

**PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO
PRIMÁRIA DAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL
CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 29.787.928/0001-40

Registrado da Comissão de Valores Mobiliários – CVM sob o código 0318008, em 01 de março de 2018

Código ISIN: BRBTCRCF006

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários

Código de Negociação na B3: BTCR11

ADMINISTRADORA

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, nº 501 – 5º Andar

Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.250-040

Distribuição primária de, no mínimo, 150.000 (cento e cinquenta mil) e, no máximo, 850.000 (oitocentas e cinquenta mil) cotas (“**Cotas**”) de classe única, não resgatáveis, da 2ª (segunda) emissão, que serão objeto de oferta pública de distribuição a ser realizada em série única, garantindo igualdade de direitos aos demais cotistas (“**Oferta**” e “**2ª Emissão**”, respectivamente) do Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário (“**Fundo**”), a ser realizada no Brasil, por meio de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, em mercado de bolsa por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“**DDA**”) administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (nova denominação da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros) (“**B3**”), sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), conforme procedimentos previstos na Instrução CVM n.º 472 e na Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais), todas nominativas e escriturais, no montante de até:

R\$ 85.000.000,00
(oitenta e cinco milhões reais)



O Fundo foi constituído de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 29.787.928/0001-40, administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários (“**Administradora**”). A constituição do Fundo, assim como o inteiro teor da primeira versão do seu regulamento e a realização da 1ª emissão de Cotas foi aprovada mediante deliberação por ato particular da Administradora, em 21 de fevereiro de 2018, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 4132605 – 1.904.174, de 21 de fevereiro de 2018. O regulamento foi alterado mediante ato particular da Administradora, independentemente de realização de Assembleia, em: (a) 26 de fevereiro de 2018, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.904.174, de 26 de fevereiro de 2018; (b) 13 de março de 2018, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.904.793, de 13 de março de 2018; (c) em 29 de maio de 2018, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.907.697, de 29 de maio de 2018; e (d) em 31 de janeiro de 2019, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.917.314, de 31 de janeiro de 2019 (“**Regulamento**”).

A Oferta será coordenada e liderada pela **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, CEP 01014-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17, atuando em regime de melhores esforços de colocação (“**Guide**” ou “**Coordenadora Líder**”), que poderá, ainda, contratar outras instituições membro do sistema de distribuição de valores mobiliários para participarem do consórcio de distribuição (“**Instituições Consorciadas**”) e, ainda, contará com o BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, instituição participante do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratada pela Coordenadora Líder (“**Coordenadora Contratada**”) e, em conjunto com as Instituições Consorciadas e com a Coordenadora Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”). As Cotas serão negociadas no mercado secundário na B3.

O pagamento de cada uma das Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor de Emissão por Cota, abaixo definido (“**Preço de Aquisição**”), não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. A Administradora, em comum acordo

com a Coordenadora Líder, poderá optar por aumentar a quantidade de Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução da Instrução CVM n.º 400, até um montante que não exceda em 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente ofertada (“Opção de Lote Adicional”). Caso exercidas a Opção de Lote Adicional, às Cotas daí originadas serão aplicadas as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas será conduzida sob o regime de melhores esforços.

A aplicação inicial mínima por Investidor equivalente no Fundo será de, pelo menos, R\$ 1.000,00 ou 10 (dez) Cotas por Investidor (“Investimento Mínimo”). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

Haverá Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto) no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais (conforme definidos neste Prospecto), sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, 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.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, PARA SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE COLOCAÇÃO.

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 “8. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 129 DESTA PROSPECTO.

O Ato da Administradora realizado em 28 de dezembro de 2018, conforme Ato devidamente registrado perante o 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o n.º 1916278, em 28 de dezembro de 2018, aprovou os principais termos e condições da Oferta.

A Oferta foi registrada na CVM sob o n.º CVM/SRE/RFI/2019/008, em 11 de março de 2019.

As Cotas da 2ª Emissão somente poderão ser negociadas pelos Investidores no mercado secundário após (i) decorridos 180 dias da divulgação do Anúncio de Início ou com o encerramento da Oferta por meio da divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento; e (ii) o trâmite operacional perante a B3 para iniciar a referida negociação, observado que a negociação das cotas da 1ª emissão do Fundo seguirá seu curso normal.

A emissão, subscrição e integralização das Cotas serão realizadas em conformidade com o disposto no Regulamento e neste Prospecto Definitivo, respeitado o direito de preferência dos Cotistas do Fundo na subscrição das Cotas, conforme detalhado na seção deste Prospecto Definitivo intitulada “Exercício do Direito de Preferência” (páginas 73 e 74).

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente por meio de investimentos em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em ativos imobiliários, conforme a política de investimentos definida no Regulamento e na seção deste Prospecto Definitivo intitulada “Objetivo de Investimento e Política de Investimento” (páginas 38 a 40). O Fundo é destinado à aplicação de recursos por investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos investidores, garantido a estes o tratamento igualitário e equitativo.

Este Prospecto Definitivo contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, das características dos ativos alvo, da política de investimentos e composição da carteira do Fundo, das atividades, da situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

A autorização para funcionamento do Fundo e o registro da Oferta não implicam, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Administradora, de sua política de investimentos, dos ativos alvo ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas.

Este Prospecto Definitivo não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

A Oferta não é destinada a investidores que necessitem de liquidez em seus títulos ou valores mobiliários. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo permitido o resgate das Cotas.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO DESTA PROSPECTO DEFINITIVO INTITULADA “FATORES DE RISCO” (PÁGINAS 103 A 130).

PROSPECTO DEFINITIVO DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO. ESTE PROSPECTO DEFINITIVO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTA FUNDO NÃO

IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA, EXCETO PELO RETORNO PRETENDIDO QUE BUSCA ACOMPANHAR 100% (CEM POR CENTO) DA VARIAÇÃO DA TAXA DI.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DO TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, OS COTISTAS, ESTÃO SUJEITOS, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS DA CVM E ANBIMA.

O FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO CONTA COM GARANTIAS DA ADMINISTRADORA, DA COORDENADORA LÍDER, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.

A RENTABILIDADE PREVISTA E/OU OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

A data do presente Prospecto Definitivo é 12 de março de 2019.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

CNPJ n.º 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar

CEP: 22.250-040, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro

Administradora



Coordenadora Líder



Assessoria Legal



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	10
DEFINIÇÕES	11
2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO	22
Informações Cadastrais e Histórico do Fundo	24
Histórico do Fundo	26
3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	28
Base Legal	30
Constituição, funcionamento e Prazo de Duração	30
Público Alvo do Fundo	30
Administração	31
Gestão	33
Custódia	34
Escrituração	34
Substituição da Administradora e do Gestor	34
Restrições às operações do Fundo	35
Demonstrações Financeiras e Auditoria	37
Objetivo de Investimento e Política de Investimento.....	38
Política de Exercício do Direito de Voto pela BTG Gestora	40
Características das Cotas do Fundo.....	40
Emissão de Novas Cotas.....	42
Negociação das Cotas.....	44
Rentabilidade Mensal do Fundo.....	44
Política de Distribuição de Resultados	45
Assembleia Geral de Cotistas.....	45
Representante dos Cotistas	50
Conflito de Interesse.....	52
Dissolução e Liquidação do Fundo.....	53
Política de divulgação de informações relativas ao Fundo	54
Alteração de Tratamento Tributário	54
Foro	55
4. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO	57
Visão Geral.....	59
Estratégia de Investimento do Fundo.....	59
Descrição dos Ativos do Fundo	60
5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	69
Características básicas da Oferta.....	71
Montante da Oferta, condições e prazo de subscrição e integralização.....	72
Exercício do Direito de Preferência.....	73
Pedidos de Subscrição e Alocação	74
Condições e Plano de distribuição	76
Destinação dos recursos e estratégia de investimento.....	79
Cronograma estimado das etapas da Oferta	79

Direitos, vantagens e restrições das Cotas	81
Distribuição Parcial	82
Divulgação de informações da Oferta	83
Público alvo	84
Declaração de inadequação	85
Alteração das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão, cancelamento e prorrogação da Oferta.....	86
6. DISTRIBUIÇÃO DE COTAS	89
Condições do contrato de distribuição das Cotas da 2ª Emissão	91
Demonstrativo dos Custos da Distribuição	94
Procedimentos da distribuição.....	94
Contrato de estabilização de preços e garantia de liquidez.....	94
7. VISÃO GERAL DO MERCADO	97
Cenário Macroeconômico	99
Mercado de FII	99
Mercado de CRI.....	100
Processo de Investimento	101
8. FATORES DE RISCO	104
Risco relacionado à propriedade das Cotas e não dos Ativos-Alvo	106
Risco de não existência de garantia de eliminação de riscos.....	106
Risco referente a cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido.....	106
Risco relativo ao Prazo de Duração indeterminado do Fundo.....	107
Riscos relacionados ao investimento em CRI.....	107
Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras	107
Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRI.....	108
Risco relativo à ausência de novos investimentos em CRI	109
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos....	109
Risco de desenquadramento passivo involuntário	109
Risco de execução das garantias atreladas aos CRI.....	109
Risco decorrente da aquisição de ativos e/ou ativos de liquidez nos termos da resolução CMN nº 2.921.....	110
Risco de inexistência de operações de mercado equivalentes para fins de determinação do ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição	110
Risco de Conflito de Interesses entre o Fundo e a Administradora ou pessoas a ela ligadas.....	110
Riscos relacionados ao investimento em FII	111
Riscos relativos à rentabilidade do investimento.....	111
Risco relativo à concentração e pulverização	111
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.....	111
Risco de diluição	112
Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento	112

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital	112
Riscos associados ao setor imobiliário e aos Ativos.....	113
Riscos relativos à inexistência de Ativos-Alvo e/ou Outros Ativos que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo	113
Risco imobiliário	113
Risco de regularidade dos imóveis	113
Risco de sinistro	114
Risco de desapropriação	114
Risco do incorporador/construtor	114
Risco de vacância	115
Risco de desvalorização dos imóveis	115
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior	115
Riscos ambientais.....	115
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento.....	116
Riscos relativos à rentabilidade do investimento.....	116
Risco relacionado à aquisição de imóveis	117
Risco de exposição associado à locação e venda de imóveis	117
Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis	118
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário.....	118
Riscos de despesas extraordinárias.....	118
Risco de outras restrições de utilização de imóveis pelo Poder Público	119
Risco de desastres naturais e sinistro	119
Riscos relacionados à regularidade de área construída.....	119
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”)	120
Riscos adicionais	120
Risco relacionado à não existência de garantia de eliminação de riscos.....	120
Riscos tributários	120
Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	121
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas	122
Risco de desempenho passado.....	122
Risco decorrente de alterações do Regulamento	122
Risco jurídico	123
Risco relacionado a Oferta via Instrução CVM 476	123
Risco das contingências ambientais.....	123
Risco de concentração da carteira do Fundo	123
Riscos de crédito	123
Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos Ativos-Alvo	124
Risco em função da dispensa de registro	124
Riscos macroeconômicos gerais.....	124

Riscos institucionais.....	125
Riscos do uso de derivativos.....	126
Riscos de prazo.....	126
Risco de potencial conflito de interesses	126
Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo	127
Risco relativo à não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante	127
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora	128
Risco de substituição da Gestora	128
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento.....	128
Demais riscos.....	128
Riscos relativos à Oferta.....	128
Riscos da não colocação do Montante da Oferta	128
Risco de não concretização da Oferta	129
Risco de falha de liquidação pelos Investidores	129
Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas.....	129
Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta.....	129
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.....	130
Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta	130
Eventual descumprimento por quaisquer dos Instituições Participantes da Oferta de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o conseqüente cancelamento de todos Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição feitos perante tais Instituições Participantes da Oferta	130
Informações contidas neste Prospecto Definitivo.....	130
9 TRIBUTAÇÃO	133
Regras de Tributação do Fundo	135
Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo	135
Tributação Aplicável ao Fundo.....	135
Outras Considerações	136
10. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO	139
11. PERFIL DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DA COORDENADORA LÍDER	143
Perfil da Coordenadora Líder, da Administradora e da Gestora.....	145
Sobre Grupo BTG Pactual.....	145
Sobre a Coordenadora Líder	145
Sobre o Administrador	146
Sobre a Gestora.....	147
12. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES.....	150
Informações Sobre as Partes	152

Relacionamento entre as Partes	152
13. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO.....	156
Composição e Participação dos Cotistas do Fundo.....	158
14. ATENDIMENTO AOS COTISTAS.....	160
Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas	162
15. ANEXOS	165
Anexo I – Instrumento Particular de Constituição do Fundo	167
Anexo II – Regulamento Consolidado do Fundo	200
Anexo III – Ato Particular da Administradora que Aprovou as Principais Condições da Oferta.....	233
Anexo IV – Modelo do Boletim de Subscrição.....	238
Anexo V – Declaração da Coordenadora Líder	255
Anexo VI – Declaração da Administradora.....	256
Anexo VII – Estudo de Viabilidade	257
Anexo VIII - Comprovante de Pagamento da Taxa de Registro da Oferta.....	266

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. INTRODUÇÃO

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto Definitivo, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

<u>"Administradora"</u> :	é a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 501 –5º andar/ parte, Botafogo - CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, e conta com a representação, perante a CVM, de um diretor, responsável pela administração de recursos de terceiros, ou seus sucessores e substitutos, nos termos do Regulamento do Fundo;
<u>"ANBIMA"</u> :	a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
<u>"Anúncio de Encerramento"</u> :	o anúncio de encerramento da Oferta;
<u>"Anúncio de Início"</u> :	o anúncio de início da Oferta;
<u>"Assembleia Geral" ou "Assembleia Geral de Cotistas"</u> :	é a assembleia geral de Cotistas disciplinada nos artigos 31 e seguintes do Regulamento do Fundo;
<u>"Ativos"</u> :	os Ativos-Alvo e os Outros Ativos, quando referidos em conjunto;
<u>"Ativos-Alvo"</u> :	os certificados de recebíveis imobiliários lastreados em ativos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em contratos de financiamento, compra e venda, cédulas de crédito bancário, locação típica, locação atípica, <i>built to suit</i> , debêntures, dentre outros;
<u>"Ativos de Liquidez"</u> :	São: (a) Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; e (b) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;
<u>"Auditor Independente"</u> :	é a ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S , com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, 8º andar, conjunto 81, na cidade de São Paulo, Estado do Rio de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.366.936/0001-25;

" <u>Aviso ao Mercado</u> ":	aviso divulgado ao mercado nos termos dos art. 53 e 54-A da Instrução CVM n.º 400, na página da Administradora, da CVM e da B3 na rede mundial de computadores;
" <u>B3</u> ":	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25;
" <u>BACEN</u> ":	é o Banco Central do Brasil;
" <u>Base de Cálculo da Taxa de Administração</u> ":	(i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) o valor de mercado do Fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração;
" <u>Boletim de Subscrição</u> ":	o documento firmado pelo Investidor no qual são especificadas as condições da subscrição e integralização das Cotas;
" <u>Capital Autorizado</u> "	o montante máximo do patrimônio líquido do Fundo de até R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), que poderá ser atingido por meio de novas emissões de Cotas, por proposta da Administradora, sem que seja necessária prévia aprovação da Assembleia Geral, desde que não prevejam a integralização de Cotas da nova emissão em bens e direitos;
" <u>Cartório de Registro de Imóveis</u> ":	é o competente cartório de registro de imóveis;
" <u>CETIP</u> ":	Segmento CETIP UTVM da B3, devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;
" <u>COFINS</u> ":	a Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social;
" <u>Contrato de Distribuição</u> ":	o Contrato de Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços, de Cotas de Emissão do Fundo, celebrado entre a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, e a Coordenadora Líder, com a finalidade de estabelecer

	os termos e condições sob os quais foi realizada a Primeira Emissão de Cotas do Fundo;
" <u>Contrato de Gestão</u> ":	o contrato de prestação de serviços de gestão a ser celebrado entre a Administradora e a Gestora;
" <u>Coordenadora Contratada</u> ":	BANCO BTG PACTUAL S.A. , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, instituição participante do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratada pela Coordenadora Líder;
" <u>Coordenadora Líder</u> " ou " <u>Guide</u> ":	é a GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, CEP 01014-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17;
" <u>Cotas</u> ":	são as cotas de emissão do Fundo;
" <u>Cotista</u> ":	são os titulares de Cotas do Fundo, a qualquer tempo;
" <u>CRI</u> ":	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
" <u>CSLL</u> ":	a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido;
" <u>Custodiante</u> ":	o Banco BTG Pactual será responsável pela prestação de serviço de custódia de ativos financeiros, nos termos das normas aplicáveis;
" <u>CVM</u> ":	é a Comissão de Valores Mobiliários;
" <u>Data Base</u> ":	fechamento dos mercados do dia de divulgação do Anúncio de Início, qual seja, 12 de março de 2019, com base na qual será verificada a relação de Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência;
" <u>Data de Emissão</u> ":	no tocante à Primeira Emissão, é a data da primeira integralização de Cotas do Fundo;
" <u>DDA</u> ":	Sistema de Distribuição de Ativos administrado pela B3;
" <u>Decreto nº 6.306</u> ":	é o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007;

" <u>Dias Úteis</u> ":	qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;
" <u>Direito de Preferência</u> ":	o direito de preferência para a subscrição das Cotas da Segunda Emissão no âmbito da Oferta, o qual poderá ser exercido por investidores que sejam Cotistas na Data Base, ou por eventuais cessionários, quando negociado;
" <u>Distribuição Parcial</u> ":	será admitida a distribuição parcial da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, desde que tenham sido subscritas Cotas em quantidade igual ou superior à Quantidade Mínima de Subscrição, mas não correspondentes à totalidade da Oferta, somente as Cotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização de Cotas;
" <u>Emissão</u> ":	cada emissão de Cotas;
" <u>Escriturador de Cotas</u> " ou " <u>Escriturador</u> ":	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 501 –5º andar/ parte, Botafogo - CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23;
" <u>Estudo de Viabilidade</u> ":	Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira do Fundo e da Oferta;
" <u>FII</u> ":	são os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos por meio da Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993;
" <u>Fundo</u> ":	o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO , constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;
" <u>Gestora</u> ":	é a BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. , sociedade de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP: 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.631.542/0001-37, devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 9.975, expedido em 04 de agosto de 2008;

" <u>IGPM-FGV</u> ":	é o Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
" <u>Instituições Consorciadas</u> ":	as instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, legalmente habilitadas a prestar serviços de distribuição de valores mobiliários, que participarão da Oferta, ou ainda, que venham a aderir à carta convite que será enviada pela Coordenadora Líder por meio da B3, de modo que cada instituição poderá ser representada pela B3 para fins de assinatura do Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição;
" <u>Instituições Participantes da Oferta</u> ":	a Coordenadora Líder, em conjunto com as Instituições Consorciadas e a Coordenadora Contratada;
" <u>Instrução CVM 400</u> ":	é a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM 472</u> ":	é a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM 476</u> ":	é a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM 516</u> ":	é a Instrução CVM nº 516, de 28 de dezembro de 2011, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM 539</u> ":	é a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;
" <u>Instrução CVM 555</u> ":	é a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
" <u>Investidores Profissionais</u> ":	são os investidores profissionais, conforme definido em regulamentação específica da CVM;
" <u>Investidor Qualificado</u> ":	Investidores assim definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539;
" <u>Investidores</u> ":	são os investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor;

" <u>Investimento Mínimo</u> ":	a subscrição inicial mínima no Fundo, por investidor, a qual corresponderá ao valor equivalente à quantidade de 10 (dez) Cotas da Segunda Emissão, ou seja, no valor de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando o montante de R\$ 1.000,00 (mil reais);
" <u>IPCA</u> ":	é o Índice de Preços ao Consumidor Amplo;
" <u>LCI</u> ":	as Letras de Crédito Imobiliário emitidas nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
" <u>Lei nº 8.668</u> ":	é a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
" <u>Lei nº 9.779</u> ":	é a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
" <u>Lei nº 11.033</u> ":	é a Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
" <u>Lei nº 12.024/09</u> ":	a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada;
" <u>LH</u> ":	as Letras Hipotecárias emitidas nos termos da Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988;
" <u>LIG</u> ":	as Letras Imobiliárias Garantidas emitidas nos termos da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015;
" <u>Montante Mínimo</u> ":	o montante mínimo de Cotas da Segunda Emissão necessário para que não seja cancelada a Oferta, o qual deverá representar a quantidade mínima de 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas da Segunda Emissão, correspondente ao montante de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais);
" <u>Oferta</u> ":	distribuição pública primária de até 850.000 (oitocentas e cinquenta mil) Cotas da Segunda Emissão, nos termos da Instrução CVM n.º 400, sem considerar a Opção de Lote Adicional;
" <u>Opção de Lote Adicional</u> ":	opção que poderá ser exercida pela Administradora do Fundo e a seu exclusivo critério, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM n.º 400, que poderá aumentar a quantidade de Cotas objeto da Oferta em até em 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente ofertada;
" <u>Outros Ativos</u> ":	I. Letras hipotecárias, que deverão ter sido emitidas em total conformidade com a legislação e com as normas do Banco Central do Brasil;

	<p>II. Letras de crédito imobiliário, que deverão ter sido emitidas em total conformidade com a legislação e com as normas do Banco Central do Brasil;</p> <p>III. Letras imobiliárias garantidas;</p> <p>IV. Cotas de outros FII;</p> <p>V. Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada; e</p> <p>VI. Ativos imobiliários, resultado da excussão de determinadas garantias atreladas aos Ativos;</p>
" <u>Pedido de Subscrição</u> ":	são os pedidos de subscrição que deverão ser celebrados por quaisquer Investidores que estejam interessados em investir em Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, junto às Instituições Participantes, durante o Período de Alocação de Ordens;
" <u>Período de Alocação de Ordens</u> ":	o período com início na data estimada de 19 de março de 2019 e se estenderá até a data estimada de 04 de abril de 2019;
" <u>Período de Distribuição</u> ":	o período que se inicia no 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início e se encerrará no prazo máximo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Início ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, durante o qual a Administradora receberá ordens de investimento;
" <u>Período de Exercício do Direito de Preferência</u> ":	período para exercício do Direito de Preferência que será de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da divulgação do Anúncio de Início;
" <u>Pessoas Vinculadas</u> ":	(i) Prestadores de serviço do Fundo, seus administradores e partes relacionadas, (ii) Instituições Participantes da Oferta, seus administradores e partes relacionadas, (iii) outras pessoas vinculadas à Oferta, ou (iv) cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes ou colaterais até o segundo grau de qualquer uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) e (iii) anteriores;
" <u>PIS</u> ":	a Contribuição ao Programa de Integração Social;
" <u>Plano de Distribuição</u> ":	plano de distribuição das Cotas, a ser observado pelas Instituições Participantes da Oferta, nos termos descritos na seção deste Prospecto Definitivo intitulada "Plano de Distribuição" (páginas 76 a 79);

<p><u>"Política de Investimento"</u>:</p>	<p>é a política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, prevista no Regulamento nos artigos 3º a 10;</p>
<p><u>"Prazo da Oferta"</u>:</p>	<p>o prazo de distribuição das Cotas da Oferta é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM nº 400, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme abaixo, o que ocorrer primeiro.</p> <p>A Administradora poderá, a seu exclusivo critério, encerrar a Oferta imediatamente após a data de liquidação, desde que seja observado o Montante Mínimo, mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme cronograma tentativo descrito nas páginas 79 a 81 deste Prospecto Definitivo;</p>
<p><u>"Prazo de Duração"</u>:</p>	<p>o Fundo possui prazo de duração indeterminado;</p>
<p><u>"Preço de Aquisição"</u>:</p>	<p>preço pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização das Cotas, que corresponderá ao Valor de Emissão por Cota, no total de R\$ 100,00 (cem reais);</p>
<p><u>"Primeira Emissão"</u>:</p>	<p>a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo;</p>
<p><u>"Procedimento de Alocação"</u></p>	<p>o procedimento de alocação de ordens conduzido pela Coordenadora Líder, por meio do qual será feita a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição e recebimento de ordens de investimento dos Investidores, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, 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;</p>
<p><u>"Prospecto Definitivo"</u>:</p>	<p>o prospecto definitivo de Oferta Pública de Distribuição de Cotas da Segunda Emissão do Fundo, divulgado em conjunto com o Anúncio de Início e após a obtenção do registro da Oferta junto à CVM;</p>
<p><u>"Prospecto Preliminar"</u>:</p>	<p>prospecto preliminar de Oferta Pública de Distribuição de Cotas da Segunda Emissão do Fundo, divulgado na data do protocolo do pedido de registro da Oferta junto à CVM;</p>

<u>"Quantidade Mínima de Subscrição":</u>	montante mínimo de colocação de modo que, caso não seja atingido, a Oferta será cancelada;
<u>"Regulamento":</u>	é o regulamento do Fundo, aprovado mediante deliberação por ato particular da Administradora, em 21 de fevereiro de 2018, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 4.132.605 – 1.904.174, de 21 de fevereiro de 2018. O Regulamento foi alterado mediante ato particular da Administradora, independentemente de realização de Assembleia, em: (a) 26 de fevereiro de 2018, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.904.174, de 26 de fevereiro de 2018; (b) 13 de março de 2018, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.904.793, de 13 de março de 2018; (c) em 29 de maio de 2018, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.907.697, de 29 de Maio de 2018; e (d) em 31 de janeiro de 2019, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.917.314, de 31 de janeiro de 2019;
<u>"Reserva de Contingência":</u>	para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, a Administradora poderá formar uma reserva de contingência correspondente a 1% do total dos ativos do Fundo. A sua constituição ou recomposição 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;
<u>"Segunda Emissão":</u>	a 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo, no volume de até R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais), será de 850.000 (oitocentas e cinquenta mil) Cotas, no valor inicial de R\$ 100,00 (cem reais), as quais serão de série única e conferirão iguais direitos e obrigações aos seus titulares;
<u>"Resolução CMN nº 4.373":</u>	é a Resolução Conselho Monetário Nacional (CMN) nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada;
<u>"Taxa de Administração":</u>	a taxa de administração a ser recebida pela Administradora por seus serviços, calculada nos termos do artigo 23 do Regulamento;

" <u>Taxa de Gestão</u> ":	a remuneração que fará jus a Gestora, calculada nos termos do artigo 23 do Regulamento;
" <u>Taxa DI</u> ":	é a taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, informação disponível em sua página na internet, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias úteis decorridos;
" <u>Termo de Adesão</u> ":	termo firmado pelas Instituições Participantes para adesão ao Contrato de Distribuição;
" <u>Valor da Oferta</u> " ou " <u>Montante da Oferta</u> ":	R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais), sem considerar a Opção de Lote Adicional;
" <u>Valor de Emissão por Cota</u> ":	valor de emissão de cada Cota, que corresponde a R\$ 100,00 (cem reais), tendo sido este precificado com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo no fechamento do mês de novembro de 2018 e serão integralizadas pelo mesmo valor, sem qualquer atualização;

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informações Cadastrais e Histórico do Fundo

Informações cadastrais do Fundo

Identificação do Fundo

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A constituição do Fundo, assim como o inteiro teor do seu regulamento e a Primeira Emissão foram aprovados mediante deliberação por ato particular da Administradora, em 21 de fevereiro de 2018, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 4132605 – 1.904.174, de 21 de fevereiro de 2018.

O Regulamento foi alterado mediante ato particular da Administradora, independentemente de realização de Assembleia, em: (a) 26 de fevereiro de 2018, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.904.174, de 26 de fevereiro de 2018; (b) 13 de março de 2018, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.904.793, de 13 de março de 2018; (c) em 29 de maio de 2018, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.907.697, de 29 de maio de 2018; e (d) em 31 de janeiro de 2019, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.917.314, de 31 de janeiro de 2019.

Registro na CVM

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido pela CVM em 01/03/2018.

Auditor Independente

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S, conforme acima

qualificado.

Escriturador das Cotas

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 501 –5º andar/ parte, Botafogo – CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23.

Diretor da Administradora responsável pela supervisão do Fundo

Para fins do Artigo 28, § 2º, da Instrução CVM 472, o Sr. **Allan Hadid**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 10.217.916-5 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 071.913.047-66, responsável direto pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo.

Histórico do Fundo

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A constituição do Fundo, assim como o inteiro teor do seu regulamento e a Primeira Emissão foram aprovados mediante deliberação por ato particular da Administradora, em 21 de fevereiro de 2018, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 4132605 – 1.904.174, de 21 de fevereiro de 2018.

O Regulamento foi alterado mediante ato particular da Administradora, independentemente de realização de Assembleia, em: (a) 26 de fevereiro de 2018, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.904.174, de 26 de fevereiro de 2018; (b) 13 de março de 2018, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.904.793, de 13 de março de 2018; (c) em 29 de maio de 2018, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.907.697, de 29 de maio de 2018; e (d) em 31 de janeiro de 2019, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.917.314, de 31 de janeiro de 2019.

Foram ofertadas, no âmbito da Primeira Emissão até 1.100.000 (um milhão e cem mil) Cotas, com valor unitário de subscrição de R\$ 100,00 (cem reais) na data da primeira integralização de Cotas, perfazendo o montante total de até R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais) na Data de Emissão, em série única, tendo sido realizada a subscrição parcial com o cancelamento de saldo não colocado no final do prazo de distribuição da primeira emissão, sendo a oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão regida pela Instrução CVM 476.

A oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão foi automaticamente dispensada do registro previsto no Artigo 19, I da Lei nº 6.385/76 junto à CVM. Deste modo, a CVM não analisou os documentos relacionados à referida oferta pública de distribuição. Maiores informações a esse respeito podem ser obtidas junto à Administradora, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto Definitivo intitulada "Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas" (páginas 159 a 162).

A oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão foi encerrada em 30/05/2018, sendo 680.000 (seiscentas e oitenta mil) cotas subscritas e integralizadas, pelo valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando o valor de R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais) de patrimônio líquido do Fundo, sendo que o valor das Cotas no fechamento de novembro de 2018 foi de R\$ 100,53 (cem reais e cinquenta e três centavos).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Características do Fundo

As informações contidas nesta seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto. Recomenda-se ao potencial investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Base Legal

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, tendo como base legal a Lei nº 8.668 e a Instrução CVM 472.

Constituição, funcionamento e Prazo de Duração

A constituição do Fundo, assim como o inteiro teor do seu regulamento e a Primeira Emissão foram aprovados mediante deliberação por ato particular da Administradora em 21 de fevereiro de 2018, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 4.132.605 – 1.904.174, de 21 de fevereiro de 2018.

O regulamento do Fundo foi alterado mediante ato particular da Administradora, independentemente de realização de Assembleia, em: (a) 26 de fevereiro de 2018, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.904.174, de 26 de fevereiro de 2018; (b) 13 de março de 2018, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.904.793, de 13 de março de 2018; (c) em 29 de maio de 2018, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.907.697, de 29 de maio de 2018; e (d) em 31 de janeiro de 2019, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.917.314, de 31 de janeiro de 2019.

O Ato da Administradora realizado em 28 de dezembro de 2018, conforme Ato devidamente registrado perante o 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o n.º 1916278, em 28 de dezembro de 2018, aprovou os principais termos e condições da Segunda Emissão.

O Fundo teve seu funcionamento autorizado pela CVM em 01 de março de 2018. O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Público Alvo do Fundo

As Cotas da Primeira Emissão foram distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, sendo colocadas exclusivamente junto a Investidores Profissionais, nos termos da Instrução CVM 476.

Nos termos do §2º do artigo 15º da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, a cotas do Fundo são negociadas no mercado secundário com os Investidores, assim considerado investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Administração

O Fundo é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**.

A Administradora, observadas as limitações impostas pelo Regulamento e demais disposições aplicáveis, tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, gerir o seu patrimônio, devendo realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do 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, representar o Fundo em juízo e fora dele, e praticar todos os demais atos necessários à administração do Fundo.

Os poderes listados acima são outorgados à Administradora pelos cotistas do Fundo, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura pelo cotista do boletim de subscrição, mediante a assinatura pelo cotista do termo de adesão ao Regulamento do Fundo, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do Fundo no mercado secundário.

A Administradora transferirá ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição.

A Administradora 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 boa fé, transparência, diligência, lealdade ao Fundo e aos seus Cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pelo Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou no seu Regulamento.

Para exercício de suas atribuições, a Administradora poderá contratar, às expensas do Fundo:

- a) Distribuição de cotas;
- b) Consultoria especializada que objetive dar suporte e subsídio à Administradora e à Gestora, caso contratado, em suas atividades de análises, seleção avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e

- c) Formador de mercado para as cotas do Fundo.

A Administradora deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- a) Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- b) Escrituração de cotas;
- c) Custódia de ativos financeiros;
- d) Auditoria independente; e
- e) Gestão dos valores imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

São obrigações e responsabilidades da Administradora, em conjunto com a Gestora do Fundo:

- a) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento nos artigos 3º a 10;
- b) Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, 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: (i) não integram o ativo da Administradora; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iii) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; (vi) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- c) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (i) os registros dos cotistas e de transferência de cotas, (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais, (iii) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo, (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo, e (v) o arquivo dos relatórios do auditor independente e dos representantes de cotistas;
- d) 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;
- e) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- f) Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

- g) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
- h) No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item "c" acima, pelo prazo previsto na regulamentação aplicável;
- i) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472;
- j) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- k) Observar as disposições constantes no Regulamento e no(s) prospecto(s) do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- l) 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;
- m) Monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- n) 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.

Gestão

O Fundo possui gestão ativa e é gerido pela **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, que realizará a gestão da carteira do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29, inciso VI da Instrução CVM 472.

A Gestora foi contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo e de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Ativos-Alvos para integrar a carteira do Fundo.

São obrigações da Gestora aquelas acima descritas, dentre outras que lhe sejam impostas pelo Regulamento do Fundo, pela legislação e regulamentação aplicáveis, bem como aquelas assumidas no contrato firmado entre a Administradora e a Gestora.

Os custos relativos aos serviços da Gestora estão compreendidos na remuneração da Administradora, prevista no artigo 23 do Regulamento do Fundo, especificamente sob a denominação de Taxa de Gestão, paga à Gestora.

Custódia

Os serviços de custódia são prestados pelo Escriturador, na qualidade de instituição legalmente habilitada para a prestação de tais serviços, conforme regulamentação aplicável.

Escrituração

As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador, acima qualificado.

Substituição da Administradora e do Gestor

A Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia, de seu descredenciamento nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Na hipótese de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a Administradora obrigada a:

- a) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger sua substituta ou deliberar pela liquidação do Fundo, a qual deve ser realizado pela Administradora ainda após a sua renúncia; e
- b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos 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 competente.

Aplicar-se o item "b" mencionado acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger nova Administradora para processar a liquidação do Fundo.

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 Geral acima mencionada, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

A Assembleia Geral que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 05 (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 da nova Administradora e a liquidação ou não do Fundo.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida acima.

Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Administradora, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

Nas hipóteses de destituição da Administradora pela Assembleia Geral ou de sua renúncia ou no caso de liquidação extrajudicial, referidas acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger nova Administradora, 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.

A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

A Gestora será substituída nos seguintes casos:

- a) renúncia de suas funções;
- b) destituição pela Administradora, em caso de descumprimento das obrigações de gestora previstas no Regulamento do Fundo, na legislação ou regulamentação, ou ainda, no respectivo contrato de prestação de serviços, não sanadas em 15 (quinze) dias contados da notificação a esse respeito, ou em outro prazo de cura específico; ou
- c) por destituição pela Assembleia Geral de Cotistas.

Em qualquer das hipóteses acima, a Administradora convocará Assembleia Geral de Cotistas, para que seja eleito a nova Gestora do Fundo.

A Gestora permanecerá no exercício de suas funções até ser eleita nova Gestora do Fundo.

Restrições às operações do Fundo

É vedado à Administradora e à Gestora, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- a) receber depósito em sua conta corrente;
- b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- c) contrair ou efetuar empréstimos;

- d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- e) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital;
- h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- i) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- j) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- l) 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;
- m) 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; e
- n) praticar qualquer ato de liberalidade.

A vedação prevista no item "j" 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.

O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

A vedação prevista no item "i" acima será aplicada somente aos cotistas que detenham participações correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

Demonstrações Financeiras e Auditoria

O Fundo terá escrituração contábil própria, segregadas das contas da Administradora, da Gestora, bem como das contas do Custodiante e do depositário, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente registrado na CVM.

Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e a Instrução CVM 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral, eventual baixa de investimentos, escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras.

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.

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

As demonstrações financeiras e Informes Trimestrais/Anuais do Fundo, estão incorporados por referência a este Prospecto Definitivo e podem ser acessadas através dos links abaixo:

Demonstrações financeiras:

Período de 01 de Janeiro a 31 de Dezembro de 2018:

[Não existem Demonstrações Financeiras para o período em questão]

Informes Trimestrais:

Encerramento do Trimestre em 31 de março de 2018:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=27071&cvm=true>

Encerramento do Trimestre em 30 de junho de 2018,

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=30676&cvm=true>

Encerramento do Trimestre em 28 de setembro de 2018:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=35484&cvm=true>

Informes Anuais

Encerramento do Exercício Social em 31 de dezembro de 2018:

[Não existem Demonstrações Financeiras para o período em questão]

Objetivo de Investimento e Política de Investimento

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente por meio de investimentos em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de CRI lastreados em ativos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em contratos de financiamento, compra e venda, cédulas de crédito bancário, locação típica, locação atípica, *built to suit*, debêntures, dentre outros, sem prejuízo da possibilidade de aquisição dos outros ativos previstos no artigo 4º do Regulamento.

O Fundo visa proporcionar aos seus cotistas rentabilidade-alvo que busque acompanhar 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI por meio do investimento de seus recursos em acordo com sua política de investimentos, nos termos de seu Regulamento.

O Fundo deverá investir os seus recursos, deduzidos as despesas do Fundo previstos no Regulamento no artigo 2º, em Ativos-Alvo, essencialmente CRI, os quais deverão obedecer às seguintes condições, previamente à aquisição: (a) ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, (b) contar com regime fiduciário, (c) ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou de oferta cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e (d) ter preferencialmente risco corporativo, direto ou indireto, a critério exclusivo da Gestora.

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

O Fundo deverá observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação específica, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão 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, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando fundamentalmente: (a) auferir rendimentos dos Ativos, e (b) auferir ganho de capital com a negociação dos Ativos.

Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Outros Ativos, sejam eles:

- a) Letras hipotecárias, que deverão ter sido emitidas em total conformidade com a legislação e com as normas do Banco Central do Brasil;
- b) Letras de crédito imobiliário, que deverão ter sido emitidas em total conformidade com a legislação e com as normas do Banco Central do Brasil;
- c) Letras imobiliárias garantidas;
- d) Cotas de outros FII;
- e) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472; e
- f) Ativos imobiliários, resultado da excussão de determinadas garantias atreladas aos Ativos.

O valor de aquisição dos Ativos poderá, eventualmente, ser composto por ágio e/ou deságio, a ser estipulado pela Gestora, a seu exclusivo critério, em linha com as condições vigentes no mercado.

O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio da cessão de direitos de Ativos 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:

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

Sem prejuízo da política de investimentos do Fundo, poderão eventualmente compor o portfólio do Fundo: (i) imóveis, (ii) direitos reais em geral sobre imóveis, (iii) participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, (iv) títulos e (v) valores mobiliários que não os Ativos, nos seguintes casos: (a) Execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos, e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos.

Observados os critérios estabelecidos no seu Regulamento, o Fundo poderá adquirir os Ativos-Alvo independentemente de autorização específica dos cotistas, conforme determinado pela Gestora.

A estratégia de cobrança e execução de garantias referentes a Ativos inadimplentes será estabelecida e implementada pela Gestora, independente de aprovação prévia em Assembleia, observada a natureza e características de cada caso.

O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do encerramento de cada oferta de Cotas para o enquadramento da sua carteira nos Ativos, conforme estabelecido na sua Política de Investimento.

Caso o Fundo não enquadre sua carteira nos prazos acima estabelecidos, a Administradora convocará Assembleia Geral de Cotistas para deliberação com relação às medidas necessárias para o enquadramento. Na impossibilidade de deliberação em Assembleia, seja por impossibilidade de instauração ou por falta de quórum, a Administradora poderá, conforme orientação da Gestora, a seu critério, realizar amortização de principal aos investidores a fim de enquadrar a carteira.

Política de Exercício do Direito de Voto pela BTG Gestora

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.

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.

A 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://www.btgpactual.com/home/media/lc044-brasil-btg-pactual-gestora-de-recursos-ltda-20161011105214.pdf>

Características das Cotas do Fundo

O Fundo realizou a distribuição pública da Primeira Emissão de Cotas, composta por até 1.100.000 (um milhão e cem mil) Cotas, pelo valor unitário na Data de Emissão de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de até R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM 476.

A oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão foi encerrada em 30/05/2018, sendo 680.000 (seiscentas e oitenta mil) cotas subscritas e integralizadas, pelo valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais centavos), totalizando o valor de R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais) de patrimônio líquido do Fundo, sendo que o valor das Cotas no fechamento de novembro de 2018 foi de R\$ 100,53 (cem reais e cinquenta e três centavos).

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

O Fundo mantém contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emite extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

A cada cota corresponde um voto nas Assembleias Gerais do Fundo. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

O titular de cotas do Fundo:

- a) Não pode exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos 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.

Não há taxa de ingresso no Fundo.

Não há limitação à subscrição, ou aquisição no mercado secundário, ou mesmo do percentual que cada cotista poderá deter, 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:

- 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 emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

- b) a tributação sobre os rendimentos auferidos pelas pessoas físicas, tendo em vista a titularidade de Cotas do Fundo, está sujeita aos termos estabelecidos no Capítulo XVII abaixo; e
- c) 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 em quantia superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por esse 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.

Emissão de Novas Cotas

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) o patrimônio líquido do Fundo atinja o montante máximo de até R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais); e (b) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos. 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 observadas as seguintes regras:

- a) O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) 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, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (iii) 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;
- b) Nas futuras emissões de cotas fica assegurado aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas 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;
- c) Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;
- d) As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

- e) 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 472, o objeto e a política de investimentos do Fundo;
- f) 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;
- g) 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 do Regulamento do Fundo e da Lei nº 8.668, (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;
- h) Verificada a mora do cotista poderá, ainda, a Administradora, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13 do Regulamento do Fundo, parágrafo único da Lei nº 8.668, 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 subitem (a) do item "j" abaixo, 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;
- i) 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 autorizado, a proceder a venda das cotas de que trata o subitem (b) do item "j" abaixo, 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;
- j) 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 item acima; e (b) empenharão em favor do Fundo as cotas subscritas e integralizadas, ficando a Administradora autorizado a proceder ao

imediate bloqueio de tais cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas;

- k) Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista no Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com um dia não útil, como por exemplo feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil; e
- l) 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 400.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre nova emissão de cotas em montante excedente ao Capital Autorizado.

Negociação das Cotas

As Cotas são registradas para negociação no mercado secundário de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

Rentabilidade Mensal do Fundo

A rentabilidade mensal do Fundo, desde a data da Primeira Emissão até novembro, encontra-se detalhada na tabela abaixo:

Mês de Referência	Rendimento distribuído (R\$/cota)	Yield Anualizado*
mai/18	1,17	14,00%
jun/18	0,64	7,69%
jul/18	0,63	7,56%
ago/18	0,65	7,80%
set/18	0,65	7,80%
out/18	0,65	7,75%

nov/18	0,65	7,80%
--------	------	-------

* Com base no PU de emissão das cotas, de R\$ 100,00.

Política de Distribuição de Resultados

A Assembleia Geral a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social 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, consubstanciado em balanço ou balancete 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 10º (décimo) dia útil 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 Fundo para reinvestimento em Ativos ou composição de Reserva de Contingência, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Farão jus aos rendimentos de que trata o caput 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 pelo Escriturador.

Para arcar com eventuais despesas extraordinárias do(s) Ativos, se houver, poderá ser constituída a 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.

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.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral:

- a) deliberar sobre a alteração do Regulamento do Fundo;

- b) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e/ou transformação do Fundo;
- c) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pela Administradora;
- d) deliberar sobre eventual dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento;
- e) deliberar sobre a emissão de novas Cotas do Fundo, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- f) deliberar sobre eventual alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- g) deliberar sobre a destituição ou substituição da Administradora e Gestora e a escolha de seus substitutos;
- h) eleição e destituição de representante(s) de cotistas, fixação de sua(s) remuneração(ões), se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- i) aprovar o laudo de avaliação, caso possua, de bens e direitos que forem utilizados na integralização das Cotas do Fundo;
- j) deliberar sobre alterações na taxa de remuneração da Administradora e demais prestadores de serviço do Fundo, inclusive no que diz respeito à participação nos resultados do Fundo;
- k) deliberar sobre as situações de conflitos de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472 e do Regulamento;
- l) alteração da Taxa de Administração da Administradora, nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472; e
- m) alteração do prazo de duração do Fundo.

A Assembleia Geral que deva deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício findo, observados os prazos estabelecidos na Instrução CVM 472, até 120 (cento e vinte) dias após o término de cada exercício social.

Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

- a) No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e

- b) No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora, em nome do Fundo, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo, observado o disposto abaixo.

O Regulamento poderá ser alterado pela Administradora, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a expressas exigências da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

Em caso de alteração da legislação e da regulamentação vigente que venha a modificar aspectos tributários que possam afetar o Fundo, os Cotistas e/ou os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, os Cotistas se reunirão em Assembleia Geral para deliberar sobre eventuais alterações no Regulamento, bem como, se necessário, sobre as novas regras que irão reger o Fundo e suas relações. Sem prejuízo do disposto neste item, a Administradora deverá dar cumprimento às novas regras legais até que haja deliberação dos Cotistas sobre o procedimento a ser adotado em face de tais modificações.

A Assembleia Geral pode ser convocada a qualquer tempo pela Administradora ou por Cotistas representando, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas e efetivamente subscritas do Fundo ou pelo Representante dos Cotistas.

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.

A convocação e instalação das Assembleias Gerais deverão observar, quanto aos demais aspectos não tratados no Regulamento, a Instrução CVM 472 e nas regras gerais sobre fundos de investimento.

Para o bom desempenho da Assembleia Geral, a Administradora deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia, e mantê-los até a data de sua realização, bem como no sistema de envio de documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas.

As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e

mail) ou fac-símile 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 artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto

A Administradora poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado. O pedido de procuração deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- a) Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- b) Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- c) Ser dirigido a todos os Cotistas.

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.

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. O pedido 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 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

A Administradora que receber a solicitação de que trata o parágrafo anterior deverá: (i) entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) Dias Úteis da data de solicitação; ou (ii) mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

Para fins das convocações das Assembleias Gerais do Fundo e dos percentuais previstos no artigo 32, §1º, no artigo 33, § 3º e no artigo 38, § 2º do Regulamento do Fundo, será considerado pela Administradora os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

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 no Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral.

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, as deliberações relativas às seguintes matérias: (a) alteração do Regulamento; (b) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; (c) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; (d) dissolução e liquidação do Fundo, desde que não prevista e disciplinada no Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo; (e) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do Fundo; (f) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, caso contratado, entre o Fundo e os cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor ou entre o Fundo e o consultor especializado; e (g) alteração da Taxa de Administração da Administradora, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM 472.

Cabe à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao quórum qualificado.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral.

Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- a) A Administradora ou a Gestora do Fundo;
- b) Os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora ou ainda, do consultor especializado, caso aplicável;
- c) Empresas ligadas à Administradora, à Gestora, ao consultor especializado, caso aplicável, 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.

Não se aplica o disposto acima quando: (a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens I a VI acima; (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral 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 parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

Representante dos Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear até 3 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, com mandato de 1 (um) ano, permitida a reeleição.

Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, quem atenda aos seguintes requisitos:

- a) Ser cotista do Fundo;
- b) Não exercer cargo ou função de Administrador ou de controlador da Administradora, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- c) Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- d) Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- e) Não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- f) 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

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.

A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na Assembleia Geral 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.

Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato a se encerrar na próxima Assembleia Geral ordinária do Fundo, permitida a reeleição, sendo a função de representante dos cotistas indelegável.

Sempre que a Assembleia Geral do Fundo for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 33, § 4º do Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e
- f) 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 472.

Compete ao representante dos cotistas:

- a) Fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- b) 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 artigo 30 da Instrução CVM 472, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- c) 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;
- d) Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- e) Examinar as demonstrações financeiras do Fundo do exercício social e sobre elas opinar;
- f) Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - I. descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - II. indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de cotistas;
 - III. despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

- IV. opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral;
- g) Exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e
- h) 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 472.

A Administradora é obrigado a, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário acima.

Os representantes de cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à Administradora do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas. 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.

Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da Administradora nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472 e devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

Conflito de Interesse

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou Gestora dependem de aprovação prévia dos cotistas do Fundo, mediante deliberação em Assembleia Geral.

Em 09 de agosto de 2018 os cotistas detentores da totalidade de cotas de emissão do Fundo deliberaram em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo pela aprovação da aquisição e venda pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos, estruturados e/ou distribuídos pela Administradora, ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, nos termos do Art. 34 c/c Art. 20, Parágrafo Único, ambos da Instrução CVM 472, quais sejam: a. cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora ou pessoas a ele ligados, nos limites estabelecidos pela regulamentação em vigor; b. certificados de recebíveis imobiliários estruturados e/ou distribuídos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, nos limites estabelecidos pela regulamentação em vigor; e c. letras de

crédito imobiliário – LCI emitidas pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, até o limite de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Dissolução e Liquidação do Fundo

O Fundo tem prazo indeterminado, podendo a Assembleia Geral deliberar sobre a liquidação do Fundo.

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

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório 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.

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.

Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM a seguinte documentação:

- a) 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) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF;

- b) no prazo de 90 (noventa) dias:
 - (i) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Exclusivamente nas hipóteses previstas no Regulamento, no artigo 51, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, a critério exclusivo da Gestora.

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.

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, comprovatórios 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.

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

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, todas as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

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.

Alteração de Tratamento Tributário

A Lei 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- (i) Distribuam, pelo menos, 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; e
- (ii) Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ela ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista acima, sendo uma obrigação da Administradora fazer cumprir essa disposição.

De acordo com o Inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei 11.033, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos:

- (i) O cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (ii) O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e

- (iii) As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

Foro

Nos termos do Regulamento, foi eleito o foro da Cidade do São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relativas ao Fundo, bem como com relação ao seu Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estratégia de Investimento

Visão Geral

Com a administração realizada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e gestão pela BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA. o Fundo conta com o *know-how*, a *expertise* e os elementos necessários para a formação de uma carteira de Ativos adequada ao objetivo do Fundo.

Estratégia de Investimento do Fundo

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente por meio de investimentos nos Ativos-Alvo, sem prejuízo da possibilidade de aquisição dos Outros Ativos, conforme definidos no artigo 4º do Regulamento.

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão 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, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando fundamentalmente: (a) auferir rendimentos dos Ativos, e (b) auferir ganho de capital com a negociação dos Ativos.

O Fundo visa proporcionar aos seus cotistas rentabilidade-alvo que busque acompanhar 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI por meio do investimento de seus recursos em acordo com sua política de investimentos, nos termos de seu Regulamento.

O Fundo deverá investir os seus recursos, deduzidos as despesas do Fundo previstos no Regulamento, no artigo 2º, em Ativos-Alvo, essencialmente CRI, os quais deverão obedecer às seguintes condições, previamente à aquisição: (a) ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, (b) contar com regime fiduciário, (c) ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou de oferta cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e (d) ter preferencialmente risco corporativo, direto ou indireto, a critério exclusivo da Gestora.

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

- a) 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;
- b) Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Sem prejuízo da política de investimentos do Fundo, poderão eventualmente compor o portfólio do Fundo: (i) imóveis, (ii) direitos reais em geral sobre imóveis, (iii) participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, (iv) títulos e (v) valores mobiliários que não os Ativos, nos seguintes casos: (a) Execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos, e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos.

Descrição dos Ativos do Fundo

Os recursos do Fundo foram aplicados pela Gestora nos seguintes Ativos-Alvo:

1. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 165ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA RB CAPITAL - 17H0164854

1. QUANTIDADE
7.900 (sete mil e novecentos) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 165ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22.
2. AGENTE FIDUCIÁRIO
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
3. LASTRO
Créditos imobiliários oriundos de contrato de locação atípica tendo a Rede D'Or São Luiz como locatária.
4. GARANTIAS
Alienação Fiduciária do Imóvel.
5. ATUALIZAÇÃO
IPCA
6. JUROS
6,35% (seis inteiros e trinte e cinco centésimos por cento) a.a.
7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL
R\$ 1.000,00 (um mil reais)
8. DATA DE EMISSÃO
06/08/2017
9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO
12/04/2018

10. PRAZO
123 (cento e vinte e três) meses

11. Rating
AAA

12. Volume e % da Carteira de ativos em novembro de 2018
8,070,734.42 – 12%

2. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 101ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC - 17L0956424

1. QUANTIDADE
8.000 (oito mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 101ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58.

2. AGENTE FIDUCIÁRIO
Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

3. LASTRO
Créditos imobiliários provenientes das Debêntures emitidas pela Jereissati Centros Comerciais S/A

4. GARANTIAS
Alienação Fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de créditos, fundo de reserva e fiança.

5. ATUALIZAÇÃO
N.A.

6. JUROS
100% (cem por cento) da Taxa DI + 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) a.a.

7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL
R\$ 1.000,00 (um mil reais)

8. DATA DE EMISSÃO
29/12/2017

9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO
22/03/2018

10. PRAZO
180 (cento e oitenta) meses

11. Rating
A+

12. Volume e % da Carteira de ativos em novembro de 2018
8,016,673.12 – 12%

3. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 178ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA RB CAPITAL - 18B0881116

1. QUANTIDADE
7.271 (sete mil duzentos e setenta e um) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 178ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22.

2. AGENTE FIDUCIÁRIO
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

3. LASTRO
100% (cem por cento) dos alugueis anuais devido pelas devedoras: (i) Mapfre Seguros Gerais S.A., (ii) Companhia de Seguros Aliança do Brasil e (iii) Brasilveiculos Companhia de Seguro

4. GARANTIAS
Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Recebíveis.

5. ATUALIZAÇÃO
IPCA

6. JUROS
5,1604% (cinco inteiros, mil seiscientos e quatro décimos de milésimos por cento) a.a.

7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL
R\$ 1.000,00 (um mil reais)

8. DATA DE EMISSÃO
14/02/2018

9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO
21/03/2018

10. PRAZO
123 (cento e vinte e três) meses

11. Rating

Não possui

12. Volume e % da Carteira de ativos em novembro de 2018

6963147.49 – 10%

4. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 147ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO - 17L0959647

1. QUANTIDADE

5.989 (cinco mil e novecentos e oitenta e nove) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 147ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22.
--

2. AGENTE FIDUCIÁRIO

Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

3. LASTRO

A totalidade dos créditos oriundos da Cédula de Crédito Bancário, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela devedora, BSD IMOVEIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., e titulados pela securitizadora.

4. GARANTIAS

Alienação Fiduciária de Imóvel outorgada sob condição suspensiva, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária Locação e Cessão Fiduciária Sobejo.

5. ATUALIZAÇÃO

N.A.

6. JUROS

100% (cem por cento) da Taxa DI + 2,0% (dois por cento) a.a.
--

7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL

R\$ 1.000,00 (um mil reais)

8. DATA DE EMISSÃO

22/12/2017

9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO
--

21/03/2018

10. PRAZO

54 (cinquenta e quatro) meses

11. Rating
Não possui

12. Volume e % da Carteira de ativos em novembro de 2018
6,000,681.01 – 9%

5. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 5ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA OURINVEST SECURITIZADORA - 17D0073654

1. QUANTIDADE
780 (setecentos e oitenta) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.320.349/0001-90.

2. AGENTE FIDUCIÁRIO
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88.

3. LASTRO
São os créditos decorrentes das Debêntures emitidas pela Hauscenter S/A

4. GARANTIAS
Fundo de reserva e coobrigação do cedente.

5. ATUALIZAÇÃO
IGP-M

6. JUROS
7,50% (sete inteiros e meio por cento) a.a.

7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL
R\$ 13.279,60 (treze mil duzentos e setenta e nove reais e sessenta centavos)

8. DATA DE EMISSÃO
04/04/2017

9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO
13/04/2018

10. PRAZO
180 (cento e oitenta) meses

11. Rating
A+

12. Volume e % da Carteira de ativos em novembro de 2018

10396144.63 – 15%

6. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 110ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. - 18E0913223**1. QUANTIDADE**

6.800 (seis mil e oitocentos) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 110ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58.

2. AGENTE FIDUCIÁRIO

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88.

3. LASTRO

Direitos decorrentes de Cédulas de Crédito Bancárias emitidas pelas devedoras.

4. GARANTIAS

Alienação Fiduciária de Imóveis, Fiança e Fundo de Reserva.

5. ATUALIZAÇÃO

N.A.

6. JUROS

100% (cem por cento) da Taxa DI + 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) a.a.

7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL

R\$ 1.000,00 (um mil reais)

8. DATA DE EMISSÃO

24/05/2018

9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO

28/06/2018

10. PRAZO

48 (quarenta e oito) meses

11. Rating

A+

12. Volume e % da Carteira de ativos em novembro de 2018

6,433,805.45 – 9%

7. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA - 17K0161325

1. QUANTIDADE

3.000 (três mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.005.683/0001-09.

2. AGENTE FIDUCIÁRIO

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88.

3. LASTRO

Direitos decorrentes de Contratos de Locação detidos pela Emissora.

4. GARANTIAS

Alienação Fiduciária de Imóveis, Hipoteca e Fiança.

5. ATUALIZAÇÃO

IPCA

6. JUROS

8,06% (oito inteiros e seis por cento) a.a.

7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL

R\$ 1.000,00 (um mil reais)

8. DATA DE EMISSÃO

22/10/2017

9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO

19/10/2018

10. PRAZO

120 (cento e vinte) meses

11. Rating

AA-

12. Volume e % da Carteira de ativos em novembro de 2018

2,989,842.65 – 4%

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Características Da Oferta

Características básicas da Oferta

O montante total da 2ª Emissão de Cotas do Fundo será de até R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais), divididos em 850.000 (oitocentas e cinquenta mil) Cotas da 2ª Emissão emitidas em série única, com preço nominal unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais).

O Valor de Emissão por Cota foi calculado com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo no fechamento do mês de novembro de 2018 e as Cotas serão integralizadas pelo mesmo valor, sem qualquer atualização.

Quantidade Total de Recursos sem considerar a Opção de Lote Adicional

Espécie	Quantidade	Preço (R\$) *	Montante (R\$) *
Cotas	850.000	100,00	85.000.000,00

() Considerando a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta pelo Valor de Emissão por Cota.*

Quantidade Total de Recursos considerando o exercício integral da Lote Adicional

Espécie	Quantidade	Preço (R\$) *	Montante (R\$) *
Cotas	1.020.000	100,00	102.000.000,00

() Considerando a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, incluindo Opção de Lote Adicional, pelo Valor de Emissão por Cota.*

As Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a liquidação física e financeira dos pedidos de subscrição efetuados pelos Investidores junto à B3 na data de liquidação estabelecida neste Prospecto Definitivo, as quais deverão ocorrer somente após obtenção do registro da Oferta junto à CVM e a divulgação do Anúncio de Início.

As Cotas serão objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços, observado o Direito de Preferência, conduzida pelas Instituições Participantes da Oferta de acordo com a Instrução CVM n.º 400 e com a Instrução CVM n.º 472, e com observância aos termos e condições do Contrato de Distribuição.

A Oferta compreenderá: (i) a distribuição preferencial de Cotas objeto do Direito de Preferência para os investidores que forem Cotistas do Fundo na Data Base, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência; e (ii) os pedidos de subscrição para subscrição das Cotas do Fundo durante o Período de Alocação de Ordens.

As Instituições Participantes da Oferta, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas de acordo com o Plano 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 seus representantes de venda recebam previamente o exemplar do Prospecto Preliminar ou do Prospecto Definitivo, conforme o caso, para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelas Instituições Participantes da Oferta.

Os pedidos de subscrição de Cotas cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação das Cotas.

Montante da Oferta, condições e prazo de subscrição e integralização

A Oferta, realizada nos termos da Instrução CVM 400, compreenderá, no mínimo, 150.000 (cento e cinquenta mil) e, no máximo, 850.000 (oitocentos e cinquenta mil) Cotas da 2ª Emissão, com valor inicial de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões), perfazendo o montante total de R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais), sem considerar Opção de Lote Adicional. Tal valor corresponde ao valor total de emissão de todas as Cotas. O Valor de Emissão por Cota foi calculado considerando um arredondamento de casas decimais.

A 2ª Emissão será ofertada publicamente nos termos da Instrução CVM 400 e será em série única de Cotas, garantindo igualdade de direitos conferidos aos demais Cotistas, observadas as regras referentes ao exercício do Direito de Preferência para Subscrição, nos termos da seção deste Prospecto Definitivo intitulada "Exercício do Direito de Preferência" (páginas 73 e 74).

As Cotas da 2ª Emissão subscritas serão integralizadas, em moeda corrente nacional, pelo Valor de Emissão por Cota.

Quando da integralização dos recursos, os Investidores receberão recibos de integralização, os quais serão efetivamente convertidos em Cotas após o encerramento da Oferta.

O prazo máximo para a subscrição da totalidade das Cotas da 2ª Emissão é de até 6 (seis) meses, a contar da data de divulgação do Anúncio de Início.

Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

O Cotista que não exercer seu Direito de Preferência para subscrição de Cotas da 2ª Emissão poderá sofrer redução: (a) de até 18% (dezoito por cento) de sua participação no Fundo na Data de Liquidação, considerando que o Fundo passará de 680.000 (seiscentos e oitenta mil) Cotas para um total de 830.000 (oitocentas e trinta mil) Cotas no caso de colocação do Montante Mínimo; ou (b) de até 56% (cinquenta e seis por cento) de sua participação no Fundo na Data de Liquidação, considerando que o Fundo passará de 680.000 (seiscentos e oitenta mil) Cotas para um total de 1.530.000 (um milhão, quinhentas e trinta mil) Cotas no caso de colocação do Montante da Oferta; ou (c) de até 60% (sessenta por cento) de sua participação no Fundo na Data de Liquidação, considerando que o Fundo passará de 680.000 (seiscentos e oitenta mil) Cotas para um total de 1.700.000 (um milhão e setecentas mil) Cotas no caso de colocação do Montante da Oferta acrescido das Cotas decorrentes da Opção de Lote Adicional.

A Oferta será coordenada e liderada pela Coordenadora Líder, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, atuando em regime de melhores esforços de colocação, podendo contratar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para colocação das Cotas.

Não serão cobradas dos subscritores das Cotas da 2ª Emissão taxas de ingresso ou de saída do Fundo, tampouco taxa de performance em função do desempenho do Fundo.

Exercício do Direito de Preferência

Será garantido aos Cotistas titulares de Cotas na Data Base o Direito de Preferência para a subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão objeto da Oferta, na proporção máxima da respectiva participação de cada Cotista no patrimônio líquido do Fundo verificada na Data Base, o qual poderá ser exercido em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das 850.000 (oitocentas e cinquenta) Cotas da 2ª Emissão, pelos próprios Cotistas (ou cessionários, quando negociado), dentro do prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados da divulgação do Aviso ao Mercado. Caso a quantidade de Cotas cuja subscrição o Cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias.

A Data Base para a definição dos Cotistas titulares do exercício do Direito de Preferência para a subscrição e integralização das Cotas corresponde ao fechamento dos mercados do dia de divulgação do Anúncio de Início, qual seja, 12 de março de 2019, com base na qual será verificada a relação de Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão negociar livremente seus Direitos de Preferência dentro do respectivo período de exercício, podendo fazê-lo tanto no Escriturador quanto mediante negociação no âmbito da B3.

Os Cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência na subscrição e integralização das Cotas, respeitada a proporcionalidade mencionada acima, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis, quais sejam: (i) os Cotistas titulares de cotas do Fundo depositadas na Central Depositária da B3 deverão procurar os seus agentes de custódia para a subscrição e integralização das 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/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de escriturador das cotas que desejarem subscrever Cotas deverão entrar em contato nos tels: (11) 3383-2469 ou (11) 3383-2513.

Os detentores do Direito de Preferência poderão condicionar a sua adesão à Oferta: (a) à colocação do Montante da Oferta até o término do Prazo da Oferta ou (b) à colocação de montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta até o término do Prazo da Oferta.

A liquidação dos pedidos de subscrição de Cotas que forem objeto de exercício do Direito de Preferência se dará no 1º (primeiro) Dia Útil após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3.

O pagamento de cada uma das Cotas objeto do Direito de Preferência será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor de Emissão por Cota.

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 Direito de Preferência, informando o montante total de Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas a serem distribuídas na Oferta.

Pedidos de Subscrição e Alocação

A Oferta admitirá o recebimento de pedido de subscrição das Cotas do Fundo durante o Período de Alocação de Ordens. No respectivo Pedido de Subscrição, o Investidor indicou, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever.

A liquidação financeira da Oferta será realizada em moeda corrente nacional e ocorrerá na Data de Liquidação.

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta conduzido pela Coordenadora Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas objeto da Oferta, considerando os pedidos de subscrição dos Investidores e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de 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 COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "10.FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 129 DO PROSPECTO.

Durante o Período de Alocação de Ordens que será iniciado no 5º (quinto) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, juntamente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de

um ou mais Pedido(s) de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa. CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE ALOCAÇÃO DE ORDENS ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÃO ACATADO(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

Durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Ativos de Liquidez 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 das ordens de investimento e 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.

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pela Coordenadora Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400/03. Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores, a Coordenadora Líder, na data do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto no Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante da Oferta foi atingido; diante disto, a Coordenadora Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, a Coordenadora Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação. No caso de captação abaixo do Montante da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição da integralidade do Montante da Oferta, terá devolvido os valores já depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Ativos de Liquidez, 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 05 (cinco) Dias Úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pelo Administrador. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante da Oferta, o Investidor da Oferta 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 nº 400/03, a que haja distribuição da integralidade do Montante da Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos aos Investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Ativos de Liquidez, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pelo Administrador. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio. Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito. A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, 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. Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente subsequentes à Data de Liquidação pelo Preço de Aquisição.

Condições e Plano de distribuição

A Coordenadora Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas de acordo com o Plano 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 pela própria Coordenadora Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a Coordenadora 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 Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo os Investidores;
- (ii) após a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pela Coordenadora Líder e observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do Artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do Parágrafo 5º do Artigo 50 da Instrução CVM 400;
- (iv) 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 do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;
- (vi) 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 Direito de Preferência, informando o montante total de Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas a serem distribuídas na Oferta;
- (vii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Cotas, cujo montante de Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, observada ainda a Opção de Lote Adicional;
- (viii) durante o Período de Alocação de Ordens que ocorrerá durante o Período de Exercício Direito de Preferência, as Instituições Participantes da Oferta receberão

os Pedidos de Subscrição dos Investidores e as ordens de investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo;

(ix) o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o disposto na seção "5. Características da Oferta", na página 69 a 87 deste Prospecto;

(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 Alocação de Ordens, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento dos Investidores para subscrição das Cotas, conforme consolidação enviada pela Coordenadora Líder;

(xii) os Investidores da Oferta 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, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;

(xiii) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;

(xv) não será concedido qualquer tipo de desconto pela Coordenadora Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta;
e

(xvi) uma vez encerrada a Oferta, a Coordenadora 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 Cotas.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

As Cotas subscritas pelos Investidores no âmbito da Oferta serão liquidadas integralmente de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Destinação dos recursos e estratégia de investimento

Os recursos da presente Oferta serão destinados prioritariamente, para a aquisição de Ativos Alvo pelo Fundo, conforme previsto Estudo de Viabilidade nas páginas 256 a 264 deste Prospecto Definitivo, sendo que os eventuais recursos remanescentes serão utilizados em conformidade com o Regulamento do Fundo.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em Outros Ativos, conforme previstos no Regulamento do Fundo, no artigo 4º, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, de acordo com as normas editadas pela CVM.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

À parte da Oferta, não haverá outras fontes de recursos voltadas à consecução da Política de Investimentos.

Todas as disponibilidades financeiras do Fundo são aplicadas tendo por objeto principal a obtenção de rendimentos e o ganho de capital pelo Fundo e, indiretamente, pelos Cotistas, por meio do investimento nos Ativos Alvo e, subsidiariamente, em Outros Ativos.

Cronograma estimado das etapas da Oferta

A seguir apresenta-se um cronograma estimado das etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Pedido de Registro da Oferta na CVM e B3	28/12/2018
2	Envio de Exigências pela CVM	29/01/2019
3	Cumprimento de Exigências na CVM	04/02/2019
4	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar Início das Apresentações para Potenciais Investidores (roadshow)	04/02/2019
5	Envio de vícios sanáveis pela CVM	18/02/2019

6	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM	21/02/2019
7	Registro da Oferta	11/03/2019
8	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo ⁽²⁾	12/03/2019
9	Início do Período de Exercício e de Negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período de Alocação de Ordens	19/03/2019
10	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	25/03/2019
11	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	29/03/2019
12	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	29/03/2019
13	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador	01/04/2019
14	Data de Liquidação do Direito de Preferência Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Direito de Preferência	02/04/2019
15	Encerramento do Período de Alocação de Ordens	05/04/2019
16	Procedimento de Alocação de Ordens	08/04/2019
17	Data de Liquidação	11/04/2019
18	Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	18/04/2019

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério da Coordenadora Líder, mediante solicitação da CVM e/ou de acordo com os regulamentos da B3. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e à B3 e poderá ser analisada como Modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM n.º 400.

(2) Caso as informações constantes do Prospecto Definitivo forem substancialmente diferentes das informações do Prospecto Preliminar, o Prospecto Definitivo deverá estar disponível para os

investidores pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis antes do prazo inicial para a aceitação da oferta.

(3) O prazo máximo de distribuição de valores mobiliários em ofertas públicas estabelecido na Instrução CVM nº 400 é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do Anúncio de Início. Não obstante, conforme descrito neste Prospecto Definitivo, a Administradora, a seu exclusivo critério, poderá encerrar a Oferta imediatamente após a liquidação dos pedidos efetuados pelos Cotistas, inclusive antes de subscritas a totalidade das Cotas objeto da Oferta, desde que atingido o Montante Mínimo, mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, de modo que espera-se que a Oferta se encerre em até 6 (seis) dias a contar da divulgação do Anúncio de Início.

Direitos, vantagens e restrições das Cotas

A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

As Cotas (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, (iii) não serão resgatáveis, de acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93, e (iv) terão a forma escritural e nominativa.

A propriedade das Cotas presumir-se-á pelo registro do nome do Cotista no livro "Registro dos Cotistas" ou da conta de depósito das Cotas.

Os investidores que adquirirem Cotas da 2ª Emissão farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, em igualdade de condições aos demais Cotistas, a partir do 1º (primeiro) mês seguinte ao término da Oferta.

Não serão cobradas dos subscritores das Cotas taxas de ingresso ou de saída do Fundo, tampouco taxa de performance em função do desempenho do Fundo.

Não há restrições quanto a limite de propriedade de Cotas por um único Cotista, salvo o disposto no parágrafo abaixo.

Caso o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo houver subscrito ou adquirido no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, Cotas em percentual máximo superior a 25% (vinte e cinco por cento), o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, deixando, portanto, de gozar da isenção tributária da Lei nº 9.779/99, pelo que é recomendada a leitura do fator de risco tributário previsto na seção deste Prospecto Definitivo intitulada "Fatores de Risco" (páginas 103 a 130).

O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante deliberação da Administradora, depois obtida autorização da CVM, inclusive com o fim de adquirir novos ativos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

- I. O valor de cada nova Cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo e/ou (iii) ao 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. Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias, contados da data da divulgação do anúncio de início da respectiva oferta pública de distribuição;
- III. Na nova Emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros; e
- IV. As Cotas objeto da nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

O valor patrimonial das Cotas será apurado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado e o número de Cotas emitidas, devendo ainda ser observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

O registro das ofertas públicas de distribuição de novas Cotas seguirá o procedimento do Artigo 10 da Instrução CVM 472, devendo ser automaticamente concedido no prazo de 10 (dez) dias úteis após a data de protocolo na CVM dos documentos e informações exigidos pela Instrução CVM 400.

O titular das Cotas do Fundo: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das Cotas que subscrever.

Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas, nos termos do Regulamento, não havendo distribuição proporcional de rendimentos dependendo da data de subscrição e integralização. Haverá distribuição mensal e uniforme de rendimentos a todos aqueles que detiverem cotas do Fundo no último Dia Útil de cada mês, sendo que para as Cotas da Oferta, haverá rendimentos a partir do mês seguinte à respectiva data de liquidação. Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

Todas as Cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Distribuição Parcial

Será admitida a Distribuição Parcial da Oferta, caso até o final do Prazo da Oferta seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição. Caso ocorra a Distribuição Parcial, observada a Quantidade Mínima de Subscrição, somente as Cotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização de Cotas.

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM n.º 400, o Investidor poderá, no ato da aceitação da Oferta, quando da realização do seu pedido de subscrição de Cotas, condicionar sua adesão à Oferta: (a) à colocação do Montante da Oferta até o término do Prazo da Oferta ou (b) à colocação de montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta até o término do Prazo da Oferta. Caso condicione sua adesão à Oferta conforme o indicado no item "(b)", o Investidor poderá indicar sua intenção de subscrever (i) a totalidade das Cotas por ele informada em seu pedido de subscrição de Cotas; ou (ii) a quantidade de Cotas proporcional às Cotas colocadas no âmbito da Oferta, desde que a quantidade não seja inferior ao Investimento Mínimo.

Caso não seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição até o final do Prazo da Oferta, a Oferta será cancelada, devendo as Instituições Participantes da Oferta adotar as medidas necessárias com vistas aos seus respectivos cancelamentos, com a consequente restituição aos Investidores, na proporção do número de Cotas, dos recursos financeiros integralizados pelos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos durante o período, se houver, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contado da data em que se verificar o cancelamento da Oferta.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, em relação aos Investidores que condicionarem a sua adesão à Oferta, deverão as Instituições Participantes da Oferta adotar as medidas necessárias com vistas ao efetivo cancelamento das Cotas subscritas por tais Investidores, com a consequente restituição aos Investidores, na proporção do número de Cotas canceladas, dos recursos financeiros integralizados pelos Investidores pelas Cotas canceladas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos durante o período, se houver, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contado da data em que se verificar a não implementação da condição.

Divulgação de informações da Oferta

A Administradora divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo e à 2ª Emissão, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de subscrever, integralizar, adquirir ou alienar cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo.

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados, com destaque, na página da rede mundial de computadores da Administradora, bem como na página da CVM e da B3 na rede mundial de computadores, de modo a garantir aos investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir as Cotas, conforme abaixo:

- Coordenadora Líder: <https://www.guide.com.br/> - na página principal, clicar em "Produtos", depois em "Ofertas Públicas", depois em ["FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIARIO"] e por fim "Prospecto", ou no link direto: http://mkt.guideinvestimentos.com.br.s3.amazonaws.com/ofertas_publicas/2018/BTCR11/Prospecto%20-%20Oferta%20FII%20BTG%20Pactual%20Cr%C3%A9dito%20Imobili%C3%A1rio%20-%20RFAA%2012.12.18%20BTG17-12.pdf;
- Administradora: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste site, acessar "FII BTG Pactual Crédito Imobiliário" - "Documentos", e então acessar "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento");
- Na CVM: www.cvm.gov.br (nesta página, no menu "acesso rápido", clicar em "Fundos" e escolher "Consulta a Informações de Fundos" e "Fundos de Investimento Registrados". Então digitar o nome do Fundo e o código de verificação que aparecerá na tela e clicar em Prosseguir. Na tela seguinte, em que aparecerão as informações do Fundo, o investidor deve acessar "Documentos Eventuais" e escolher "Prospecto" ou qualquer outro documento disponível em "Tipo de Documento" e, por fim, clicar em "exibir");
- Na B3: <http://www.b3.com.br/> (neste site acessar a aba "produtos e 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 "FII BTG Pactual Crédito Imobiliário" e, então, localizar o Anúncio de Início ou "Anuncio de Encerramento").

Sem prejuízo, a Administradora poderá, a seu exclusivo critério, publicar anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta, incluindo Aviso ao Mercado, Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento em jornal de grande circulação, ressalvado que os materiais publicitários eventualmente utilizados deverão ser previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do Artigo 50 da Instrução CVM n.º 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no Artigo 50, § 5º, da Instrução CVM n.º 400.

Público alvo

A Oferta é destinada ao público em geral, pessoas físicas e jurídicas sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. Não será permitida a subscrição das Cotas da Oferta por clubes de investimento.

Não há limitação de subscrição ou aquisição, no mercado primário ou secundário, de Cotas por qualquer investidor, observado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de

empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, deixando, portanto, de gozar da isenção tributária, pelo que é recomendada a leitura do fator de risco tributário previsto na seção deste Prospecto Definitivo intitulada “Fatores de Risco” (páginas 103 a 130).

Declaração de inadequação

Investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.

Admissão à negociação das Cotas da 2ª Emissão em bolsa de valores

As Cotas do Fundo são negociadas no mercado secundário junto à B3, desde 24 de setembro de 2018.

Conforme previsto neste Prospecto Definitivo, as novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta, o que poderá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do Anúncio de Início ou até a divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Alteração das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão, cancelamento e prorrogação da Oferta

A Administradora poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou cancelar a Oferta, caso ocorram alterações posteriores, materiais e inesperadas nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição, que resultem em um aumento relevante dos riscos assumidos. Adicionalmente, a Administradora poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no Parágrafo 3º, do Artigo 25 da Instrução CVM n.º 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for cancelada, os atos de aceitação anteriores e posteriores ao cancelamento serão considerados ineficazes.

Na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos Artigos 25 e 27 da Instrução CVM n.º 400, as Instituições Participantes da Oferta deverão certificar-se de que os Investidores que manifestarem sua adesão à Oferta, por meio da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, (a) estão cientes de que as condições da Oferta originalmente informadas foram modificadas e (b) têm conhecimento das novas condições. Adicionalmente, as Instituições Participantes da Oferta deverão comunicar aos Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a referida modificação, mediante comunicação direta e sem prejuízo da divulgação da modificação pelos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início e às expensas do Fundo, para que os Investidores confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação acima referida, seu interesse em manter a sua aceitação à Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores. Nesses casos, os recursos financeiros integralizados pelos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos durante o período, se houver, serão restituídos aos Investidores, em até 03 (três) Dias Úteis, mediante crédito em conta corrente, conforme disposto no Artigo 26 da Instrução CVM n.º 400.

Suspensão e Cancelamento da Oferta

Nos termos do Artigo 19 da Instrução CVM n.º 400, a CVM (a) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM n.º 400 ou do registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (b) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultada, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos

os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no Parágrafo Único do Artigo 20 da Instrução CVM n.º 400, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos durante o período, se houver.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. DISTRIBUIÇÃO DE COTAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Distribuição De Cotas

Condições do contrato de distribuição das Cotas da 2ª Emissão

Coordenadora líder da Oferta:

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

CNPJ n.º 65.913.436/0001-17 Rua Boa Vista, n.º 356, 7º andar

São Paulo-SP

A Coordenadora Líder da Oferta terá o prazo máximo para distribuição primária das Cotas, de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pela CVM, a seu exclusivo critério, sob o regime de melhores esforços, não sendo responsável pela subscrição e/ou integralização da quantidade eventualmente não subscrita.

O Contrato de Distribuição das Cotas da 2ª Emissão estará disponível para consulta na sede da Administradora (coordenadora líder da Oferta), no endereço acima.

Coordenadora Contratada

A Coordenadora Líder contratou diretamente a Coordenadora Contratada para participar da distribuição das Cotas da 2ª Emissão, por meio da assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

Instituições Consorciadas

A Coordenadora Líder contratou outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, legalmente habilitadas a prestar serviços de distribuição de valores mobiliários, por meio da assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição ou à carta convite enviada pela Coordenadora Líder por meio da B3, as seguintes instituições para participarem do consórcio de distribuição: **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CTCV**, com sede na Avenida das Américas, n.º 3.500, sala 314, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob n.º 33.775.974/0001-04, **BRDESCO S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Avenida Paulista, n.º 1450, 7º Andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 61.855.045/0001-32, **COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1461, 10º Andar, Torre Sul, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.336.036/0001-40, **CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, n.º 700, 10º andar (parte) e 12º e 14º andares (partes), Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.584.318/0001-07, **EASYNVEST - TITULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Avenida Doutor Cardoso de Melo, n.º 1608, 9º andar, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 62.169.875/0001-79, **ELITE CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Praça Pio X, n.º 55,

11º andar, Centro, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 28.048.783/0001-00, **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Candelária, nº 65, Conjuntos 1701 e 1702, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, **GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Surubim, nº 373, 1º Andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 05.816.451/0001-15, **CORRETORA GERAL DE VALORES E CAMBIO LTDA.**, com sede na Rua Dr. José Montauray, nº 139, 5º andar, Centro, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ sob o nº 92.858.380/0001-18, **LEROSA S/A. CORRETORA DE VALORES E CAMBIO**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 50, 2º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.973.863/0001-30, **MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT CCTVM LTDA.**, com sede na Rua Funchal, nº 418, 18º andar, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 12.392.983/0001-38, **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1455, 3º Andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01, **NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 4º Andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 52.904.364/0001-08, **NOVA FUTURA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Paulista, nº 1106, 17º andar, cj. 171, Bela Vista, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 04.257.795/0001-79, **PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54, **SOCOPA – SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 3º Andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida do Contorno, nº 7.777, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25, **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07 e **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com escritório na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.

Não serão atribuídos lotes específicos ou pré-determinados de Cotas às Instituições Participantes no âmbito da Oferta, cabendo a todas as Instituições Participantes da Oferta, em conjunto, a distribuição da totalidade das Cotas, observado o disposto no Contrato de Distribuição e na Documentação da Oferta.

Comissão de Coordenação e Estruturação

O Fundo pagará à Coordenadora Líder, a título de coordenação e estruturação da Oferta,

individualmente, o valor correspondente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) calculado com base no volume efetivamente colocado da Oferta, conforme verificado nos documentos finais da emissão, e que deverá considerar inclusive o eventual volume alocado por meio de Lote Adicional. A Coordenadora Líder poderá contratar terceiros para prestar serviços especializados na estruturação da Oferta e pagar aos contratados até 50% (cinquenta por cento) da remuneração recebida a título de Comissão de Coordenação e Estruturação.

Comissão de Distribuição

O Fundo pagará à Coordenadora Líder, a título de comissão de distribuição, 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) sobre a totalidade do valor efetivamente colocado pela Coordenadora Líder, Instituições Consorciada e Coordenadora Contratada no âmbito da Oferta.

A Coordenadora Líder repassará às Instituições Consorciada e Coordenadora Contratada os percentuais abaixo que receber a título de Comissão de Distribuição:

- (i) 1,85% (um inteiro e oitenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor efetivamente colocado pela Instituição Consorciada ou Coordenadora Contratada, caso o montante efetivamente colocado por ela corresponda a valor igual ou inferior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais);
- (ii) 2,05% (dois inteiros e cinco centésimos por cento) sobre o valor efetivamente colocado pela Instituição Consorciada ou Coordenadora Contratada, caso o montante efetivamente colocado por ele corresponda a valor superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) e igual ou inferior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); e
- (iii) 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor efetivamente colocado pela Instituição Consorciada ou Coordenadora Contratada, caso o montante efetivamente colocado por ela corresponda a valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

Caso o valor total colocado pela Coordenadora Líder corresponda a montante igual ou superior a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), a Coordenadora Líder receberá adicionalmente à Comissão de Distribuição prevista, acima, 0,20% (vinte centésimos por cento) a título de success fee, que será calculado com base no valor efetivamente colocado pela Coordenadora Líder.

As comissões das Instituições Participantes, Coordenadora Contratada serão reguladas por meio de termos de adesão ao Contrato de Distribuição da Oferta, sendo que as respectivas comissões de distribuição oferecidas pela Coordenadora Líder às demais Instituições Participantes da Oferta serão as previstas acima "Comissão de Distribuição".

Todas as despesas gerais de estruturação e realização da Oferta, e colocação e distribuição das Cotas, incluindo, mas não se limitando, a: (i) despesas com publicações em periódicos; (ii) despesas com registro dos documentos do Fundo e da Oferta, nos cartórios e juntas comerciais competentes, conforme aplicável; (iii) custos e despesas gerais de impressão dos documentos relacionados ao Fundo e à Oferta, conforme aplicável; (iv) taxa de registro junto à B3 e ANBIMA, se aplicável; (v) taxa de registro da Oferta junto à CVM; (vi) contratação de assessores legais e prestadores de serviços necessários para o bom e fiel cumprimento das obrigações aqui

estabelecidas, serão pagas pelo Fundo; (vi) pagamento ou reembolso, conforme o caso, às Instituições Participantes da Oferta pelas despesas devidamente comprovadas pelo Fundo, e aceitas caso superarem o valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), relacionadas à Oferta incluindo, mas não se limitando aos custos relacionados a esforços de venda por parte das Instituições Participantes da Oferta, incluindo, sem limitação, despesas relativas às atividades de investor education viagens, estadia e alimentação dos representantes e diretores das Instituições Participantes da Oferta e despesas out-of-pocket, ficando tal reembolso limitado ao valor global de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para a Coordenadora Líder.

Demonstrativo dos Custos da Distribuição

Abaixo segue descrição dos custos relativos à Oferta:

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta	Custo Unitário por Cota	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissão de Estruturação e Corrdenação	R\$ 510.000,00	R\$ 0,60	0,60%
Comissão de Distribuição	R\$ 2.082.500,00	R\$ 2,45	2,45%
Advogados	R\$ 85.000,00	R\$ 0,10	0,10%
Taxa de Registro na CVM	R\$ 255.000,00	R\$ 0,30	0,30%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3	R\$ 74.592,08	R\$ 0,09	0,09%
Taxa de Registro na ANBIMA	R\$ 13.881,00	R\$ 0,02	0,02%
Roadshow	R\$ 85.000,00	R\$ 0,10	0,10%
Cartório e Despesas de Registro	R\$ 17.000,00	R\$ 0,02	0,02%
Outras Despesas	R\$ 25.500,00	R\$ 0,03	0,03%
TOTAL	R\$ 3.148.473,08	R\$ 3,70	3,70%

(1) Os custos da tabela contemplam os valores dos tributos relativos às comissões e despesas

(2) Valores estimados.

(3) Cópia do comprovante do recolhimento da taxa consta do Anexo VIII deste Prospecto Definitivo.

(4) Valores com arredondamento de casas decimais Cota

Procedimentos da distribuição

A Coordenadora Líder da Oferta, deverá assegurar ao investidor: (i) o recebimento do Regulamento e deste Prospecto Definitivo, (ii) que seu tratamento seja justo e equitativo com os demais investidores, observado que, na distribuição das Cotas da 2ª Emissão no âmbito da Oferta, poderá fazer uso de suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, visando à diversificação de investidores no Fundo, (iii) a adequação do investimento ao seu perfil de risco, e (iv) informação a respeito dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimentos, da composição de sua carteira, da Taxa de Administração devida, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido.

Contrato de estabilização de preços e garantia de liquidez

Não há e nem será constituído fundo ou celebrado contrato para estabilização de preços ou garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. VISÃO GERAL DO MERCADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Visão Geral Do Mercado

Cenário Macroeconômico

Nos últimos períodos, o Brasil passou por um cenário de grande incerteza para os investidores, desde o impeachment da ex-presidente Dilma Rousseff até as eleições de 2018, com a eleição de Jair Bolsonaro, todos os indicadores da economia brasileira, como o câmbio, juros, índice Ibovespa, apresentaram uma volatilidade muito alta. Além disso, a economia real apresentou retração nesse período, o PIB, divulgado pelo IBGE, apresentou retração de 3.8% e 3.6% em 2015 e 2016, respectivamente, e cresceu somente 1% no ano de 2017.

Gráfico 1 – Taxa de referência NTN-B 2024



Fonte: Anbima

Para exemplificar todo esse cenário, o gráfico acima apresenta a taxa de referência diária da NTN-B com vencimento em 15/08/2024, de janeiro de 2017 até outubro de 2018.

Esses fatores possuem um efeito negativo sobre a decisão de investimento de indivíduos e empresas. No entanto, a perspectiva é de maior estabilidade para esses indicadores daqui para a frente. A tendência é que os juros se estabilizem em níveis baixos e que a economia do país volte a crescer.

Essa nova fase do país poderá aquecer tanto o mercado imobiliário quanto o mercado de crédito no país, o que pode tornar o investimento em Fundos Imobiliários uma boa opção de investimento. Dentre os segmentos de Fundos Imobiliários, os que investem em CRIs podem se beneficiar duplamente desse aquecimento do mercado, pelo viés imobiliário e de crédito.

Mercado de FII

Os FII são veículos de investimento coletivo, formados a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668, da Lei nº 9.779, da Instrução CVM 472 e demais regras aplicáveis.

Como o investimento em bens imóveis e aquisição direta de CRI normalmente envolve alto valor de aplicação, poucos são os Investidores que possuem recursos suficientes para aplicar diretamente em empreendimentos dessa natureza, bem como é menor a liquidez do mercado de CRI frente ao mercado de FII. Esse foi um dos fatores que estimulou o crescimento do mercado de Fundo de Investimento Imobiliário, regulamentado pela legislação brasileira a partir da década de 90, por meio da Lei nº 8.668 e da Instrução CVM nº 205, esta revogada pela Instrução CVM 472, que por sua vez foi alterada pela Instrução CVM 478 e mais recentemente alterada pela Instrução CVM 571.

Os FII exercem um importante papel no mercado imobiliário nacional, pois permitem ao investidor a aplicação de recursos em empreendimentos e/ou ativos no setor que eventualmente não conseguiriam participar senão por meio do fracionamento da sua propriedade, e que, ao mesmo tempo, lhe proporcionam uma remuneração atrativa e fomentam o mercado. A remuneração ao investidor de FII pode vir, conforme cada caso, pela valorização da cota, valorização do imóvel, ajustes em rendas e/ou locações, arrendamento e/ou venda de ativos, bem como fruto de outros investimentos de lastro imobiliário, como CRI, LCI, LIG e LH e cotas de outros fundos de investimento imobiliário.

Ainda, o investidor pessoa física recebe rendimentos sem pagar Imposto de Renda, desde que: (i) não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do fundo; (ii) suas cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII; (iii) o FII receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (iv) as cotas do FII, quando admitidas à negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

Além disso, como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do FII são isentos de imposto de renda para pessoas físicas que detenham menos de 10% do total das cotas do FII. Não obstante, caso o incorporador, construtor ou sócio de empreendimento imobiliário investido pelo FII subscreva ou adquira, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do FII, o FII passará a estar sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

O mercado de FII, após alguns anos de ajuste, voltou a apresentar forte crescimento em 2017 e 2018. Esse crescimento é visto por diversos indicadores, por exemplo, o número de investidores saltou de 88 mil em dezembro de 2016 para 178 mil ao final de setembro de 2018. O tamanho do mercado, medido pelo valor de mercado dos Fundos, saltou de R\$ 30 bilhões para R\$ 43 bilhões no mesmo período. Outro indicador importante, é o aumento da liquidez dos Fundos no mercado secundário, o que facilita a venda de uma posição em FII, o volume médio diário de negociação de FII na B3 saltou de R\$ 23 milhões em dezembro de 2016 para R\$ 44 milhões em setembro de 2018.

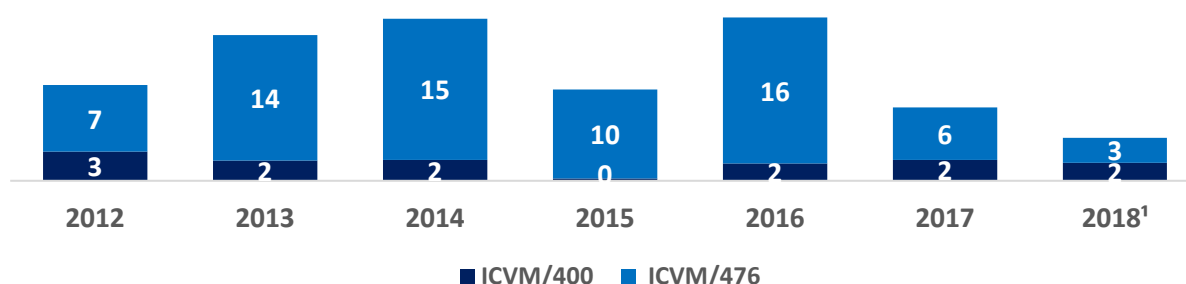
Mercado de CRI

O mercado brasileiro de CRI, analisado pelo volume de emissões, encolheu nos últimos anos, conforme apresentado no Gráfico 2. No entanto, quando analisado de forma mais detalhada, o mercado apresentou uma evolução importante, com menor dependência de recursos do FGTS e de direcionamento dos recursos da poupança. Essa constatação é embasada em diversas características das operações, como a concentração em índices de mercado, a taxa DI e a inflação, e não mais concentração em TR e lastros imobiliários corporativos e não residenciais.

Um aspecto importante do mercado brasileiro é que as operações no mercado de CRI nos últimos anos se concentraram em ofertas via ICVM 476, instrução que trata de emissões públicas com esforços restritos. Essa instrução, dentre outras diferenças de uma emissão pública comum, restringe o número de investidores que podem ser procurados (75) e o número de investidores que podem adquirir o ativo (50), além de ser restrita apenas aos investidores qualificados.

Essa característica torna o mercado de CRI segmentado em 2 categorias, a primeira dos CRIs oferecidos para o público em geral, que normalmente são poucas emissões de grande volume, e a segunda dos CRIs ofertados com esforços restritos, com um número maior de ofertas e volume variados. Essa segmentação torna o investimento em CRI diferente para um investidor comum e para um investidor qualificado ou um gestor, o primeiro, provavelmente, concentrará os investimentos em poucas emissões, sem muitas opções de risco, prazo, remuneração, etc. Já o segundo, provavelmente, conseguirá uma diversificação maior de ativos e características mais adequadas ao perfil de investimento desejado.

Gráfico 2 - Ofertas Públicas de CRI (R\$ Bilhões)



Fonte: Anbima – setembro 2018
1 – dados de 2018 até setembro.

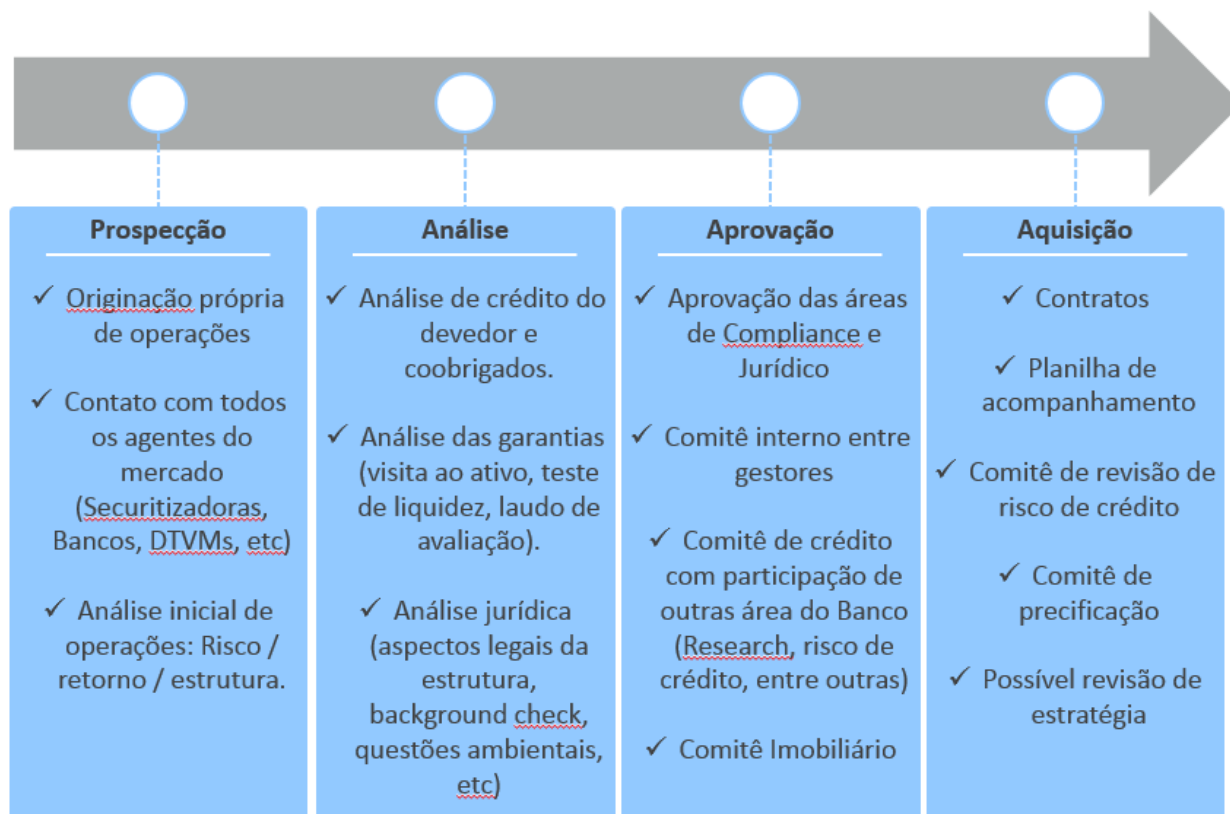
Dessa forma, além de outras vantagens já conhecidas do mercado de Fundos Imobiliários, como a liquidez diária e a gestão especializada, o investimento em CRI via Fundos Imobiliários pode ser mais vantajoso para o investidor, desde que a gestora da carteira possua um processo de investimento adequado.

Processo de Investimento

Além do acesso a um maior volume de operações, os gestores especializados possuem ferramentas mais adequadas para realizar o processo de análise dos ativos. Esse processo envolve

uma série de etapas complexas e que dificultam a tomada de decisão por parte dos investidores comuns. Algumas dessas etapas, como a análise de crédito e da documentação da operação, são de extrema importância para entendimento dos riscos envolvidos.

Na Gestora, o processo de investimento é realizado por uma equipe altamente capacitada, garantindo que todos os fatores de risco da operação serão levados em conta no momento de tomada de decisão. A figura abaixo detalha essas etapas e cada um dos processos envolvidos em cada uma delas:



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Fatores De Risco

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, composição da Carteira do Fundo e aos fatores de risco aos quais o Fundo e os investidores estão sujeitos, incluindo, aqueles descritos a seguir.

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 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.

Risco relacionado à propriedade das Cotas e não dos Ativos-Alvo

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos-Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos-Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Risco de não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Cotista aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas do Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, da Gestora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos.

Risco referente a 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 próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo 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. 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 solicitados a aportar recursos 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 pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, a Gestora, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela 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 de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, 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 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 das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Riscos relacionados ao investimento em CRI

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos Cotistas.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI poderão vir a ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI, deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora 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 n.º 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 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”.

Ainda que a companhia securitizadora emissora dos CRI, institua regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituam o lastro dos CRI, por meio do termo de securitização, e tenha por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI, de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI e da excussão das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Fundo, e pelos demais titulares dos CRI, dos montantes devidos, conforme

previsto nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função do(s) contrato(s) imobiliário(s), em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do(s) devedor(es) poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Risco relativo à ausência de novos investimentos em CRI

Os Cotistas estão sujeitos ao risco decorrente da não existência de oportunidades de investimento para o Fundo, hipótese em que os recursos do Fundo permanecerão aplicados em outros ativos permitidos, nos termos do Regulamento do Fundo.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em Ativos. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das suas Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pela Gestora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, 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 equivalente ao valor das cotas ou 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.

Risco de execução das garantias atreladas 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 decorrente da aquisição de ativos e/ou ativos de liquidez nos termos da resolução CMN nº 2.921

O Fundo poderá adquirir Ativos vinculados na forma da Resolução CMN nº 2.921. O recebimento pelo Fundo dos recursos devidos pelos devedores/coobrigados dos Ativos e/ou ativos de liquidez vinculados nos termos da Resolução CMN nº 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Neste caso, portanto, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas, correrão o risco dos devedores das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia da Administradora, da Gestora, do Escriturador, da Coordenadora Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

Risco de inexistência de operações de mercado equivalentes para fins de determinação do ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição

Nos termos do Regulamento, o preço de aquisição dos Ativos a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais a Gestora possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, a Gestora deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

Risco de Conflito de Interesses entre o Fundo e a Administradora ou pessoas a ela ligadas

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou Gestora dependem de aprovação prévia dos cotistas do Fundo, mediante deliberação em Assembleia Geral.

Em 09 de agosto de 2018, os cotistas detentores da totalidade de cotas de emissão do Fundo deliberaram em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo pela aprovação da aquisição e venda pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos, estruturados e/ou distribuídos pela Administradora, ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, nos termos do Art. 34 c/c Art. 20, Parágrafo Único, ambos da Instrução CVM 472, quais sejam: a. cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, nos limites estabelecidos pela regulamentação em vigor; b. certificados de recebíveis imobiliários estruturados e/ou distribuídos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, nos limites estabelecidos pela regulamentação em vigor; e c. letras de

crédito imobiliário – LCI emitidas pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, até o limite de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Desta forma, o Fundo poderá adquirir ativos emitidos, estruturados e/ou distribuídos pela Administradora, ou pessoas a ela ligadas, sendo que tal situação de conflito de interesse foi previamente aprovada em assembleia geral de cotistas.

Riscos relacionados ao investimento em FII

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes do beneficiamento e da alienação dos Ativos do Fundo.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir recebimento de valores pelo Fundo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos que o Fundo poderá adquirir.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados em outros ativos, conforme acima especificados.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade 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: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, a Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto

Definitivo e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Definitivo e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco de diluição

A presente Oferta e na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída. O exercício de Direito de Preferência pelos Cotistas depende de disponibilidade financeira, sendo certo que caso o Cotista não disponha de recursos por ocasião da nova emissão, poderá sofrer diluição de sua participação e, conseqüentemente, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzidas. Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissão anterior de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Aquisição seja superior ao valor patrimonial das novas Cotas no momento da realização da integralização das novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

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, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, 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 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 mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Riscos associados ao setor imobiliário e aos Ativos

O Fundo poderá investir em imóveis ou direitos reais, bem como se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos Ativos, conforme o caso. Tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

Riscos relativos à inexistência de Ativos-Alvo e/ou Outros Ativos que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo e/ou de Outros Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da 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-Alvo e/ou de Outros Ativos. A ausência de Ativos-Alvo e/ou de Outros Ativos elegíveis para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Risco imobiliário

Os Ativos adquiridos pelo Fundo, bem como os imóveis ou direitos reais adquiridos em razão da execução das garantias ou liquidação dos Ativos, podem ser vinculados a empreendimentos imobiliários, e a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) vinculados, ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco de regularidade dos imóveis

Os Ativos adquiridos pelo Fundo e os imóveis ou direitos reais de titularidade do Fundo decorrentes da execução das garantias ou liquidação dos Ativos podem estar vinculados a

empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados, locados ou alienados 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 ou vendê-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos adquiridos pelo Fundo ou decorrentes da execução das garantias ou liquidação dos Ativos, direta ou indiretamente, 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, de modo a prejudicar o pagamento das obrigações decorrentes dos Ativos-Alvo e/ou Outros Ativos. Há, também, determinados tipos de perdas que 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 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, conforme o caso, 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.

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo ou vinculados aos Ativos adquiridos, direta ou indiretamente, 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) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante a rentabilidade dos Ativos, as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de imóveis vinculados aos Ativos adquiridos pelo Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários vinculados aos Ativos, causando

alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos imóveis que o Fundo adquirir, decorrentes da execução das garantias ou liquidação dos Ativos, 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.

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis vinculados aos Ativos adquiridos pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do referido imóvel.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes, direta ou indiretamente, da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos ambientais

Os imóveis vinculados aos Ativos do Fundo ou decorrentes da execução das garantias ou liquidação dos Ativos estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras 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 é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 a R\$ 10.000.000,00.

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, conseqüentemente, 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 revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos Ativos vinculados a imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis ou arrendamentos seja a fonte indireta de remuneração Ativos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração dos Ativos do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá

preponderantemente dos Ativos objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco relacionado à aquisição de imóveis

O Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias, nos casos de execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos e/ou renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Risco de exposição associado à locação e venda 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 imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, 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 de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os imóveis vinculados aos Ativos objeto da carteira do Fundo não gerarem a receita esperada pela Administradora, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos imóveis vinculados aos Ativos objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela lei de locações, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Riscos de despesas extraordinárias

Caso o Fundo venha a se tornar proprietário de imóveis decorrentes da execução das garantias ou liquidação dos Ativos, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação

de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Risco de outras restrições de utilização de imóveis pelo Poder Público

Outras restrições aos imóveis que o Fundo eventualmente se torne proprietário também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, 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, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desastres naturais e sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis vinculados aos Ativos 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. Há, 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. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à regularidade de área construída

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. 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 Shoppings, 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.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”)

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis vinculados aos Ativos ou de propriedade do Fundo, bem como para o próprio Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. 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, podendo ainda, culminar na obrigação 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.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Riscos adicionais

Risco relacionado à não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, da Gestora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Riscos tributários

A lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional (Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social), desde que (i) distribuam, pelo menos, 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ela ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, caso o Fundo venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, cada cotista não seja titular de cotas que lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por

cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo e ainda, tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, os rendimentos distribuídos pelo Fundo às pessoas físicas ficarão isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas.

Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

Em razão das características relativas à Primeira Emissão de Cotas do Fundo onde não foi atingido o número de 50 (cinquenta) investidores, os cotistas atuais do Fundo não tem as prerrogativas de isenção de imposto de renda acima referido, podendo se beneficiar no futuro caso o número de cotistas supere 50 (cinquenta) investidores.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516.

Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos.

Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e Coordenadora Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco relacionado a Oferta via Instrução CVM 476

Tendo em vista que as cotas objeto da Primeira Emissão do Fundo foram ofertadas nos modelos da Instrução CVM 476, tal oferta não foi registrada perante a CVM, estando os Cotistas que subscrevam cotas no âmbito dessa oferta expostos aos riscos inerentes a tal dispensa de análise da CVM.

Risco das contingências ambientais

Por se tratarem os Ativos-Alvo de investimento em direitos creditórios vinculados a imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) pelo originador dos direitos creditórios e, eventualmente, na rescisão dos contratos de compra e venda dos imóveis e na interrupção do fluxo de pagamento dos CRI, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo investirá em valores mobiliários, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento. 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 do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Riscos de crédito

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de remuneração dos Ativos do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos devedores de tais Ativos.

Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos Ativos-Alvo

Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos Ativos-Alvo, poderá ser realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

Risco em função da dispensa de registro

As ofertas que venham a ser distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pela Coordenadora Líder não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Riscos macroeconômicos gerais

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. 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 relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

O Brasil passou recentemente pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do governo do Presidente Michel Temer em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis.

As investigações da "Operação Lava Jato" e da "Operação Zelotes" atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A "Operação Lava Jato" investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da "Operação Lava Jato" em curso, uma série de políticos, incluindo o atual presidente da República o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a "Operação Zelotes" investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais ("CARF"). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação

das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos do uso de derivativos

Os 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 conta com garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, 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 significativas para o Fundo e para os Cotistas.

Riscos de prazo

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, 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 ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos ativos de liquidez 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, mesmo que juros e principal dos Ativos não deixem de ser pagos regularmente, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente a negociação das Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento.

Risco de potencial conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a 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 entre o Fundo e o consultor especializado, se houver, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472.

Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da Emissão, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora: (i) a Gestora, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) a própria Administradora como Coordenadora Contratada e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou a Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

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 relativo à não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora e/ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora

O objetivo do Fundo consiste na aquisição predominante de Ativos-Alvo. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Risco de substituição da Gestora

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O ganho do Fundo provem em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

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.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Riscos relativos à Oferta

Riscos da não colocação do Montante da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas.

O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Ativos de Liquidez, realizadas no período.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Subscrição, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item "Distribuição parcial" nas páginas 82 e 83 deste Prospecto Definitivo, e as Pessoas Vinculadas.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Subscrição, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Conforme previsto neste Prospecto Definitivo, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta, o que poderá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do Anúncio de Início ou até a divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. Nesse sentido, cada Investidor deverá

considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto Definitivo, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e a Coordenadora 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 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 Definitivo.

Eventual descumprimento por quaisquer das Instituições Participantes da Oferta de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição feitos perante tais Instituições Participantes da Oferta

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Instituição Participante da Oferta, a critério exclusivo da Coordenadora Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pela Coordenadora Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, a(s) Instituição(ões) Participante(s) da Oferta em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, 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 do descredenciamento.

Informações contidas neste Prospecto Definitivo

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Embora as informações constantes deste Prospecto Definitivo tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas do Fundo sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes, tais como a Fundação Getúlio Vargas. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo, foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis, tais como B3, FIPEZAP, Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços e sites especializados como: ClubeFII.com.br e FIIS.com.br.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9 TRIBUTAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Tributação

Regras de Tributação do Fundo

O disposto nesta Seção foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto Definitivo e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas do Fundo devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- a) possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- b) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O benefício previsto no item acima não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com a isenção prevista acima; já quanto à alínea "b" citada acima, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada. Além das medidas descritas neste item, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

Tributação Aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte, nos termos da Lei n.º 12.024/09. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Os FII são veículos de investimento coletivo, que agrupam investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668, da Lei nº 9.779, da Instrução CVM 472 e demais regras aplicáveis.

A Instrução CVM 472 estabeleceu que caso um fundo imobiliário invista volume superior a 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio em títulos e valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555.

O veículo fundo imobiliário é isento de impostos tais como PIS, COFINS e IR. O Imposto de Renda incide somente sobre as receitas financeiras decorrente das aplicações do caixa do Fundo.

Para possuir tal benefício tributário, o Fundo deve:

- (i) Distribuir, pelo menos a cada seis meses, 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; e
- (ii) O Fundo não pode investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

Outras Considerações

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”), o fundo de investimento imobiliário que 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, conforme destacado em “Fatores de Risco”.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

A Administradora receberá por seus serviços uma Taxa de Administração de até 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) composta de:

(a) valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada: (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo;

(b) valor equivalente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento) a.a. sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, pagos à Gestora, a critério da Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais); e

(c) valor de até 0,10% (dez centésimos por cento), correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago a terceiros.

Exclusivamