bonsucesso, objeto da matrícula nº 120.179 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos e, atualmente, encontra-se 100% locado. Este Imóvel possui ABL de 20.247 m².

O Fundo adquiriu este imóvel através de uma operação de aquisição de 100% das cotas da GR GP 23 EMPREENDIMENTOS S/A (CNPJ/MF nº 14.023.158/0001-91), de acordo com o Contrato de Compra e Venda de Ações celebrado em 10 de fevereiro de 2021.

(xiv) Embu/São Paulo (Condomínio Logístico - Multiusuário)

O imóvel está localizado na Cidade de Itapeverica da Serra, no Estado de São Paulo, na Estrada Ferreira Guedes, 784, Bairro Potuverá, objeto da matrícula nº 120.079 do Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra/SP e, atualmente, encontra-se 100% locado. Este Imóvel possui ABL de 30.592 m².

O Fundo adquiriu este imóvel através de uma operação de aquisição de 100% das cotas da GR GP 28 EMPREENDIMENTOS S/A (CNPJ/MF nº 18.115.897/0001-64), de acordo com o Contrato de Compra e Venda de Ações celebrado em 10 de fevereiro de 2021.

(xv) Hortolândia/São Paulo (Condomínio Logístico - Multiusuário)

O imóvel está localizado na Cidade de Hortolândia, no Estado de São Paulo, na Rua Pérola, 350, objeto das matrículas nº 168.032 a 168.053 do Registro de Imóveis de Sumaré/SP e, atualmente, encontra-se 95,47% locado. Este Imóvel possui ABL de 36.024 m².

O Fundo adquiriu este imóvel através de uma operação de aquisição de 100% das cotas da GR GP 20 EMPREENDIMENTOS S/A (CNPJ/MF nº 18.115.897/0001-64), de acordo com o Contrato de Compra e Venda de Ações celebrado em 10 de fevereiro de 2021.

Histórico de Rentabilidade

	Receita Bruta ¹ (R\$/cota)	Despesas ² (R\$/cota)	Rendimento (R\$/cota)	TIR ⁴
abr-21	0,73	-0,10	0,70	
mar-21	0,63	-0,13	0,63	
fev-21	0,85	-0,15	0,60	
jan-21	0,73	-0,11	0,60	
dez-20	0,73	-0,12	0,60	
nov-20	0,88	-0,25	0,60	
out-20	0,74	-0,12	0,60	
set-20	0,70	-0,10	0,60	
ago-20	0,44	-0,11	0,33	
jul-20	0,59	-0,09	0,50	
jun-20	0,60	-0,09	0,50	
mai-20	0,53	-0,11	0,50	40,58%

(1) Total das Receitas Operacionais dividido pelo número de cotas do Fundo.

(2) Total das Despesas dividido pelo número de cotas do Fundo.

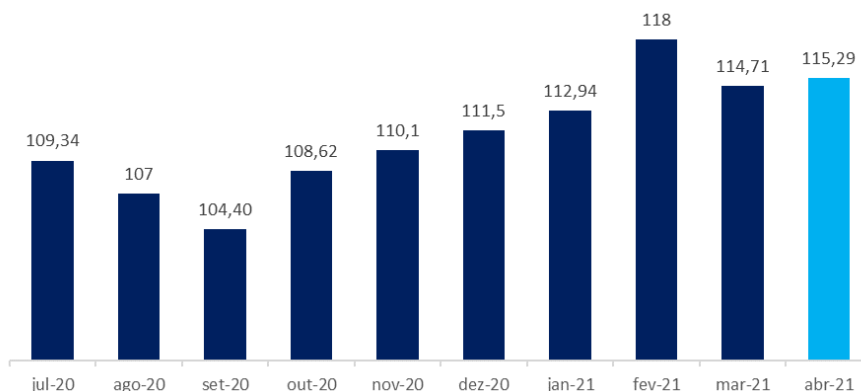
(3) Rendimento Mensal distribuído.

(4) Retorno considerando distribuição de rendimentos e variação de cota nos últimos 12 meses.

Fonte: Quantum Axis.



Evolução da Cota



Fonte: Quantum Axis.

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a 1ª emissão, encerrada em 04 de agosto de 2010, por meio da qual foram ofertadas, para distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, 2.000.000 (dois milhões) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais), das quais 891.730 (oitocentas e noventa e um mil e setecentas e trinta) Cotas foram subscritas e integralizadas, perfazendo o montante total de R\$ 89.173.000,00 (oitenta e nove milhões, cento e setenta e três mil reais), tendo sido canceladas as Cotas não colocadas.

O Fundo realizou a 2ª emissão, encerrada em 13 de setembro de 2011, por meio da qual foram ofertadas, para distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, 20.725 (vinte mil e setecentos e vinte e cinco) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$96,50 (noventa e seis reais e cinquenta centavos), das quais 24.628 (vinte e quatro mil e seiscentos e vinte e oito) Cotas foram subscritas e integralizadas, perfazendo o montante total de R\$2.376.602,00 (dois milhões, trezentos e setenta e seis mil e seiscentos e dois reais), tendo sido canceladas as Cotas não colocadas.

O Fundo realizou a 3ª emissão, encerrada em 25 de abril de 2012, por meio da qual foram subscritas e integralizadas, 674.999 (seiscentas e setenta e quatro mil e novecentas e noventa e nove) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$67.499.900,00 (sessenta e sete milhões, quatrocentos e noventa e nove mil e novecentos reais).

O Fundo realizou a 4ª emissão, encerrada em 12 de dezembro de 2014, por meio da qual foram subscritas e integralizadas, 57.946 (cinquenta e sete mil e novecentos e quarenta e seis) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$93,00 (noventa e três reais), perfazendo o montante total de R\$5.388.978,00 (cinco milhões, trezentos e oitenta e oito mil, novecentos setenta e oito reais).

O Fundo realizou a 5ª emissão, encerrada em 01 de outubro de 2018, por meio da qual foram subscritas e integralizadas, 218.145 (duzentas e dezoito mil e cento e quarenta e cinco) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$73,35 (setenta e três reais e trinta e cinco centavos), perfazendo o montante total de R\$16.000.935,75 (dezesseis milhões, novecentos e trinta e cinco reais e trinta e cinco centavos).

O Fundo realizou a 6ª emissão, encerrada em 05 de dezembro de 2019, por meio da qual foram subscritas e integralizadas, 170.000 (cento e setenta mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$17.000.000,00 (dezessete milhões de reais).

O Fundo realizou a 7ª emissão, encerrada em 19 de fevereiro de 2020, por meio da qual foram subscritas e integralizadas 1.347.037 (um milhão, trezentas e quarenta e sete mil e trinta e sete) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$102,23 (cento e dois reais e vinte e três centavos), perfazendo o montante total de R\$137.707.592,51 (cento e trinta e sete milhões, setecentos e sete mil, quinhentos e noventa e dois reais e cinquenta e um centavos).

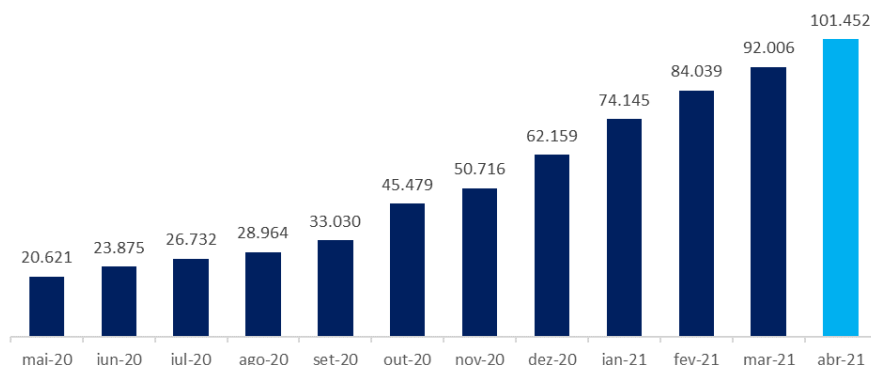


O Fundo realizou a 8ª emissão, encerrada em 27 de julho de 2020, por meio da qual foram subscritas e integralizadas, quais 3.600.000 (três milhões e seiscentas mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais).

O Fundo realizou a 9ª emissão, encerrada em 03 de novembro de 2020, por meio da qual foram subscritas e integralizadas, quais 6.000.000 (seis milhões) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais).

O Fundo realizou a 10ª emissão, encerrada em 09 de junho de 2021, por meio da qual foram subscritas e integralizadas, quais 2.244.459 (duas milhões, duzentos e quarenta e quatro mil, quatrocentas e cinquenta e nove) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$109,63, perfazendo o montante total de \$ 240.000.000,87 (duzentos e quarenta milhões e oitenta e sete centavos).

Número de Cotistas



Fonte: Quantum Axis e BTG Pactual.

Histórico de Negociação das Cotas

Cotação	2017	2018	2019	2020	2021 ^[1]
Mínima	R\$ 58,45	R\$ 64,01	R\$ 74,50	R\$ 74,00	R\$ 109,39
Máxima	R\$ 82,95	R\$ 82,96	R\$ 122,45	R\$ 134,49	R\$ 118,53
Média	R\$ 54,59	R\$ 71,39	R\$ 101,27	R\$ 104,80	R\$ 113,84

Cotação	3Q2019	4Q2019	1Q2020	2Q2020	3Q2020	4Q2020	1Q2021	2Q2021 ¹
Mínima	R\$ 103,52	R\$ 103,28	R\$ 76,00	R\$ 87,49	R\$ 104,03	R\$ 103,91	R\$ 109,39	R\$ 111,22
Máxima	R\$ 109,74	R\$ 122,45	R\$ 134,49	R\$ 109,00	R\$ 109,85	R\$ 113,80	R\$ 118,53	R\$ 115,29
Média	R\$ 108,81	R\$ 106,80	R\$ 106,63	R\$ 97,32	R\$ 106,92	R\$ 108,15	R\$ 114,08	R\$ 113,13

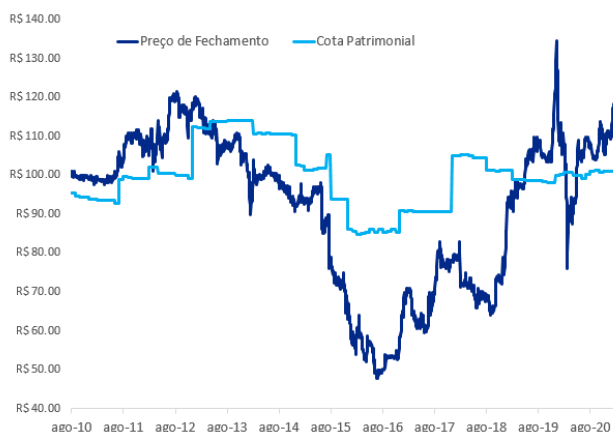
Cotação	novembro-20	dezembro-20	janeiro-21	fevereiro-21	março-21	abril-21
Mínima	R\$ 109,22	R\$ 105,20	R\$ 109,39	R\$ 114,13	R\$ 112,25	R\$ 111,22
Máxima	R\$ 113,80	R\$ 111,50	R\$ 112,94	R\$ 118,53	R\$ 117,70	R\$ 115,29
Média	R\$ 111,51	R\$ 107,59	R\$ 110,37	R\$ 117,17	R\$ 114,73	113,13

Nota: ⁽¹⁾ Considera até abril de 2021.



Panorama Atual

Valor de Mercado 1.497 (R\$ bilhões)	Valor de Mercado 115,29 (R\$ /cota)
Valor Patrimonial 1.307 (R\$ bilhões)	Valor Patrimonial 100,65 (R\$ /cota)
# Imóveis 15	ABL Total 454,9m² (Em '000)



Performance
(base 30/04/2021)

Rentabilidade (Base 30/04/2020)

	Mês	2021	12M	24M
BTLG11	-1,1%	5,6%	40,6%	46,0
IFIX	-0,3%	0,5%	9,9%	14,1%
CDI Líquido¹	0,2%	0,6%	1,8%	6,3%
IBOV	1,9%	-0,1%	47,7%	23,4%

Notas: ⁽¹⁾ Considera uma tributação de 15%.

A RENTABILIDADE PASSADA E/OU ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMOPROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS E AOS INVESTIDORES.

Política de Exercício do Direito de Voto pela BTG Gestora

A BTG GESTORA ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA BTG GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

A política do exercício de voto da BTG Gestora para fundos de investimentos imobiliário pode ser localizada no seguinte endereço: <https://static.btgactual.com/media/lc-044-brasil-btgp-gest-de-rec-exercicio-dir-de-voto-fii-13.pdf>.

Taxa de Administração

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração de 0,90% (noventa centésimos por centos), calculada 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") e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo. A taxa de administração acima engloba também os serviços de gestão da carteira do Fundo e de escrituração de cotas 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.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.



Demonstrações financeiras

Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo são prestados pela Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S., empresa de auditoria devidamente registrada na CVM.

Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S. Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, torre 2, 9º andar 04543-900 - São Paulo - SP - At.: Fabiana Mattiello - Site: www.ey.com/BR/pt - Central de atendimento: (11) 2573-4541.

Com relação aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e em 31 de dezembro de 2018, os serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo foram prestados pela CROWE **HORWATH BENDORAYTES & CIA. Auditores Independentes**, com escritório na Av. João Cabral de Melo Neto, 850, bloco 3 (sala 1.302), Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Telefone: (21) 3030-4662.

O Fundo está sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

As informações referentes à situação financeira do Fundo, as demonstrações financeiras, com os respectivos pareceres do auditor independente e relatórios da administração, os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte website:

- **Comissão de Valores Mobiliários:** <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras”, o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”);
- **Administrador:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website, descer a página até o campo “digite aqui o nome ou o CNPJ do Fundo de Investimento” e, então, pesquisar o “FII BTG Pactual Logística” e acessar “Informe Mensal”, “Informe Trimestral”, “Demonstrações Financeiras”, “Informe Anual”);

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte

Rio de Janeiro - RJ

At.: Rodrigo Ferrari

Telefone: 3383-2715

Site: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website, descer a página até o campo “digite aqui o nome ou o CNPJ do Fundo de Investimento” e, então, pesquisar o “FII BTG Pactual Logística” e acessar “Informações Financeiras”)

Assembleia Geral de Cotistas

Sem prejuízo do disposto na Instrução CVM 472, nos termos do artigo 41 do Regulamento do Fundo e do art. 15 da Instrução CVM 472, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- Demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- Alteração do regulamento;
- Destituição ou substituição do Administrador;
- Emissão de novas cotas, salvo caso se o Regulamento contiver previsão sobre a aprovação de emissão de cotas do Fundo pelo Administrador, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;
- Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- Dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento;
- Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- Alteração do prazo de duração do Fundo;
- aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- Alteração da Taxa de Administração do Administrador.

Obrigações e Responsabilidades do Administrador e do Gestor

Sem prejuízo do disposto na Instrução CVM 472, nos termos do art. 21 do Regulamento do Fundo e dos nos artigos 30 e 32 da Instrução CVM 472, constituem obrigações e responsabilidades do Administrador e do Gestor do Fundo:

- Selecionar os bens e direitos e compor o patrimônio do Fundo de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento;
- Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários, resultado da excussão de determinadas garantias atreladas aos Ativos: a) não integram o ativo do Administrador; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer



obrigação do Administrador; c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

- (iii) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas, b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais, c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo, d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo, e e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e dos representantes de cotistas;
- (iv) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (v) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vi) Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vii) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
- (viii) No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso iii acima pelo prazo previsto na regulamentação aplicável;
- (ix) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472;
- (x) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xi) Observar as disposições constantes no Regulamento e no(s) prospecto(s) do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (xii) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- (xiii) Monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do Fundo;
- (xiv) Agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e dos cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários para assegurá-los.
- (xv) Realizar inspeção periódica e programada nos imóveis, zelando pela correta e tempestiva imputação aos locatários e demais responsáveis, dos custos dessas conservações, na parcela que legal ou contratualmente lhes cabe.

O Fundo poderá ter até 3 (três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observados os termos e condições descritos no Regulamento do Fundo.

Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força do Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website*, descer a página até o campo “digite aqui o nome ou o CNPJ do Fundo de Investimento” e, então, pesquisar o “FII BTG Pactual Logística” e acessar o “BTG Pactual Logística FII”)

Breve Histórico do Administrador

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ou simplesmente “BTG PSF”, controlada integral pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros.

A BTG PSF administra R\$ 340 bilhões (dados ANBIMA, fevereiro/2021¹) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 2983² fundos dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

¹ Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020.

https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

² Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020.

https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm



É líder em Administradores de Recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 38³ bilhões e 102 fundos⁴ sob Administração, detendo 23% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em fevereiro de 2021. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

- Grupo BTG: total interação com a plataforma do maior Banco de Investimentos da América Latina;
- Atendimento: estrutura consolidada com pontos de contato definidos, facilitando o dia a dia;
- Qualificação da Equipe: equipe experiente com alta qualificação técnica e acadêmica;
- Tecnologia: investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia;

Produtos customizados: desenvolvimento de produtos customizados para diversas necessidades dos clientes

BTG GESTORA

Breve Histórico da BTG Gestora

O Fundo é gerido pela BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ nº 09.631.542/0001-37, que é uma sociedade validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável e devidamente autorizada, nos termos das normas legais e regulamentares vigentes, a participar do mercado de capitais brasileiro.

A BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. foi contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Ativos-Alvos para integrar a carteira do Fundo.

A BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. é controlada indiretamente pelo Banco BTG Pactual S.A., empresa controladora do grupo econômico do Administrador.

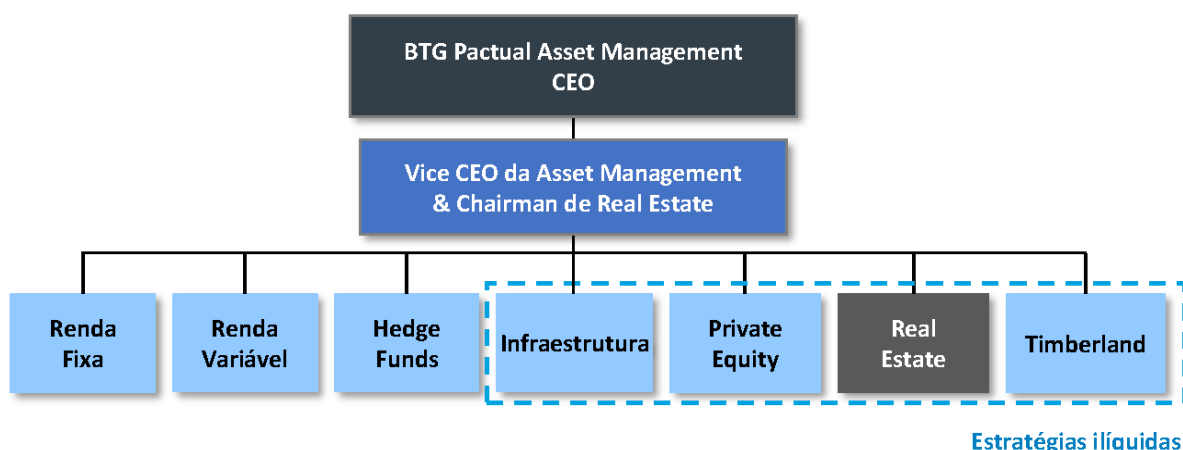
A BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. tem uma exposição a ativos imobiliários na América Latina no valor de R\$ 20 bilhões em 04/2021.

Em 2017, a BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. ganhou o prêmio da *Euromoney Real Estate* de melhor gestor de investimentos no Brasil, Chile e América Latina.

Fonte: Euromoney - <https://www.euromoney.com/article/b13mrd1c8fbnbc/country-awards-for-excellence-2017-latin-america-including-central-america-and-caribbean#brazil>

Sumário da Experiência Profissional da BTG Gestora

A equipe de Real Estate da BTG Gestora conta 19 especialistas, além de um time de suporte com engenheiros e arquitetos, dentre os quais destacamos:



Fonte: BTG Pactual, Novembro de 2019.

³ Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020.

https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

⁴ Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020.

https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm



A BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. procura manter uma estratégia de investimento no setor imobiliário ampla e diversificada, conforme pode ser visto abaixo:



No quadro abaixo, estão alguns exemplos de gestão de ativos pela BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.:



5 (cinco) Principais Fatores de Risco do Fundo

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, direta ou indiretamente, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Ainda, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo. A eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos de Mercado Relacionado à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.



Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos-Alvo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, que não estabelece critérios de diversificação de investimentos, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigada a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, a BTG Gestora e a Instituição Escrituradora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Riscos de Concentração da Carteira, Prazo de Vencimento dos Ativos e de Crédito

O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento das obrigações relacionadas ao Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Os Outros Ativos objeto de investimento pelo Fundo são preponderantemente aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Outros Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado por meio da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Outros Ativos do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Assim, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, independentemente de outros fatores, o que pode impactar negativamente a negociação das Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento.

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Desempenho passado não é indicativo de resultados futuros

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no presente Prospecto, no estudo de viabilidade constante como anexo ao presente Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados do Fundo, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, a BTG Gestora e o Coordenador Líder tenham, de qualquer forma, participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DOS RISCOS, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NA PÁGINA 78 DESTE PROSPECTO.

Informações Adicionais

Não obstante a pandemia do COVID-19 trazer instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento no país, até o momento, o Administrador e o Gestor entendem que não houve impacto imediato relevante e materializado no Fundo, na qualidade de ofertante das Novas Cotas, que justificasse a realização de outras alterações neste Prospecto Definitivo e nos demais documentos da Oferta, tampouco tornasse as informações neles constantes irregulares, imprecisas ou inverídicas, nos termos da regulamentação aplicável. Não obstante, qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de



capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos de doenças também podem resultar em políticas de quarentena para a população, o que prejudicaria as operações do Fundo, bem como afetaria a valorização de Cotas do Fundo e seus rendimentos. Adicionalmente, qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos Alvo e podendo impactar a própria viabilidade de realização da Oferta. Para mais informações veja a Seção “Fatores de Risco - Riscos referentes aos impactos causados por Pandemias e Risco da pandemia do COVID - 19”, na página 82 deste Prospecto.

Principais Atribuições da BTG Gestora e do Consultor de Investimentos

Prestação dos seguintes serviços:

- a) análise e recomendação de investimentos e desinvestimentos para o Fundo;
- b) gestão dos ativos do Fundo;
- c) operacionalização dos investimentos do Fundo; e
- d) elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo.

Pela prestação dos serviços contratados, a BTG Gestora faz jus ao pagamento de remuneração definida no respectivo contrato de gestão. A remuneração pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo é descontada da taxa de administração devida ao Administrador e paga diretamente pelo Fundo à BTG Gestora.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte)

São Paulo - SP

Telefone: (11) 3383-2670

Fax: (11) 3383-2001

At.: Fernando Crestana

Site: www.btgpactual.com



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS NOVAS COTAS.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO MERCADO E AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de Fundos de Investimento Imobiliários

Nos termos da Lei nº 8.668/93, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Conforme Lei nº 11.033, os rendimentos pagos ao Cotista pessoa física, residentes no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20%.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%, entendimento este que está sendo questionado pelo Administrador. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta



secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Riscos de Mercado Relacionado à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial - TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos-Alvo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, que não estabelece critérios de diversificação de investimentos, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigada a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, a BTG Gestora e a Instituição Escriuturadora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, há algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos do Uso de Derivativos

Os Outros Ativos a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve



ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, da BTG Gestora, da Instituição Escriuturadora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Os CRI adquiridos e que eventualmente vierem a ser adquiridos pelo Fundo poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do fundo.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária de Determinados Ativos

Determinados Ativos do Fundo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em determinados Ativos. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pela Gestora, de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento do Fundo.

Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora ou pelo Custodiante qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Risco Relacionado à Extensa Regulamentação a que está Sujeito o Setor Imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, e existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações no imóvel, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os Resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Referentes aos Impactos Causados por Pandemias

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o fundo de investimento e o resultado de suas operações. Surto ou potenciais surtos de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia



brasileira e no mercado imobiliário. Surtos de doenças também podem resultar em políticas de quarentena para a população, o que prejudicaria as operações do Fundo, bem como afetaria a valorização de Cotas do Fundo e seus rendimentos.

Risco da Pandemia do COVID - 19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) decretou a pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo.

Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil. Considerando que o atual contexto se enquadra na previsão do Artigo 25 da Instrução CVM 400, configura-se a alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, de acordo com o Ofício-Circular nº 2/2020-CVM/SER. Neste sentido, além do exposto acima, não temos como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo.

Adicionalmente, tais surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar em um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos Alvo e podendo impactar a própria viabilidade de realização da Oferta.

FATORES DE RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

Desempenho Passado não é indicativo de resultados futuros

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no presente Prospecto, no estudo de viabilidade constante como anexo ao presente Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados do Fundo, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, a BTG Gestora e o Coordenador Líder tenham, de qualquer forma, participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

Riscos Relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o Administrador, a BTG Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, incluindo do estudo de viabilidade constante como anexo ao presente Prospecto, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto, de elaboração do estudo de viabilidade constante como anexo ao presente Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco Relativo ao Estudo de Viabilidade

No âmbito da presente Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Administrador ou pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem



limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados

Faz parte da Política de Investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis comerciais. No processo de aquisição de tais Ativos-Alvo, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais Ativos-Alvo, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Adicionalmente, o Administrador e a Gestora assumiram recentemente a administração e gestão, respectivamente, do Fundo. De tal modo é possível que determinados riscos ou passivos não tenham sido identificados ou contingenciados pelo Administrador e pelo Gestor. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos-Alvo poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Riscos Relacionados ao Investimento em Valores Mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo e Outros Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo da exploração dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos em que o Fundo venha a investir.

Risco Operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Risco Relativo à Propriedade dos Ativos-Alvo

A propriedade de Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os tais Ativos-Alvo subjacentes às Cotas. Dessa forma, os Cotistas não deverão considerar que possuem qualquer ativo relacionado ao Fundo ou garantia real sobre seus investimentos.

Riscos de Concentração da Carteira

O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento das obrigações relacionadas ao Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Riscos do Prazo de Vencimento dos Outros Ativos

Os Outros Ativos objeto de investimento pelo Fundo são preponderantemente aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Outros Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado por meio da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Outros Ativos do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Assim, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, independentemente de outros fatores, o que pode impactar negativamente a negociação das Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento.

Risco de Crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com



o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco de Crédito a que estão Sujeitos os Ativos-Alvo

O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que componham a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis. O Administrador e o Gestor não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os Outros Ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Risco de Execução das Garantias Areladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar



e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar acerca de aportes de recursos adicionais ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral de referidos aportes e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador, a BTG Gestora, a Instituição Escrituradora e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por Quórum Qualificado. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de Quórum Qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e a BTG Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o consultor especializado, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Além disso, o Administrador e a BTG Gestora exercem atividades similares em outros FIIs e em Fundos de Investimento, que poderão coloca-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, bem como 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.

***Risco de Interpretação de Potencial Conflito de Interesses entre o Fundo, o Administrador e o Coordenador Líder***

Em linha com o descrito neste Prospecto Definitivo, o Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 dispõe que a contratação de distribuidor ligado ao administrador, mas cuja forma de remuneração não caracterize ônus para o Fundo, não configuraria situação de conflito de interesse para os fins da regulamentação aplicável em vigor. Uma vez considerando que tal interpretação advém de ofício e não se trata de regulamentação ou manifestação do colegiado da CVM, não é possível assegurar que o exercício do papel do Coordenador Líder como pessoa ligada ao Administrador não poderá ser considerado como uma situação de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o Investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, mudanças impostas a esses Ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os Cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a assembleia geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

Por força da Lei nº 12.024, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Volume Total da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingida a Captação Mínima. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

Riscos de flutuações no valor de imóveis que integram e venham a integrar o patrimônio do Fundo

O valor de imóveis que integram e venham a integrar a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser afetados.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.



Risco de Desvalorização de Imóveis que Venham a Integrar o Patrimônio do Fundo

Imóveis que integram e venham a integrar seu patrimônio, poderão sofrer perda de potencial econômico e rentabilidade, bem como depreciação em relação ao valor de aquisição pelo Fundo, o que poderá afetar diretamente a rentabilidade das Cotas, bem como sua negociação no mercado secundário.

Riscos Relativos às Receitas Projetadas e às Despesas Mais Relevantes

O Fundo pode investir em imóveis de forma indireta, por meio das cotas de fundos de investimento por ele adquiridas. É frequente que a documentação dos fundos investidos apresente laudos de avaliação e estudos de viabilidade econômico-financeira em relação aos imóveis nos quais invistam. Os principais riscos relativos às receitas projetadas e às despesas relevantes apresentadas nos estudos de viabilidade econômico-financeira que integram os laudos de avaliações desses Imóveis e a possibilidade dos valores estimados não se concretizarem são:

Quanto à receita de locação dos Imóveis. As projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados pelo empreendedor (ou pelo Fundo) e os locatários. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários no que se refere ao efetivo cumprimento das obrigações dos locatários nos termos do contrato de locação.

O não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita pelo Fundo. Na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído aos Cotistas no período seria reduzido.

Quanto às alterações no valor do aluguel originalmente acordado. As projeções de receitas geralmente são feitas com base nos contratos de locações já celebrados, para 10 (dez) anos. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de realização de ação revisional, conforme previsto na legislação aplicável, o que provocaria alterações nos valores originalmente acordados.

Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245, “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo da locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação do contrato, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual período.

Além disso, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação após três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

Risco de Desapropriação ou de Outras Restrições

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que integrem e venham a integrar o patrimônio do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo ou em diminuição da sua rentabilidade e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Outras restrições a tais imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada a referidos imóveis, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Riscos Ambientais e de Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais

Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou que poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação dos imóveis e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis



e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental - tais como estação de tratamento de efluentes, antena de telecomunicações e geração de energia - é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis, nos termos do art. 56 do Decreto Federal nº 6.514/2008, incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500, 00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000, 00 (dez milhões de reais).

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Desenvolvimento/Construção das obras dos Empreendimentos Imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento, sendo que esses adiantamentos podem ser realizados de uma vez ou de acordo com o cronograma físico financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Risco de Aumento dos Custos de Construção

Conforme acima no item “Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários”, o Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se



destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Risco Relacionado à Possibilidade de o Fundo Adquirir Ativos Onerados

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco Relativo às Novas Emissões

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco de Governança Relacionado à Impossibilidade Determinadas Pessoas Votarem em Assembleias Gerais do Fundo

Não podem votar nas assembleias gerais do Fundo: (i) seu Administrador ou a BTG Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou da BTG Gestora; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou à BTG Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades Anônimas, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO DA OFERTA

Risco da Não aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos-Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos-Alvo da Oferta, sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos-Alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários na forma descrita na Seção “Destinação dos Recursos” na página 34 deste Prospecto, dependerá da captação total do Montante da Oferta.

Riscos Relacionados aos Eventuais Passivos nos Ativos-Alvo da Oferta Existentes Anteriormente à Aquisição de tais Ativos pelo Fundo

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos-Alvo da Oferta sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estejam adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos ativos imobiliários.

***Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel***

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, direta ou indiretamente, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Ainda, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

A eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Exposição Associados à Locação de Imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de galpões de logística, dentre outros correlatos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Risco de Sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Podem existir, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia



seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso em nossos resultados operacionais e condição financeira.

Risco de Não Contratação de Seguro

Como regra geral, os contratos de locação firmados pelo Fundo contêm obrigação do locatário de contratar e renovar os seguros patrimoniais dos imóveis. Se por ventura algum locatário vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e tal imóvel vier a sofrer um sinistro, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Riscos Relacionados à Regularidade dos Imóveis

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, do corpo de bombeiros, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos Imóveis em situação irregular, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de Desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, conforme o caso, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) pertencentes ao Fundo ou a veículos em que o Fundo invista seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), a exemplo do seu tombamento ou da área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco de Alterações na Lei do Inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

***Riscos Relacionados à Realização de Obras e Expansões que Afetem as Licenças dos Ativos-Alvo***

Os Ativos-Alvo estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos Alvo. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA***Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação da Captação Mínima***

A Oferta será cancelada caso não sejam subscritas Novas Cotas em quantidade equivalente à Captação Mínima. Na ocorrência desta hipótese, o Administrador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Novas Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários. Adicionalmente, caso seja atingida a Captação Mínima, mas não seja atingido o Valor Total da Emissão, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Alvo e Outros Ativos, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será equivalente à Captação Mínima, ou seja, existirão menos Novas Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Novas Cotas do Fundo será reduzida.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Novas Cotas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor” descrito abaixo. O Administrador, a BTG Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor

Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial ou a totalidade das Cotas de determinada emissão ou, ainda, adquirir no mercado secundário parcela relevante das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos Empreendimentos Imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada.

Risco de a Participação de Investidores que sejam Considerados Pessoas Vinculadas Resultar na Redução da Liquidez das Novas Cotas

Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas ordens de intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que poderá promover a redução da liquidez esperada das Novas Cotas no mercado secundário.

Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

***Risco Jurídico***

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

Risco de Não Realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional

Caso a totalidade dos Cotistas exerça sua preferência para a subscrição das Novas Cotas da Oferta, a totalidade das Novas Cotas ofertadas poderá ser destinada exclusivamente a oferta aos Cotistas, de forma que a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional poderão vir a não ser realizadas.

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, observado o Procedimento de Distribuição previsto neste Prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da BTG Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos a fim de propiciar a Rentabilidade Alvo das Cotas.

Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

Não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais a BTG Gestora possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, a BTG Gestora deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão, podendo não ter parâmetros que lhe permitam aferição do preço mais adequado. Não há como garantir que o preço a ser pago seja adequado ou que os imóveis venham a apresentar valorização no futuro, de modo que o preço das cotas no mercado e/ou sua rentabilidade podem ser adversamente afetados.

Risco Relativo à Impossibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta

Conforme disposto na subseção “Procedimento de distribuição” na página 43 deste Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pelo Administrador, da distribuição de rendimentos do Fundo. Sendo assim, o Investidor deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



APRESENTAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER E DOS COORDENADORES

Coordenador Líder

O BTG Pactual é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com escritório na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45.

O BTG Pactual foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Nos 13 (treze) anos seguintes, a empresa expandiu-se consideravelmente, com foco nas áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões & aquisições, *wealth management*, *asset management* e *sales and trading* (vendas e negociações).

Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A., associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. Em dezembro de 2010, o Banco emitiu US\$ 1,8 bilhão em capital para um consórcio de respeitados investidores e sócios, representando 18,65% (dezoito inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do BTG Pactual.

Nos anos 2011 e 2012, o BTG Pactual adquiriu uma participação de 37,64% (trinta e sete inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) no Banco Pan Americano, bem como adquiriu as corretoras Celfin, no Chile, que também opera no Peru e na Colômbia e a Bolsa y Renta, na Colômbia, fazendo-se mais presente na América Latina.

A área de Debt Capital Markets (DCM) do BTG Pactual é uma área relevante para o banco. Assessorou instituições públicas e privadas nos mercados de capitais de renda fixa, nos diferentes mercados locais onde o BTG Pactual atua, através da emissão de debêntures, notas promissórias, certificados de recebíveis imobiliários, fundos de investimentos imobiliários ou fundos de investimento em direitos creditórios. DCM também atua no mercado internacional, através da emissão de *bonds*. Além disso, DCM auxilia empresas em processo de renegociação de termos e condições de dívidas em ambos os mercados.

O DCM do BTG Pactual possui um modelo de negócios diferenciado, com plataforma integrada com outras áreas do banco. Cobre desde o processo de estruturação e *investor education*, até o comprometimento do BTG Pactual em atuar como formador de mercado no mercado secundário das transações. Serviços estes com forte suporte das áreas de *Research* de Renda Fixa (líder segundo a revista Institutional Investor) e de Sales & Trading localizadas em Nova Iorque, Londres, Hong Kong, Santiago e São Paulo.

Em 2015, o BTG Pactual participou de 36 (trinta e seis) operações, totalizando um volume de R\$3,9 bilhões distribuídos no mercado local, ocupando a 3ª posição no ranking de distribuição consolidado da ANBIMA e 2º lugar no ranking de distribuição de longo prazo com 12,8% e 16,5% do *market share*, respectivamente. Neste ano, destacamos as operações de Cielo (R\$ 4,6 bilhões), Ecorodovias Infraestrutura (R\$600 milhões), DASA (R\$400 milhões), EDP (R\$ 892 milhões), AES Tietê (R\$ 594 milhões) e o CRI da 108ª Emissão da RB Capital lastreado em créditos imobiliários devidos por e garantidos por empresas do grupo Iguatemi.

Em 2016, o BTG Pactual distribuiu o volume de R\$1,9 bilhões em 28 (vinte e oito) operações. Destacamos nesse período a emissão de debêntures de infraestrutura da TCP-Terminal de Contêineres de Paranaguá, no volume de R\$590 milhões, da EDP, no volume de R\$250 milhões, e da CTEEP, no volume de R\$148 milhões, as Notas Promissórias de Eletrosul e Energia dos Ventos, no montante de R\$250 milhões e R\$100 milhões, respectivamente, e o CRI lastreado em créditos imobiliários da Iguatemi, no volume de R\$275 milhões.

Em 2017, o BTG Pactual classificou-se na 3ª posição em volume no ranking de renda fixa de longo prazo, com R\$1,8 bilhões distribuídos em 14 operações. Destacamos a participação como coordenador único na Oferta de FIDC da Eletrosul no volume de R\$690 milhões, das Debêntures de Triângulo do Sol e MRV, no volume de R\$110 milhões e R\$750 milhões, respectivamente, e das Debêntures de Infraestrutura de Energia dos Ventos e Transmissora Sul Litorânea no volume de R\$100 milhões e R\$150 milhões, respectivamente.



Em 2018, o BTG Pactual classificou-se na 3ª posição em volume de renda fixa de longo prazo, com R\$7,2 bilhões distribuídos em 30 operações. Destacam-se, nesse período, a emissão de debêntures de infraestrutura da Pirapora Solar Holding no volume de R\$220 milhões, a emissão de duas debêntures da Lojas Americanas, como coordenador líder, no volume de R\$1 bilhão cada, a Oferta de FIDC da Lojas Quero-Quero, também como coordenador único, no volume de R\$ 300 milhões, a emissão de Debêntures da Intervias, no volume de R\$800 milhões, a emissão de Debêntures da Iguatemi, como coordenador único, no volume de R\$395 milhões, a emissão de Debêntures da Celeo Redes Transmissão, como coordenador líder, no volume de R\$565 milhões e a emissão de Debêntures da Movida, como coordenador único, no volume de R\$ 600 milhões.

Em 2019, o BTG Pactual atuou como coordenador em 54 operações de renda fixa distribuindo um volume de R\$ 14,7 bilhões. Destacam-se, nesse período, a emissão de debêntures de infraestrutura da Rota das Bandeiras no volume de R\$2,2 bilhões, da Rumo no volume de R\$1,1 bilhões, a emissão de debêntures de Regis Bittencourt no volume de R\$1,7 bilhões, as debêntures de Natura no volume de R\$1,57 bilhões e o FIP de infraestrutura de PERFIN APOLLO no volume de R\$1,4 bilhões.

Em 2020, o BTG Pactual classificou-se na 2ª posição em volume de renda fixa distribuído no mercado. Atuou como coordenador em 59 operações, estruturando um volume total de R\$ 22,6 bilhões. Destacam-se, nesse período a emissão de debêntures da Aegea (R\$ 305 milhões), da Sabesp (R\$ 1,45 bilhões), da Rumo (R\$800 milhões), das Lojas Americanas (R\$ 500 milhões), emissão de CRAs lastreados em recebíveis da Minerva (R\$ 600 milhões), CRAs lastreados em recebíveis da Vamos Locação (R\$ 500 milhões), da Ecorodovias Concessões e Serviços (R\$ 1 bilhão), da Paranaguá Saneamento (R\$ 259 milhões), da Usina Termoeletrica Pampa Sul via ICVM 400 (R\$ 582 milhões) e via 476 (R\$ 340 milhões), do FIP de infraestrutura Proton Energy (R\$ 470,4 milhões), das debêntures de infraestrutura via ICVM 400 (R\$ 948 milhões), da B3 (R\$ 3,55 bilhões), das debêntures da AETE do grupo Alupar (R\$ 130 milhões), do FIP de infraestrutura Dividendos (R\$ 826,9 milhões), das debêntures da CCR (R\$ 960 milhões), das debêntures da CTEEP (R\$ 1,6 bilhões). Destaca-se que o BTG Pactual exerceu a função de Coordenador Líder em aproximadamente 75% das transações coordenadas nos últimos 12 meses.

Em 2021, o BTG Pactual atuou como Coordenador Líder nas Debêntures da Concessionária da Rodovia MS 306 (R\$315 milhões), nas Debêntures da Ômega Geração (R\$ 1,05 bilhão), nas Debêntures da Renner (R\$ 1 bilhão), nas Debêntures de Corsan (R\$ 600 milhões), nas Debêntures da Litoral Sul (R\$ 550 milhões), nas Debêntures da Celeo Redes Expansões (R\$ 137 milhões) e nas Debêntures da Unifique Telecom (R\$ 100 milhões).

Guide

A Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores é uma corretora de valores fundada em 1967 como Corretora Indusval S.A. e que, em 2013, teve sua estratégia reformulada e surgiu como uma plataforma aberta de investimentos. Foi premiada como melhor corretora segundo o Ranking Broadcast Analistas da Agência Estado. Presente em 14 (quatorze) estados brasileiros, sua sede está localizada em São Paulo e conta com filiais no Rio de Janeiro, Salvador, Belo Horizonte e Curitiba. Em 2015 ampliou suas operações no Rio de Janeiro por meio da aquisição da Gestora Simplific, empresa pertencente a um grupo renomado no mercado carioca e, em 2016, expandiu a filial de Belo Horizonte por meio da absorção da carteira da Corretora Geraldo Correa. Desde 2018, a Guide Investimentos faz parte da Fosun, um grande conglomerado chinês, estruturado como uma holding de investimentos, que investe no mundo todo, com ativos que ultrapassam US\$ 85 bilhões (oitenta e cinco bilhões de dólares).

Em 2019 adquiriu a carteira de clientes da Corretora Magliano, retomando a administração de fundos de investimentos. Em 2020 se tornou *Dealer* do Tesouro Nacional e do Banco Central, sendo credenciada para promover desenvolvimento do mercado primário e secundário de títulos públicos. Hoje, a Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores possui aproximadamente 400 (quatrocentos) agentes autônomos credenciados. É certificada pelos selos de qualificação operacional da B3 S.A. - Brasil Bolsa e Balcão (Agro Broker, Execution Broker, Retail Broker e Nonresident Investor Broker), selo B3 Certifica e ANBIMA.

Dentre as principais operações conduzidas pela Guide Investimentos, merecem destaque: (i) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª (sexta) Emissão do Fator Verità - Fundo de Investimento Imobiliário; (ii) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª



(segunda) Emissão do AlianzaTrust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário; (iii) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário; (iv) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (segunda) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Crédito Imobiliário, e; (v) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª (sexta) Emissão do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

UBS BB

O UBS BB foi constituído em 2020 por meio da combinação das operações de banco de investimentos do UBS AG (“UBS”) e do BB - Banco de Investimento S.A (“BB-BI”), incluindo, entre outras, atividades de mercado de capitais de renda fixa e variável, fusões e aquisições, além de corretagem de títulos e valores mobiliários no segmento institucional. Essa parceria abrange o Brasil, assim como em outros países da América Latina, incluindo Argentina, Chile, Paraguai, Peru e Uruguai.

Essa combinação de forças cria uma plataforma única de banco de investimentos, oferecendo para nossos clientes o melhor da plataforma do UBS, como presença e conhecimento global, *research* de primeira linha, plataforma de análise de dados exclusiva, rede de distribuição com alcance em todos os principais mercados mundiais e uma das maiores corretoras do Brasil, e o melhor da plataforma do Banco do Brasil, com seu forte relacionamento com clientes e conhecimento local sem paralelo dos clientes, principalmente em Corporate Banking. O Banco do Brasil também traz uma posição de liderança em mercados de capital de dívida e histórico comprovado de operações de ECM, *project finance* e M&A no país, além de uma incrível capacidade de distribuição de varejo.

O UBS, acionista com 50,01% das ações, é um banco sediado em Zurich na Suíça e conta com escritórios espalhados nos maiores centros financeiros globais, onde emprega mais de 70.000 funcionários. O sucesso do UBS baseia-se em seu modelo de negócio diversificado, composto pelas áreas de: Wealth Management, Investment Bank, Personal & Corporate Banking e Asset Management, e detém mais de US\$2,6 trilhões em ativos sob gestão e uma cadeia de relacionamento em mais de 50 países.

Esse modelo que vem sendo consistentemente reconhecido em todos seus segmentos, com o UBS tendo recebido inúmeros prêmios de prestígio ao longo dos anos, tendo sido reconhecido em 2017, pelo terceiro ano consecutivo, “Best Global Investment Bank” e em 2019, pelo quarto ano consecutivo, “Best M&A Bank” pela Global Finance. O UBS também foi nomeado “Most innovative Investment Bank for IPOs and equity raisings” nos anos de 2019 e 2018 e, em 2020 “ECM Bank of the Year for Financial Institutions” e “Investment Bank of the Year for Equity Raising, and Best Technology Innovation in Investment Banking” pelo The Banker. Ainda, em 2019, o UBS foi nomeado como “Best Bank for Swiss Francs”, “Best Equity Bank for Western Europe” e “Best Investment Bank in China, Hong Kong and Singapore”. Além disso, recebeu o primeiro lugar na categoria “Bank of the Year” como parte dos Prêmios IFR em 2015, considerado um dos prêmios mais prestigiados da indústria global de mercados de capitais. Em 2020, ganhamos o prêmio da Latin Finance como Cross-Border M&A Deal of the Year na compra da Avon pela Natura. Outras plataformas do UBS também têm se destacado, como a de Private Banking que foi reconhecida como “Best Global Private Bank” pela Euromoney em 2021.

O Banco do Brasil, acionista com 49,99% das ações, em seus mais de 210 anos de existência, acumulou experiências e pioneirismos, promovendo o desenvolvimento econômico do Brasil e tornando-se parte integrante da cultura e história brasileira. Sua marca é uma das mais conhecidas no país, ocupando pela 28ª vez consecutiva a primeira colocação na categoria “Bancos” do Prêmio *Top of Mind* 2018, do Instituto Data Folha, sendo reconhecido como Melhor Banco no Brasil em 2020 pela Euromoney, Banco do Ano na América Latina em 2019 pela The Banker e Banco mais Inovador da América Latina em 2019 e 2020 pela Global Finance.

Ao final do 4º trimestre de 2020, o Banco do Brasil apresentou aproximadamente R\$1,7 trilhão de ativos totais e presença em 99% dos municípios brasileiros, resultado do envolvimento de 92 mil funcionários, distribuídos entre 4.367 (quatro mil, trezentas e sessenta e sete) agências, 15 (quinze) países e mais de 60.200 (sessenta mil e duzentos) pontos de atendimento.



No Brasil e América Latina, a parceria estratégica, por meio de seus acionistas, teve forte atuação em fusões e aquisições, tendo participado em importantes transações como: a aquisição do Éxito pelo Grupo Pão de Açúcar, a aquisição da Avon pela Natura & Co, a aquisição da The Body Shop pela Natura, aquisição da Vale Fertilizantes pela Mosaic, fusão entre a BM&Fbovespa e Cetip, aquisição de participação pela Salic na Minerva Foods e fechamento de capital da Souza Cruz.

Desempenhou também um papel importante em emissões de ações, tendo atuado em diversas ofertas públicas de ações na região, incluindo as ofertas da Telefônica, Terrafina, Senior Solution, Bioserv, Smiles, Tupy, CPFL Renováveis, BB Seguridade, Fibra Uno, Avianca Holdings, Volaris, Grupo Financiero Inbursa, Oi, Ourofino Saúde Animal, OHL México, Santander México, Volaris, Via Varejo, Unifin Financiera, Grupo Financiero Galicia, Gerdau, Rumo Logística, Azul Linhas Aéreas, CCR, Lojas Americanas, Magazine Luiza, BR Distribuidora, Grupo NotreDame Intermedica, Arco Platform, Banco BTG Pactual, Petrobras, IRB Brasil Resseguros, Centauro, Neoenergia, Banco Inter, Movida, Afya, XP Inc., Vasta Platform, Quero Quero, D1000, Estapar, Moura Dubeux, Minerva Foods, Marfrig, Marisa, Pague Menos, entre outros.

Além disso, no mercado doméstico de renda fixa coordenou, em 2020, 50 (cinquenta) emissões que totalizaram o valor de R\$ 8,5 bilhões e 5,5% de market share, encerrando o período em 6º lugar no Ranking ANBIMA de Originação por Valor de Renda Fixa Consolidado Acumulado de 2020. No mesmo período, foram estruturadas 11 operações de securitização, sendo 1 CRI e 10 CRA, com volume total de R\$ 1,7 bilhão.

A parceria estratégica também conta com a maior corretora institucional do país em volume de transações na B3 em 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020.



RELACIONAMENTO ENTRE PARTES

Para fins do disposto no Item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, são descritos abaixo o relacionamento do Administrador (e das sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável) com o Coordenador Líder, e as respectivas sociedades de seu grupo econômico, além do relacionamento referente à presente Oferta.

Nenhuma das operações descritas abaixo são vinculadas à Oferta e/ou à Emissão e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre o Administrador, a BTG Gestora, o Coordenador Líder e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos que estejam vinculadas à Oferta e/ou à Emissão.

Relacionamento entre o Administrador e BTG Gestora

O Administrador e a BTG Gestora pertencem ao mesmo grupo econômico, sendo que a BTG Gestora é a instituição responsável pela seleção dos ativos adquiridos pelo Fundo. O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

Relação entre Administrador e o Coordenador Líder da Oferta

O Administrador e o Coordenador Líder pertencem ao mesmo grupo econômico, sendo que o Coordenador Líder é a instituição responsável pela colocação das Cotas da presente Emissão, sob regime de melhores esforços o que não configura situação de conflito de interesses, estando sua remuneração recebida a título de distribuição das Cotas englobada no Custo Unitário de Distribuição, o qual não é pago pelo Fundo.

A contratação do Coordenador Líder atende os requisitos da Instrução CVM n.º 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração do Coordenador Líder serão integralmente arcados pelos Investidores que subscreverem as Novas Cotas da presente Emissão.

Relacionamento entre o Administrador e o Auditor Independente

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pelo Administrador de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Auditor Independente e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, o Administrador não possui qualquer relacionamento relevante com o Auditor Independente nos últimos 12 (doze) meses.

O Administrador e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Administrador e a Guide

Na data deste Prospecto, o Administrador e os Coordenadores não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes no mercado

Relacionamento entre a BTG Gestora e o Auditor Independente

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da gestão de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Auditor Independente e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a BTG Gestora não possui qualquer relacionamento relevante com o Auditor Independente nos últimos 12 (doze) meses.

O Auditor Independente e a BTG Gestora não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a BTG Gestora

Na data deste Prospecto, a BTG Gestora e o Coordenador Líder pertencem ao mesmo grupo econômico, sendo que a BTG Gestora é a instituição responsável pela seleção dos ativos adquiridos pelo Fundo. O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

***Relacionamento entre o Administrador e a Guide***

Na data deste Prospecto, o Administrador e a Guide não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes no mercado.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Guide

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a Guide não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes no mercado.

Relacionamento entre a BTG Gestora e a Guide

Na data deste Prospecto, a Gestora e a Guide não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes no mercado.

Relacionamento entre o Auditor Independente e a Guide

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da prestação dos serviços de auditoria contábil pelo Auditor Independente ao Coordenador Contratado, ambos não possuem entre si qualquer relacionamento relevante nos últimos 12 (doze) meses. A Guide e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes do relacionamento acima descrito e nas respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Administrador e o UBS BB

Na data deste Prospecto, o Administrador e o UBS BB não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes no mercado.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o UBS BB:

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o UBS BB não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes no mercado.

Relacionamento entre a BTG Gestora e o UBS BB:

Na data deste Prospecto, a Gestora e o UBS BB não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes no mercado.

Relacionamento entre o Auditor Independente e o UBS BB:

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da prestação dos serviços de auditoria contábil pelo Auditor Independente ao Coordenador Contratado, ambos não possuem entre si qualquer relacionamento relevante nos últimos 12 (doze) meses. O UBS BB e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes do relacionamento acima descrito e nas respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Conflitos de Interesse

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta descritas na seção “Relacionamento entre Partes” na página 99 deste Prospecto, existem outras potenciais situações que podem ensejar conflitos de interesse. Não obstante, o Administrador, os Coordenadores da Oferta e o Gestor não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes da presente Oferta e de suas respectivas atuações com relação ao Fundo, incluindo em decorrência da aquisição dos ativos alvo descritos na seção “Destinação dos Recursos” na página 34 deste Prospecto. O Administrador esclarece que os gastos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder (que é pessoa integrante do mesmo grupo econômico do Administrador e do Gestor), serão arcados exclusivamente com os recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição a ser pago pelos subscritores das Novas Cotas, de forma que não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a



contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou Gestor, conforme abaixo descritos, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472 e do Regulamento:

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral do Fundo, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

Para mais informações acerca dos riscos de potenciais conflitos de interesses, vide os Fatores de Risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses” e “Risco de Interpretação de Potencial Conflito de Interesses entre o Fundo, o Administrador e o Coordenador Líder” na página 86, respectivamente, deste Prospecto.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**INFORMAÇÕES SOBRE O ADMINISTRADOR, A BTG GESTORA, O COORDENADOR LÍDER,
OS COORDENADORES, O ASSESSOR LEGAL DA OFERTA E A INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA**

Para fins do disposto no Item 2 do Anexo III da Instrução CVM 400, esclarecimentos sobre o Administrador e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos 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 Tel.: +55 (11) 3383-2715 E-mail: Rodrigo.ferrari@btgpactual.com
BTG Gestora
BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar (parte), CEP 04538-133, São Paulo - SP At.: Sr. Fernando Crestana Tel.: +55 (11) 3383-2670 E-mail: Fernando.crestana@btgpactual.com
Coordenador Líder
BANCO BTG PACTUAL S.A. Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ At.: Kaian Ferraz/ Departamento Jurídico Tel.: + 55 (11) 3383-2000 E-mail: kaian.ferraz@btgpactual.com / ol-legal-ofertas@btgpactual.com Website: https://www.btgpactual.com/investment-bank
Coordenador Guide
GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, CEP 01451-011, São Paulo - SP At. Luis Gustavo Pereira e Jon Kim Telefone: +55 (11) 3576-6970 / (11) 3576-6518 E-mail: lpereira@guide.com.br e mercadodecapitais@guide.com.br Website: https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/
Coordenador UBS BB
UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 7º andar, CEP 04538-132 - São Paulo - SP At.: Fernanda Motta Tel.: (11) 2767-6183 E-mail: fernanda.motta@ubs.com Website: https://www.ubs.com/
Assessor Legal da Oferta
LEFOSSE ADVOGADOS Rua Tabapuã, 1.277, 14º andar, CEP 04533-014, São Paulo - SP At.: Sr. Ricardo Prado Macedo de Carvalho Tel.: +55 (11) 3024-6100 Fax: +55 (11) 3024-6200 E-mail: ricardo.prado@lefosse.com

**Auditor Independente****ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, CEP 04543-907 - São Paulo - SP

At.: Rui Borges

Tel.: + 55 2573-3384

Declaração nos Termos do Item 8 do Anexo III da Instrução CVM 400

O Coordenador Líder, o Administrador e a BTG Gestora declaram que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, à BTG Gestora e à CVM.

Declarações de Veracidade das Informações

O BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administrador do Fundo e coordenador líder da Oferta, prestou declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto no Anexo D.



ANEXOS

ANEXO A	ATO DO ADMINISTRADOR
ANEXO B	REGULAMENTO CONSOLIDADO E VIGENTE DO FUNDO
ANEXO C	DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO D	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO E	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO F	INFORME ANUAL - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO A

ATO DO ADMINISTRADOR



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATO DO ADMINISTRADOR DO
BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****CNPJ/ME nº 11.839.593/0001-09**

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores imobiliários 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 de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") 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 ("**Administrador**"), resolve, nos termos da Cláusula 15, inciso I, do regulamento do Fundo, conforme versão consolidada vigente, aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 29 de outubro de 2019, cuja ata foi devidamente registrada perante o 5º Ofício de Registros de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 992556, em 03 de fevereiro de 2020 ("**Regulamento**"):

- 1 Aprovar a realização da 11ª (décima primeira) emissão de cotas do Fundo ("**Emissão**"), de inicialmente, 4.708.541 (quatro milhões, setecentas e oito mil, quinhentas e quarenta e uma) novas cotas ("**Novas Cotas**"), sem considerar o montante correspondente às Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definidas abaixo), todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas, com preço de subscrição de R\$110,30 (cento e dez reais e trinta centavos) cada ("**Preço de Subscrição**"), composto pelo Preço de Emissão e o Custo Unitário de Distribuição (conforme definidos no Anexo I) a ser pago pelos Investidores (conforme abaixo definidos) e cotistas do Fundo ("**Cotistas**") que subscreverem as Novas Cotas, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$499.999.968,79 (quatrocentas e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e oito reais e setenta e nove centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("**Emissão**"), as quais serão objeto de distribuição pública primária, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), Instrução da CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**") e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("**Oferta**"), observadas as principais características indicadas no Suplemento constante do Anexo I ao presente instrumento, e demais termos e condições constantes dos documentos da Oferta.
- 2 Aprovar, nos termos do Artigo 9º, inciso I, do Regulamento, a contratação do **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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0002-26 para intermediar a Oferta na qualidade de instituição líder ("**Coordenador Líder**"), do **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., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73 ("**UBS BB**") e da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, CEP: 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17 ("**Guide**") e, em conjunto com o UBS BB e o Coordenador Líder, os "**Coordenadores**") bem como da eventual contratação de instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto a B3 S.A. -



Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) convidadas a participar da Oferta. Nesse sentido, tendo em vista que os gastos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração dos Coordenadores (que é pessoa integrante do mesmo grupo econômico do Administrador e da BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., gestora do Fundo (“Gestor”), serão arcados exclusivamente com os recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição a ser pago pelos subscritores das Novas Cotas. O Administrador esclarece que tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas do Fundo, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação dos Coordenadores na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM nº 472. Eventualmente, caso os recursos a serem pagos no âmbito do Custo Unitário de Distribuição não sejam suficientes para cobrirem os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada no mínimo para pagamento da remuneração dos Coordenadores e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à presente Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Administrador ou pelo Gestor.

15 de junho de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



ANEXO I

AO ATO DO ADMINISTRADOR DO BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

SUPLEMENTO DAS COTAS DA 11ª EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Emissão do Fundo.

Número da Emissão: A presente Emissão representa a 11ª (décima primeira) emissão de Cotas do Fundo;

Valor Total Emissão: Inicialmente, R\$499.999.968,79 (quatrocentas e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e oito reais e setenta e nove centavos) ("**Valor Total da Emissão**"), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), montante este que poderá (i) ser aumentado em decorrência da emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ou (ii) diminuído em decorrência da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida). O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição.

Quantidade de Novas Cotas: Inicialmente, 4.708.541 (quatro milhões, setecentas e oito mil, quinhentas e quarenta e uma), sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional, que serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;

Novas Cotas do Lote Adicional: Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas do Lote Adicional"), a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de Novas Cotas;

Preço de Subscrição: Cada Cotista e Investidor pagará pela subscrição e integralização de cada Nova Cota, o preço de subscrição e integralização de 110,30 (cento e dez reais e trinta centavos) ("**Preço de Subscrição**"), o qual poderá ser atualizado e informado aos Cotistas e aos potenciais Investidores através do fato relevante a ser divulgado em até 5 (cinco) dias úteis antes do término do período de exercício do direito de preferência ("**Fato Relevante de Atualização de Preço**"), pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, descontado 3% (três por cento), sem que haja alteração na quantidade de Novas Cotas objeto da Emissão. Adicionalmente, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, cada subscritor que vier a subscrever Novas Cotas no âmbito da presente Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Nova Cota de 3,87% (três inteiros e oitenta e sete décimos por cento) incidente sobre o preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R\$106,19 (cento e seis reais e dezenove centavos), com base na perspectiva de rentabilidade do Fundo ("**Preço de Emissão**"), no valor de R\$ 4,11 (quatro reais e onze centavos) por Nova 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 3,87% (três inteiros e oitenta e sete décimos 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 pela Gestora. O Administrador esclarece que tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Distribuição Parcial: Será admitida na Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima. As Novas 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, R\$ 150.000.064,97 (cento e cinquenta milhões, sessenta e quatro mil reais e noventa e sete centavos) correspondente a 1.412.563 (um milhão, quatrocentas e doze mil e quinhentas e sessenta e três) Novas Cotas.

Procedimento e Forma de Distribuição: Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores. As Novas Cotas serão colocadas, em mercado de balcão não organizado, pelos Coordenadores e por outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, contratadas pelo Coordenador Líder.

Registro da emissão: A Oferta será objeto de pedido de registro ordinário junto à CVM, nos termos da Instrução CVM 400;

Aplicação Inicial Mínima: Quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ R\$1.061,90 (mil e sessenta e um reais e noventa centavos), a serem subscritas por cada Investidor, salvo se ao final do Prazo de Colocação (conforme abaixo definido): (i) restar um saldo de Novas 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 Novas Cotas; ou (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Novas Cotas superar o montante das Novas Cotas. A Aplicação Inicial Mínima prevista acima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

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, 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 análise dos Imóveis Alvo seguiu com o processo disposto na Seção “Sumário do Fundo - Resumo do processo de tomada de decisão em comitê”, no Prospecto Definitivo, e que a Gestora fez uma avaliação interna dos Imóveis Alvo pelas seguintes metodologias de avaliação: método comparativo, análise de fluxo de caixa descontado e método de custos de reposição, por forma a aferir sobre os valores dos imóveis, de seus frutos e direitos. Na presente data o Fundo possui exclusividade para a negociação e está em processo de diligência, de determinados imóveis, conforme descritos no Prospecto Definitivo. Os demais termos e condições da Destinação dos Recursos seguirão descritos no Prospecto Definitivo e nos documentos da Oferta aplicáveis;

Séries e Classe: Série e classe únicas;

Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado: As Novas 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 Novas 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 Novas Cotas;

Forma de Integralização: As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva Data de Liquidação do Exercício do Direito de Preferência, ou Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Tipo de Oferta: Primária;

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 Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Inicial Mínima, inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos no Prospecto Definitivo. 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, inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos no Prospecto Definitivo;

Direito de Preferência: É assegurado aos Cotistas cujas Cotas estejam integralizadas na data de divulgação do Fato Relevante, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, na proporção do número de Cotas de sua titularidade, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas. Os demais termos e condições do exercício do Direito de Preferência seguirão descritos no Prospecto Definitivo e nos documentos da Oferta aplicáveis;

Características das Cotas: As Cotas apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas do Fundo são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio; (ii) as Cotas serão emitidas em classe única; (iii) a cada Cota corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas; e (iv) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.



Prazo de Colocação: O prazo de distribuição pública das Novas 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.

Coordenador Líder: 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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 30.306.294/0002-26 (**"Coordenador Líder"**); e

Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da Décima Primeira Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. Exceto quando especificamente aqui definidos, 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 11ª Emissão do BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário"* (**"Prospecto Definitivo"**, sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

* * *



Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 25d507218427b56399f7a732565a035c

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o nº de protocolo 1944003

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 151,08
Distribuidor: R\$ 22,72
Lei 3217/99: R\$ 34,07
Lei 4.664/05: R\$ 8,51
Lei 111/06: R\$ 8,51
Lei 6281/12: R\$ 6,81
ISSQN: R\$ 9,14
Total: R\$ 240,84

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDVE55041-AFA
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 05/07/2021
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



Características do documento original

Arquivo: 11839593000109_SOCIET_15.06.2021_15.06.2021_ATO DO ADMINISTRADOR.p7s
Páginas: 6
Nomes: 1
Descrição: Autorização

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785,
OU=10967573000142, OU=Videoconferencia, OU=AR CONSYSTE,
OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil
- RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 08/02/2021 à 08/02/2022
Data/Hora computador local: 15/06/2021 13:33:06
Carimbo do tempo: Sim
Certificado carimbo do tempo:
CN=TimeStamp03.40BD-C437-016A, OU=Autoridade de Carimbo do Tempo
Certisign, O=ICP-Brasil, C=BR
Data/Hora carimbo do tempo: 15/06/2021 13:33:16



Certificado:
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=10967573000142,
OU=Videoconferencia, OU=AR CONSYSTE, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1,
OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 08/02/2021 à 08/02/2022
Data/Hora computador local: 15/06/2021 13:32:36
Carimbo do tempo: Sim
Certificado carimbo do tempo:
CN=TimeStamp04.8F1B-BFC2-A700, OU=Autoridade de Carimbo do Tempo
Certisign, OU=nCipher DSE ESN:8F1B-BFC2-A700, OU=Assinatura Tipo T3,
OU=Autenticado por AR CERTISIGN, O=ICP-Brasil, C=BR
Data/Hora carimbo do tempo: 15/06/2021 13:32:46



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO B

REGULAMENTO CONSOLIDADO E VIGENTE DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

**ATO ÚNICO DO ADMINISTRADOR DO
BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 11.839.593/0001-09

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.839.593/0001-09 ("Fundo"), resolve, nos termos do Art. 31, parágrafo quarto, do regulamento do Fundo ("Regulamento"), em atendimento às exigências constantes do Ofício de Ação de Fiscalização – DLIP da CVM, de 05 de março de 2020 ("Ofício"), aprovar:

- (i) a alteração do *caput* do Art. 21 do Regulamento, com a exclusão da GESTORA para fins das atribuições descritas no referido artigo, nos seguintes termos:

"Art. 21 - Constituem obrigações e responsabilidades da ADMINISTRADORA do FUNDO:"

Os demais artigos do Regulamento, incluindo os incisos e parágrafos do Art. 21, serão mantidos, sem alteração.

- (ii) a versão consolidada do Regulamento, o qual passará a vigorar, a partir do fechamento dos mercados desta data, nos termos do Anexo I a este instrumento.

Este instrumento e o Regulamento serão registrados perante a CVM, nos termos do Art. 1.368-C, parágrafo terceiro, da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

São Paulo, 10 de março de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

**ATO ÚNICO DO ADMINISTRADOR DO
BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 11.839.593/0001-09

**Anexo I
REGULAMENTO**

*(Espaço intencionalmente deixado em branco.
O inteiro teor do Regulamento segue na página seguinte.)*



**REGULAMENTO DO
BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
CNPJ 11.839.593/0001-09

DO FUNDO

Art. 1º - O BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como Regulamento, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º – O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada **ADMINISTRADORA**). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

§2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

§3º - O **FUNDO** será gerido pela **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF nº 09.631.542/0001-37, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 9975, de 04 de agosto de 2008 (“**GESTORA**”).

DO OBJETO

Art. 2º - O objeto do FUNDO é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para posterior alienação ou locação por meio de contrato típico ou “atípico”, na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada (“Lei 8.245/91”), ou ainda arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados (“Ativos-Alvo”).

§ 1º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do art. 45 da Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”). O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472.



§ 2º - Se, por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

§ 3º - O Fundo é classificado de acordo com as normas da Anbima como FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação Híbrido.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **ADMINISTRADORA** que seguirá instruções da **GESTORA**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º retro, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

I. Auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos;; e

II. Auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 4º deste Regulamento.

Art. 4º - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos-Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

II. 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;

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.

§ 1º - O **FUNDO** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

Art. 5º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento.

Art. 6º - O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Art. 7º - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em:

I. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;

II. Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Art. 8º - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de taxa de administração do **FUNDO**; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; e c) investimentos em novos Ativos.

Parágrafo Único - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Art. 9º - 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 a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;

II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**;



III. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

IV. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o **FUNDO**.

DAS POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Art. 10 – Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

§ 1º - De acordo com os contratos de locação, aos locatários caberá, preferencialmente, arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão, preferencialmente, ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objetos do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

DAS COTAS

Art. 11 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

§ 5º - O patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor

Art. 12 - O titular de cotas do **FUNDO**:

a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;



b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 13 - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando os prazos e procedimentos operacionais da B3.

§ 2º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados tanto às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do **FUNDO**.

§ 3º - O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

a) Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, e

b) Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

§ 5º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

§ 6º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

Art. 14 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;



II. A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 15 – Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão, realizar novas emissões de cotas sem que seja necessária prévia aprovação da Assembleia Geral, assegurado o direito de preferência, desde que: (a) a emissão seja no montante máximo de até R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais); (b) não ultrapasse o patrimônio líquido do Fundo em R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais); e (c) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”). A decisão relativa à eventual nova emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela **ADMINISTRADORA**. O comunicado a ser enviado pela **ADMINISTRADORA** ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que delibere sobre uma 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:

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas, (b) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, sendo que nas hipóteses de emissão excedente ao Capital Autorizado, o valor será deliberado em Assembleia Geral de Cotistas nas mesmas condições do disposto nesse artigo ou da legislação em vigor;

II. Nas futuras emissões de cotas fica assegurado aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas ou adquirido cotas no mercado secundário, sendo considerado como data base a data de divulgação de fato relevante informando sobre a nova oferta de cotas do Fundo, o direito de preferência na subscrição dessas novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis a contar da data que for deliberada em assembleia ou nos documentos da oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável;

III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;

IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

V. De acordo com o que vier a ser decidido pela **ADMINISTRADORA** ou em Assembleia Geral em caso de emissão com valor excedente ao Capital Autorizado, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM nº 472/08, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;



VI. Salvo se houver aprovação de distribuição parcial pela **ADMINISTRADORA** ou pela Assembleia Geral, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados na oferta serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em fundos de renda fixa realizadas no período;

VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** com integralização em séries, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês, e b) multa de 10% (dez por cento), bem como (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

VIII. Verificada a mora do cotista poderá, ainda, a **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente, bem como das cessões de que trata o item (a) do inciso X deste artigo, reverterá ao **FUNDO** e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição dos Ativos adquiridos com os recursos provenientes da respectiva série objeto da inadimplência, em conformidade com a política de investimentos do **FUNDO**;

IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a **ADMINISTRADORA** autorizada, a proceder a venda das cotas de que trata o item (b) do inciso X deste artigo, caucionadas ao **FUNDO**, até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 1009 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente;

X. Para garantir a integralização das cotas, os cotistas: (a) cederão ao **FUNDO**, no boletim de subscrição, os direitos decorrentes de seus rendimentos, com condição suspensiva, cessão esta que, em virtude da condição suspensiva, somente será efetiva quando da mora do cotista, na forma prevista no inciso VII acima; e (b) empenharão em favor do **FUNDO** as cotas subscritas e integralizadas, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a proceder ao imediato bloqueio de tais cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas;

XI. Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com um dia não útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil. É considerado dia útil: qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3; e

XII. É admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a **ADMINISTRADORA**, ou a Assembleia Geral em caso de emissão em valor excedente ao Capital Autorizado, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser



especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03.

Parágrafo Único - A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

15.1 – Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre nova emissão de cotas em montante excedente ao Capital Autorizado.

DA TAXA DE INGRESSO

Art. 16 - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 17 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 31 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - 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 será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o dia 25 do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis de acordo com a recomendação da Gestora.

§ 2º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos, 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 aos Ativos do **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 capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ 3º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um 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.

§ 4º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 5º - Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima os cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do 5º (quinto) dia útil anterior à data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de



depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 18 - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 (“Lei nº 8.668/93”), a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Art. 19 - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

- I. Distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o gestor do **FUNDO**, caso contratado, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Art. 20 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;



III. Escrituração de cotas;

V. Custódia de ativos financeiros;

VI. Auditoria independente; e

V. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 3º - Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO** só são obrigatórios caso o fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

§ 4º - Os custos relacionados aos serviços constantes dos itens I a III e V do Caput deste artigo correrão por conta da **ADMINISTRADORA**, estando incluídos na remuneração prevista no Art. 23.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Art. 21 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Selecionar os bens e direitos e compor o patrimônio do **FUNDO** de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários, resultado da excussão de determinadas garantias atreladas aos Ativos: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas, b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais, c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**, d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**, e e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e dos representantes de cotistas;



IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo previsto na regulamentação aplicável;

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XIII. Monitorar o desempenho do **FUNDO**, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

XIV. Agir sempre no único e exclusivo benefício do **FUNDO** e dos cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários para assegurá-los.

XV. Realizar inspeção periódica e programada nos imóveis, zelando pela correta e tempestiva imputação aos locatários e demais responsáveis, dos custos dessas conservações, na parcela que legal ou contratualmente lhes cabe.

§ 1º - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto ou outorgar poderes para que a **GESTORA** compareça e exerça o direito de voto pelo **FUNDO**.



DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Art. 22 - É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o fundo e o administrador, gestor ou consultor especializado, entre o fundo e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o fundo e o representante de cotistas ou entre o fundo e o empreendedor
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.



§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 23 - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração de 0,90% (noventa centésimos por cento), calculada 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”) e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo. A taxa de administração acima engloba também os serviços de gestão da carteira do **FUNDO** e de escrituração de cotas do **FUNDO**.

§ 1º - 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.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 24 - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

a) Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

b) Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.



§ 2º É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º No caso de liquidação extrajudicial do administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º Aplica-se o disposto no § 1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 25 - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 26 - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Art. 27 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.



Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

Art. 28 - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 29 - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Art. 30 - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM no 472/08, poderá contratar Consultor de Investimentos para que este preste os serviços descritos no artigo 19 acima.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 31 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do regulamento;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA**;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo caso este Regulamento venha a conter previsão sobre a aprovação de emissão de cotas do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA**, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- XII. Alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.



§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 32 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

- I. No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 33 - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- II. A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 1º - A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- b) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- c) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de



requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 32, §1º, no artigo 33, § 3º e no artigo 38, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Art. 34 - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 35- Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no art. 17-A da Instrução Normativa CVM n. 472/08; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de bens e direitos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o fundo e o administrador, gestor ou consultor especializado, entre o fundo e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o fundo e o representante de cotistas ou entre o fundo e o empreendedor; e (vii) alteração da taxa de administração nos termos do art. 36 da Instrução Normativa CVM n. 472/08.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 36 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

Art. 37 - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 38 - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.



§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 39 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto

§2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) Sua **ADMINISTRADORA** ou seu gestor;
- b) Os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;
- c) Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§3º - A verificação do inciso IV do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§4º - Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:



- a) Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;
- b) Houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- c) Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 40 - O **FUNDO** poderá ter até 3(três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO**;
- II. Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.



§ 3º - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 33, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 41 - Compete ao representante dos cotistas:

I. Fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. Denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e



d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. Fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§ 2º - Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 42 - Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 43 - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 44 - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 45 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 46 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.



§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 47 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 48 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Art. 49 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 50 - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. O termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso.
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.
- III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Art. 51 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 52 - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 53 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

**DO FORO**

Art. 54 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administradora do
BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO C

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400/03

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários 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 de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") 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 ("Administrador"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus diretores estatutários Ana Cristina Ferreira da Costa, inscrita no CPF sob nº 071.913.047-66 e Bruno Duque Horta Nogueira, inscrito no CPF nº 284.954.908-89, na qualidade de administradora do **BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 11.839.593/0001-09, na qualidade de emissor e ofertante ("Fundo"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das novas cotas da 11ª (primeira) emissão do Fundo ("Novas Cotas" e "Oferta", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declarar que:

(i) o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto Definitivo, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400; (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto Definitivo, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 15 de junho de 2021.

BRUNO DUQUE HORTA
NOGUEIRA:2849549088
9

Digitally signed by BRUNO
DUQUE HORTA
NOGUEIRA:28495490889
Date: 2021.06.15 21:28:32 -03'00'

ANA CRISTINA
FERREIRA DA
COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA
CRISTINA FERREIRA DA
COSTA:04293386785
Date: 2021.06.15 21:29:01
-03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administrador

Nome: Bruno Duque Horta Nogueira
Cargo: Diretor Estatutário

Nome: Ana Cristina Ferreira da Costa
Cargo: Diretor Estatutário

Internal Use Only



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO D

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o n.º 30.306.294/0002-26, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição de novas cotas ("Novas Cotas") da 11ª (décima primeira) emissão do **BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 11.839.593/0001-09, na qualidade de emissor e ofertante ("Oferta" e "Fundo", respectivamente), administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela 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 ("Administrador"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") declara que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o Prospecto Definitivo, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto Definitivo contém, na suas respectivas datas de disponibilização, e conterão, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto Definitivo, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 14 de julho de 2021.


 Nome: Bruno Duque Rorta Nogueira
 Cargo: Diretor Executivo

BANCO BTG PACTUAL S.A.
 Coordenador Líder


 Nome: Guilherme da Costa Paes
 Cargo: Diretor



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO E

ESTUDO DE VIABILIDADE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



BTGLOG

**OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO
PRIMÁRIA DE COTAS DA 11ª EMISSÃO**

**Fundo de Investimento Imobiliário
BTG Pactual Logística**

BTLG11

Tipo ANBIMA: Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Atuação Híbrido



Coordenador Líder, Gestor e Administrador



Coordenadores Contratados

A LEITURA DESTE MATERIAL NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL E CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS DO FUNDO, INCLUSIVE, MAS SEM LIMITAÇÃO, DO SEU REGULAMENTO E INFORMES PERIÓDICOS



Objetivo

O presente estudo de viabilidade ("Estudo de Viabilidade") foi elaborado pela BTG Gestora de Recursos Ltda. ("BTG Gestora") com o objetivo de analisar a viabilidade da 11ª Emissão de Cotas do BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo"), veículo de investimento que tem por objeto o investimento em I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; II. 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; 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; 3 VIII. Letras hipotecárias; IX. Letras de crédito imobiliário; e X. Letras imobiliárias garantidas.

Para realização dessa análise foram usados dados econômico-financeiros históricos, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa da BTG Gestora existente à época do estudo. Assim sendo, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. A BTG Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo.

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no "Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 11ª Emissão do BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário" e, após a sua divulgação, no "Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 11ª Emissão do BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário" (definidos indistintamente como "Prospecto", sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência"



(CONSULTAR A SEÇÃO “INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS” DO PROSPECTO PARA MAIORES INFORMAÇÕES)

Características Gerais do Fundo e da Oferta

Fundo	BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
Gestão	Ativa.
Administradora	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
Coordenador Líder	Banco BTG Pactual S.A.
Coordenador Contratado	UBS BB Investment Bank e Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores
Gestora	BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.
Taxa de Administração	A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração de 0,90% (noventa centésimos por cento), calculada 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") e que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo. A taxa de administração acima engloba também o serviço de gestão da carteira do Fundo e de escrituração de cotas 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.
Valor Total da Emissão	Será de, inicialmente, até R\$ 499.999.968,79 (quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e oito reais e setenta e nove centavos), sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional e a possibilidade de Distribuição Parcial.
Quantidade de Novas Cotas	Inicialmente 4.708.541 (quatro milhões, setecentas e oito mil, quinhentas e quarenta e uma) de Novas Cotas, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional e a possibilidade de Distribuição Parcial.
Preço de Emissão	O preço de emissão da Nova Cota para os fins da 9ª Emissão será de R\$ 106,19 (cento e seis reais e dezenove centavos) acrescido do custo unitário de distribuição destinado a arcar com os custos unitários da presente Emissão, no valor de R\$ 4,11 (quatro reais e onze centavos) por Nova Cota subscrita, a ser pago pelos Investidores e Cotistas que subscreverem as Novas Cotas ("Custo Unitário de Distribuição"), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 110,30. O valor poderá ser alterado, conforme no Prospecto, por meio de "Fato Relevante de Atualização de Preço" em até 5 (cinco) dias úteis antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, descontado 3% (três por cento).



Premissas do Estudo (1/2)

Metodologia	A metodologia aplicada na análise é baseada na geração de caixa pelo Fundo adotando como premissa que os ativos-alvo serão ativos imobiliários com perfil ou finalidade logística/industrial, semelhantes aos atuais ativos que compõe o Fundo. Nesse sentido, foram projetados os rendimentos esperados dos Ativos-Alvo, e também as despesas recorrentes do Fundo. Considera-se que os rendimentos dos Ativos e Ativos de Liquidez (conforme abaixo definidos), deduzidos dos tributos e das despesas do Fundo, serão distribuídos mensalmente aos cotistas. Adicionalmente, foram considerados os investimentos realizados em Ativos-Alvo e ativos de liquidez realizados pela BTG Gestora com os recursos da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª emissões.
Data Base	A data base do presente Estudo de Viabilidade é de 31 de maio de 2021.
Cenário Econômico	Como premissa foi considerado que o cenário econômico nacional não sofrerá alterações significativas ao longo da vida do Fundo.
Política de Investimento do Fundo	O Fundo tem por política realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário; (ii) auferir ganhos e rendimentos advindos dos demais ativos descritos no Art. 4º do Fundo. As aquisições dos Ativos-Alvo que podem compor o patrimônio do Fundo deverão observar os seguintes critérios: (i) em relação às LH e LCI, deverão ter sido emitidas em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do BACEN; (ii) em relação aos CRI, deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, deverão contar com regime fiduciário e deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (iii) em relação às cotas de FI, deverão pertencer a Fundos de Investimento Imobiliário devidamente constituídos, em funcionamento e em acordo com as normas emanadas pela CVM. Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento. O Fundo poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto no Regulamento. O objeto e a política de investimentos do Fundo deverão obedecer às regras estabelecidas no Regulamento.



Premissas do Estudo (1/2)

Expectativa de retorno dos Ativos-Alvo	Para fins da simulação da expectativa de retorno apresentada abaixo, foi considerada a carteira de Ativos-Alvo, considerando premissas destacadas com base na data do atual estudo de viabilidade. Admite-se, no presente Estudo de Viabilidade, que a BTG Gestora levará 4 (quatro) meses para concluir o processo de investimento dos Ativos-Alvo. ESCLARECEMOS QUE O PRESENTE FUNDO NÃO POSSUI RENTABILIDADE ALVO (BENCHMARK), BEM COMO QUE RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.
Distribuição de Rendimentos	Admite-se no presente Estudo de Viabilidade que os rendimentos gerados pelos ativos integrantes da carteira do Fundo serão distribuídos aos cotistas semestralmente e de forma constante, conforme previsto no Regulamento.
Horizonte de Investimentos	O horizonte de investimento considerado na presente simulação é de 2 (dois) anos. Importante salientar, no entanto, que o Fundo possui prazo de duração indeterminado.
Custos da Oferta	Os custos associados à estruturação do Fundo e à oferta de suas cotas foram considerados no estudo de viabilidade.
Premissas da TIR Projetada	Para o cálculo da TIR real foi utilizado o método do fluxo de caixa descontado, assumindo que o Fundo investe o novo capital em uma carteira de Ativos-Alvo contemplando diferentes patamares de remuneração, prazo, indexação, vacância, maturação e sem considerar inflação.



Agenda



1

BTG Pactual Asset Management

2

Visão Geral de FII, Macro e Mercado

3

FII BTLG11

4

Fundamentos da Tese

5

Resumo da Tese

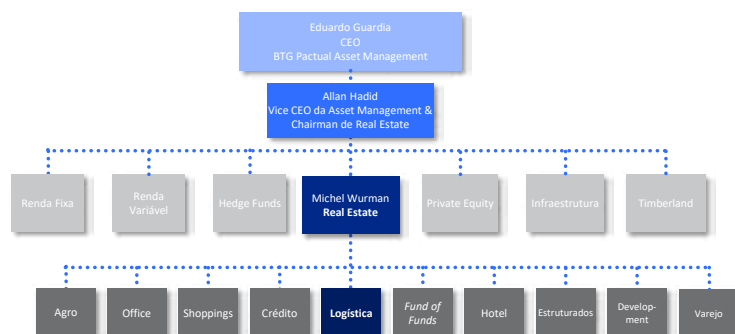
6

Fatores de Risco



1 BTG Pactual Gestora de Recursos

- A Gestora conta com uma equipe de 19 profissionais na área de Real Estate com experiências complementares.
- A Gestora tem uma exposição a ativos imobiliários no valor R\$ 20,0 bilhões.
- Além disso, possui um time de suporte com engenheiros e arquitetos.



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos, base maio/2021.



Prêmio de melhor Gestor
de Investimento no Brasil,
Chile e América Latina



Melhor Gestor Especialista

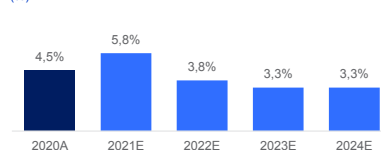


Fitch "Excelente"

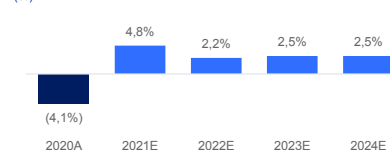


2 Projeções Macroeconômicas no Brasil

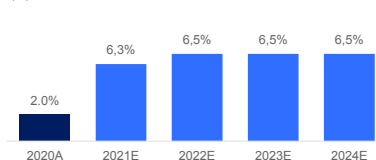
IPCA
(%)



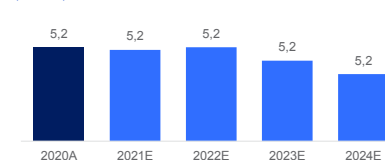
PIB
(%)



Meta Taxa Selic
(%)



Taxa de Câmbio
(R\$/US\$)

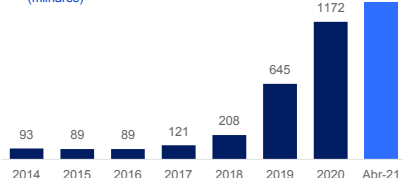


Fontes: Focus de 11 de junho de 2021, IBGE e BTG Pactual Gestora de Recursos.

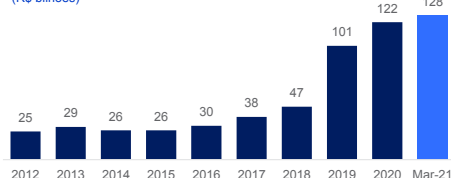


② Indústria de Fundos Imobiliários

Número de Investidores
(milhares)¹

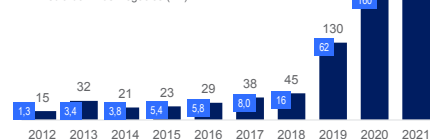


Valor de Mercado
(R\$ bilhões)



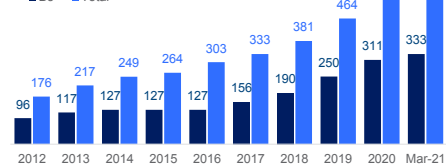
Média de Negociação Diária¹

■ ADTV (R\$ mm)
■ Média do N° de Negócios (mil)



Fundos Imobiliários Registrados²

■ B3 ■ Total



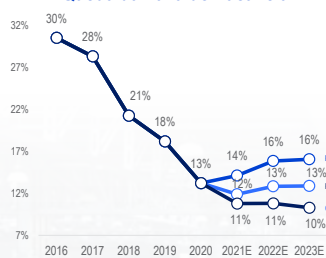
Fontes: B3 e BTG Pactual. Notas: (1) Referente a Abril/2021; (2) Referente a Março/2021

9

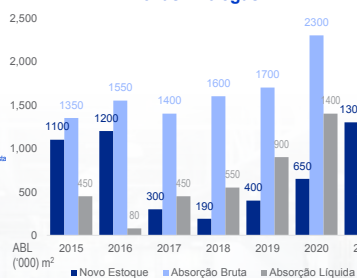


② Tese de Investimento: Perspectiva positiva para o mercado de condomínios logísticos

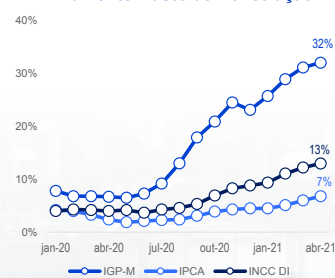
Queda da Taxa de Vacância



Novas Entregas



Aumento Custo de Construção



Com o aumento do custo de construção e a queda da vacância, é esperada uma pressão pelo **aumento dos preços de locação**

Fonte: Colliers, JLL e BTG Pactual Gestora de Recursos. É recomendada a leitura do Regulamento do Fundo, bem como todos os fatores de risco, antes de aceitar a oferta.



2 Tese de Investimento: O ritmo acelerado da digitalização brasileira pode ser facilmente observado pelo rápido crescimento do E-commerce, impactando positivamente na expansão logística do país



Fontes: (1) C&W; (2) CBRE Research, agosto/2020; (3) Euromonitor, setembro/2020. BTG Pactual Gestora de Recursos

11



Resumo

Valor de Mercado ¹ 1.497 (R\$ bilhões)	Valor de Mercado ¹ 115,3 (R\$ /cota)	Investidores ¹ 101.452	Retorno ¹ de 40,6% Em 12 meses
Dividend yield ² 7,3% (a.a.)	ADTV ^{1,5} 7,4 (últimos 5 meses) (R\$ milhões) Top 10 FILs Abril/21	Ativos A ⁺¹ 93,7% (%receita)	Contratos Atípicos ^{1,6} 50,4% (% receita)
# Imóveis ¹ 15 + 1 ativo em CCV ³	WAULT ⁴ 7,6 anos	Vacância financeira ¹ 1,3%	São Paulo ¹ 88,9% (%ABL)

Quantum e BTG Pactual Gestora de Recursos. (1) Valor base abril/21; (2) Dividend Yield anualizado, calculado a partir da distribuição de rendimentos de competência abril/2021 em relação a cota a mercado; (3) "Compromisso de Compra e Venda" é contrato preliminar de compra de imóvel, que proporciona segurança a ambas as partes em relação a transação e garante que as partes possuem interesse no negócio, observados todos os condições preestabelecidas; (4) WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Terms): Média Penetrada do Preço dos Contratos de Aluguel pela Receita Contratada, base de abril/2021; (5) Considera os imóveis com participação direta e a fração ideal dos imóveis investidos por meio dos FIs; (6) ADTV "Average Daily Traded Volume"; (7) Não considera o imóvel de ABC. É a média diária de negociação do fundo em bolsa. Top 10 FIs mais negociados do mês de abril/2021. 85. Performance passada não é garantia de performance futura, nenhum valor apresentado pode e deve ser tomado como promessa futura de rentabilidade.



③ | Portfólio Atual (Localização)

Ribeirão ² SP	Jundiaí ² SP	SBC SP	Femsa Coca-Cola SP
			
• ABL 57.143 m² • Ambev, Seara, Mercado livre	• ABL 100.028 m² • MadeiraMadeira, Ceva Logistics	• ABL¹ 460.000 m² • Em desenvolvimento	• ABL 19.415 m² • Femsa Coca-Cola
Guarulhos ² SP	Embu ² SP	Hortolândia ² SP	BRF CE
			
• ABL 20.247 m²	• ABL 30.592 m²	• ABL 36.024 m²	• ABL 23.274 m²

(1) Considera a área bruta locável total potencial, sendo que o BTLG é proprietário de 25% do complexo; (2) Ativos multi-locatários

13



③ | Portfólio Atual (Localização)

WestRock SP	Castello Branco SP	Natura SP	Koch Navegantes SC
			
• ABL 26.783 m²	• ABL 18.940 m²	• ABL¹ 63.606 m²	• ABL 9.794 m²
Magna* SP	Itambé* SP	Supermarket* SP	Ceratti* SC
			
• ABL 10.440 m²	• ABL 8.058 m²	• ABL 17.244 m²	• ABL 13.852 m²

Nota: (1) Considera área total do ativo; (2) Considera modalidade da maioria dos contratos em vigência no ativo | Participação indireta via cotas de FII de 8,2%. *Imóveis em desinvestimento conforme Fato Relevante de 05/05/2021.



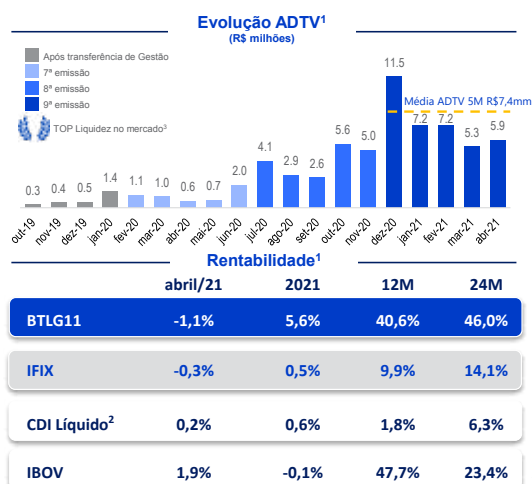
3 | Ativismo nos últimos 12 meses



4 | Mercado de capitais: BTLG11

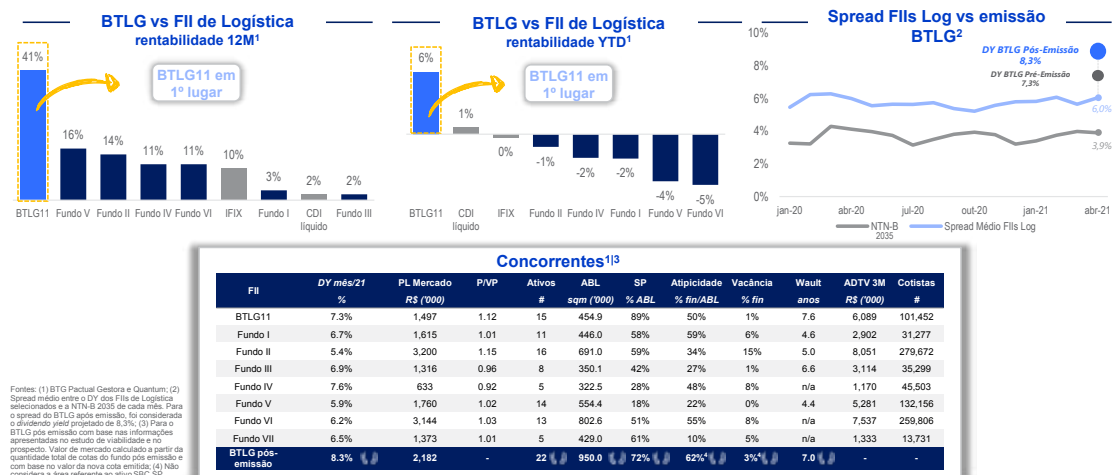


Fontes: (1) Quantum e BTG Pactual Gestora; (2) Valor líquido de IR (15%); (3) Top Liquidez Filis, relatório mensal Filis S3. Média Performance Filis de Logística: Abril/2021: 0,9%; YTD: -2,3%; 12M: 10,2%; 24M: 25,9%.





4 Mercado de capitais



17

4 Pipeline

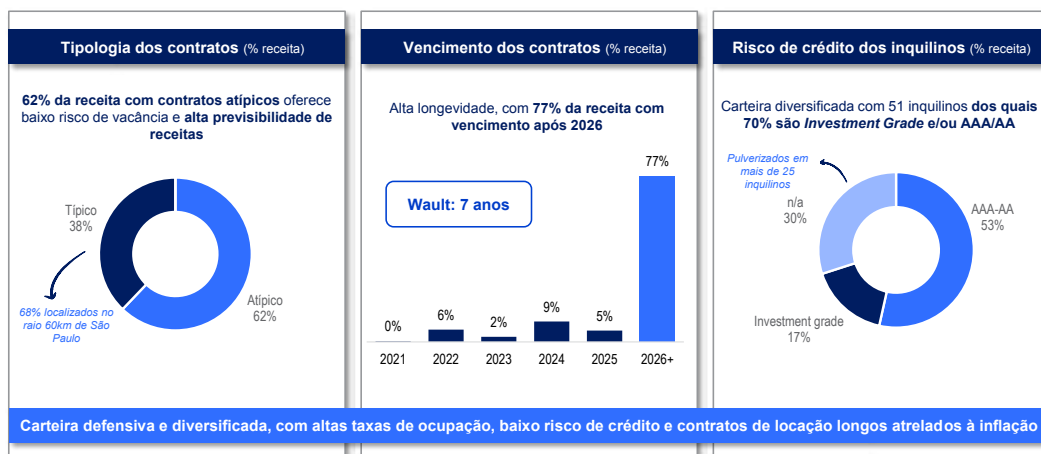
10 Ativos em exclusividade totalizando R\$ 1.2bi



18



4 BTLG Pós-aquisições¹



Nota: BTG Pactual Gestora de Recursos. (1): Não considera ativo SBC SP, que está em tratativas de assinatura de CCV.

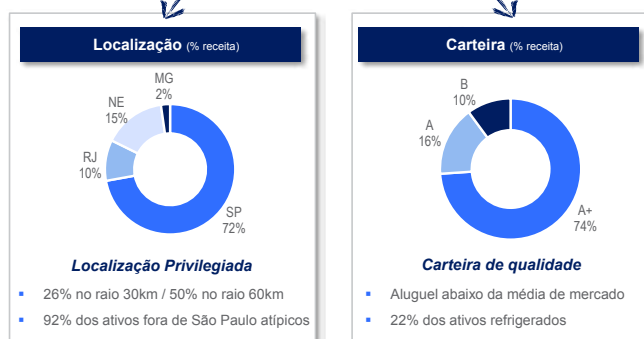
19

4 BTLG Pós-aquisições¹



Nota: BTG Pactual Gestora de Recursos. (1): Não considera ativo SBC SP, que está em tratativas de assinatura de CCV.

Carteira diversificada com 22 ativos de qualidade, localizados nos mercados mais líquidos e dinâmicos

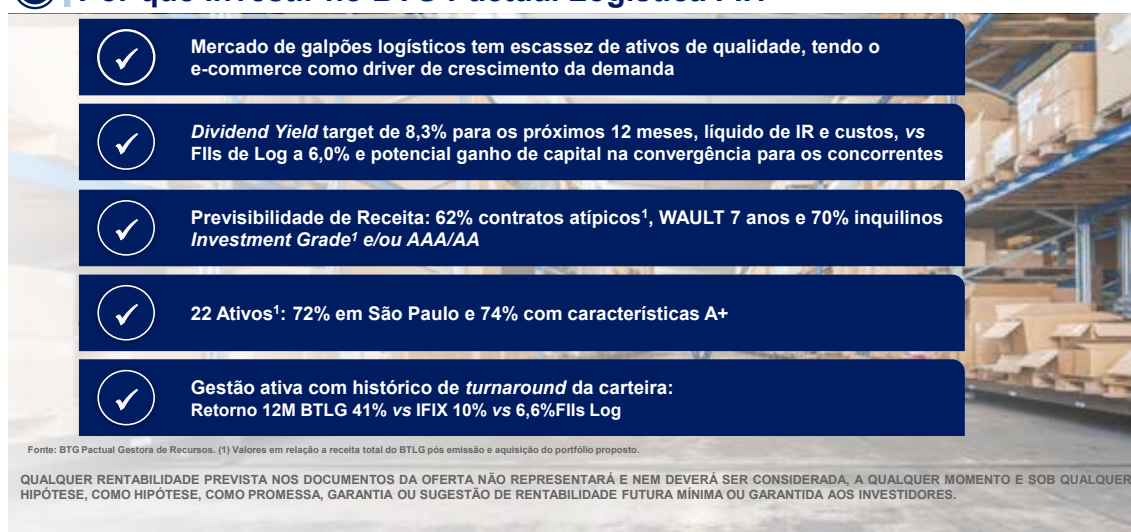


20

4 BTLG Pós-aquisições



5 Por que Investir no BTG Pactual Logística FII?





11ª Emissão de Cotas

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Tipo de oferta: ICVM 400

Preço de emissão: R\$ 106,19/cota

Custo de emissão: R\$ 4,11/cota

Preço total: R\$ 110,30/cota

Coordenador Líder: Banco BTG Pactual

Coordenador Contratado: UBS BB e Guide Investimentos

Volume da Oferta: Inicialmente R\$ 499.999.968,79 (quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e oito reais e setenta e nove centavos)

Volume mínimo da Oferta: R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais)

Fator de proporção para subscrição de cotas: 0,36262779755

Aplicação mínima: R\$ 1.061,90 (equivalente a 10 cotas), sem considerar custos de emissão



Estudo de Viabilidade

R\$ mm	*2S2021	1S2022	2S2022	1S2023
Receita de Locação (atual)	45.6	51.9	52.1	52.9
Receita de Locação (Aquisições)	41.3	50.3	53.0	54.0
Outras receitas do Fundo	3.4	7.5	24.4	23.5
Total de Receitas em	90.3	109.7	129.5	130.4
Despesas Imobiliárias	(2.7)	(3.2)	(3.3)	(3.4)
Despesas Operacionais	(8.0)	(9.6)	(11.2)	(11.5)
Despesas Financeiras	(6.7)	(9.4)	(9.4)	(9.9)
Total de Despesas	(17.4)	(22.2)	(24.0)	(24.8)
Resultado	72.9	87.5	105.5	105.5
Dividend Yield	8.3%	8.3%	8.3%	8.3%

TIR: 16.2%

*2S 2021 considera de Agosto a Dezembro (5 meses)

Premissas Relevantes

- Compra dos ativos até setembro de 2021
- Investimento estimado de R\$ 1.2bi
- Cap rate médio próximo de 8,7% a.a. nos ativos em exclusividade
- Ausência de novas locações
- Ausência de ganho real de locação
- Dívida adicional valor de R\$ 140mm a CDI + 3.0% a.a e amortização bullet
- LtV consolidado do Fundo de 9%, assumindo a captação sem hot issue
- Pagamento da 2ª parcela do CCV dos 10 ativos da 11ª emissão em 12 meses por meio de nova emissão, observadas todas as condições precedentes
- Caixa de 3% do patrimônio do Fundo
- Venda dos imóveis com CCV assinado gerando lucro superior a R\$ 63mm, sendo distribuídos R\$ 56mm ao longo dos próximos 4 semestres
- Despesas imobiliárias equivalentes a 3% da receita do Fundo
- TIR assume uma saída em junho de 2023 um dividend yield de 7.0%

	2021	2022	2023
IPCA	4.25%	4.00%	4.00%
IGPM	4.00%	4.00%	4.00%
CDI	6.00%	6.50%	7.00%

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS E AOS INVESTIDORES. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. Valores de dividend yield e TIR calculados com base na cota de emissão



Considerações

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DA BTG GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

A BTG GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO REPRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO". OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

São Paulo, 31 de maio de 2021.



25

25





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO F

INFORME ANUAL - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7/22/2021

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	11.839.593/0001-09
Data de Funcionamento:	06/08/2010	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRBTLGCTF000	Quantidade de cotas emitidas:	15.228.960,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	Junho
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	CNPJ do Administrador:	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar - Botafogo - Rio de Janeiro - RJ - 22250-040	Telefones:	(11) 3383-3102
Site:	www.btgpactual.com	E-mail:	ri.fundolistados@btgpactual.com
Competência:	06/2021		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA	09.631.542/0001-37	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3477 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	(11) 3383-2000
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S.A.	30.306.294/0001-45	Praia de Botafogo, 501 - 5º andar - Botafogo - RJ - CEP 22250-911	(21) 3262-9600
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.	61.366.936/0001-25	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Norte - 8º Andar - Vila Nova Conceição - São Paulo	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado: n/a	n/a.-/-	n/a	n/a
1.5	Distribuidor de cotas: BANCO BTG PACTUAL S.A.	30.306.294/0001-45	Praia de Botafogo, 501 - 5º andar - Botafogo - RJ - CEP 22250-911	(21) 3262-9600
1.6	Consultor Especializado: n/a	n/a.-/-	n/a	n/a
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: n/a	n/a.-/-	n/a	n/a
1.8	Outros prestadores de serviços ¹ : Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	EMPRESA - REC BETIM	Renda	153.558.723,00	Capital
	EMPRESA - REC JUNDIAÍ	Renda	270.000.000,00	Capital
	EMPRESA - GRP 23	Renda	54.839.235,34	Capital
	EMPRESA - GRP 28	Renda	74.410.263,41	Capital
	EMPRESA - GRP 20	Renda	70.536.414,55	Capital
	IMÓVEL - FORD	Renda	245.330.000,00	Capital
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	Os ativos-alvo do Fundo serão preponderantemente galpões logísticos e indústrias. De acordo com a política de investimentos em seu regulamento, o fundo tem como objetivo: i) Auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos; e ii) na participação de em empreendimentos imobiliários descritos como "Ativos-Alvo" e demais ativos doravante denominados apenas como "Ativos" tais quais: a) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; b) 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; c) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; d) Cotas de fundos de			

<https://net.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibirVisualizarDocumentosEnviados?id=196846>

1/6

7/22/2021

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; e) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; f) Cotas de outros FII; g) 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; h) Letras hipotecárias; i) Letras de crédito imobiliário; e j) Letras imobiliárias garantidas.			
4. Análise do administrador sobre:			
4.1 Resultado do fundo no exercício findo			
O Fundo encontra-se em período de captação.			
4.2 Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
O Fundo encontra-se em período de captação.			
4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
O Fundo encontra-se em período de captação.			
5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
Ver anexo no final do documento. Anexos			
6. Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII			
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
IMÓVEL - GALPÃO INDUSTRIAL CERATTI - SP	66.358.283,63	SIM	59,02%
IMÓVEL - GALPÃO INDUSTRIAL ITAMBÉ - SP	20.012.336,15	SIM	-35,06%
IMÓVEL - GALPÃO INDUSTRIAL MAGNA - SP	29.571.877,52	SIM	13,65%
IMÓVEL - GALPÃO INDUSTRIAL KOCH - SC	10.761.000,00	SIM	-0,47%
IMÓVEL - GALPÃO INDUSTRIAL SUPERMARKET - RJ	9.168.240,10	SIM	-71,03%
IMÓVEL - GALPÃO INDUSTRIAL FEMSA - SP	58.170.000,00	SIM	-5,56%
IMÓVEL - BRF FORTALEZA - CE	143.490.000,00	SIM	19,58%
IMÓVEL - FORD	290.500.000,00	SIM	18,41%
IMÓVEL - GLP	264.581.000,00	SIM	-7,98%
IMÓVEL - ARAÇATUBA	63.956.000,00	SIM	-28,78%
IMÓVEL - BARUERI	45.902.000,00	SIM	-28,46%
EMPRESA - GRP 23	57.678.990,95	SIM	5,18%
EMPRESA - GRP 28	78.263.317,98	SIM	5,18%
EMPRESA - GRP 20	74.189.327,83	SIM	5,18%
EMPRESA - REC BETIM	1.000,00	SIM	-100,00%
6.1 Critérios utilizados na referida avaliação			
Método utilizado para imóveis: Capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.// Método utilizado para Imóvel: Valor de negociação (venda) // Método utilizado para Imóvel: Valor de negociação (compra) // Equivalência patrimonial			
7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
Não possui informação apresentada.			
8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
Não possui informação apresentada.			
9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
Não possui informação apresentada.			
10. Assembleia Geral			
10.1 Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:			
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Os documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 e do Banco BTG Pactual.			
10.2 Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.			
A Administradora disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes às assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fundolistados@btgpactual.com			
10.3 Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.			
i - Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item "a" acima (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do			

<https://net.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibir/VisualizarDocumentosEnviados?id=196846>

2/6

ANEXO 39-V : Informe Anual

7/22/2021

	envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3” ou “Bolsa”) ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa, na qual consta a exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação bem como documentos que devem ser anexados. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura. iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos cotistas mandem na forma da carta resposta anexa a carta consulta até o prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundolistados@btgpactual.com, nos termos do Art. 40 do Regulamento. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual (“Cuore” ou “plataforma de assinatura eletrônica”).		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, a Administradora segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta da Administradora da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“Fundos Net”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvo os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, a Administradora envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”) ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso à Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido, documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat” ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento: A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração de 0,90% (noventa centésimos por cento), calculada 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”) e que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo. A taxa de administração acima engloba também o serviço de gestão da carteira do FUNDO e de escrituração de cotas 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.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	11.053.983,18	0,72%	0,68%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	Allan Hadid	Idade: 45 anos
	Profissão:	Economista	CPF: 071.913.047-66
	E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	Formação acadêmica: Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997.
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0,00
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função: 29/09/2016
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos		
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo
	Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2014 até hoje	Ingressou como partner no Banco BTG Pactual S.A. na posição de COO (Chief Operations Officer) da área de Merchant Banking e, atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management.
			Atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management.

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibir/VisualizarDocumentosEnviados?id=196846>

3/6

ANEXO 39-V : Informe Anual

7/22/2021

BRZ Investimentos	De junho de 2011 até junho de 2014	CEO (Chief Executive Officer)	Atuou na área de gestão de recursos		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento		Descrição			
Qualquer condenação criminal		Não há			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		Não há			
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	123.113,00	13.942.073,00	91,55%	73,50%	18,05%
Acima de 5% até 10%	1,00	1.286.887,00	8,45%	0,00%	8,45%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
14.1					
Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	01/07/2020	601.392,47	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	01/07/2020	49.138,33	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	03/07/2020	97.312.384,12	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	03/07/2020	42.867,72	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	06/07/2020	426.925,45	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	07/07/2020	480.283,88	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	07/07/2020	275.835,03	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	10/07/2020	14.556.800,00	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	10/07/2020	6.300,00	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	10/07/2020	14.581.429,55	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	13/07/2020	1.440.900,00	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	13/07/2020	1.440.900,00	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	13/07/2020	49.643.411,25	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	14/07/2020	2.113.833,36	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	15/07/2020	33.289,49	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	16/07/2020	134.004.486,28	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	16/07/2020	4.000,00	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	17/07/2020	66.080,00	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	20/07/2020	165.697,99	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	21/07/2020	77.496,67	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	22/07/2020	134.714.022,37	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	22/07/2020	166.470,81	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	23/07/2020	1.244,89	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF	alienação	23/07/2020	1.689.843,00	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVICOS

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibir/VisualizarDocumentosEnviados?id=196846>

4/6



7/22/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

REFERENCIADO DI					FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	24/07/2020	21.034,01	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	27/07/2020	44.865,72	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	28/07/2020	31.495,80	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	29/07/2020	248,32	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	29/07/2020	2.400,00	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	30/07/2020	36.895,75	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	30/07/2020	5.998.115,29	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	31/07/2020	15.880,42	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	31/07/2020	101.678,53	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	03/08/2020	634.008,50	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	03/08/2020	2.752,84	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	04/08/2020	110,10	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	04/08/2020	100,00	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	05/08/2020	184.718,99	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	06/08/2020	480.283,88	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	06/08/2020	1.245,25	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	07/08/2020	441.458,18	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	10/08/2020	740.768,25	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	13/08/2020	4.015,00	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	14/08/2020	307.198,25	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	14/08/2020	55.135,19	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	17/08/2020	60.048,15	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	17/08/2020	50.058,69	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	18/08/2020	71.235,00	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	18/08/2020	269.254,06	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	19/08/2020	14.235,00	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	19/08/2020	2.000.132,48	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	20/08/2020	4.000,00	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	21/08/2020	109.964,86	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	24/08/2020	1.787.898,60	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	25/08/2020	985,50	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	28/08/2020	41.504,20	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	31/08/2020	1.248,82	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	31/08/2020	3.276,80	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	01/09/2020	691.287,88	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	02/09/2020	18.465,00	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	03/09/2020	480.283,88	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	03/09/2020	1.000,00	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

<https://net.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibirVisualizarDocumentosEnviados?id=196846>

5/6



7/22/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

	BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	03/09/2020	1.024,37	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	08/09/2020	139.363,95	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	08/09/2020	593.528,40	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	09/09/2020	86.500,00	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	15/09/2020	361.300,57	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	16/09/2020	342.772.603,16	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	15/10/2020	170.000.000,00	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	19/10/2020	169.976.445,26	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	BTG PACTUAL YIELD DI FI RF REF CP	aquisição	30/06/2021	300.000.000,00	29/10/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
15. Política de divulgação de informações						
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
	De acordo com o previsto na IN CVM 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos de vacância que possam representar 5% ou mais da Receita do Fundo na data da divulgação. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com nossa política. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ http://conteudo.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos.html https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
	Bruno Duque Horta Nogueira					
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
	Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.					

Anexos

5. Fatores de Risco

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



+55 11 3121-5555

www.luzcapitalmarkets.com.br

Mercado de Capitais

• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE®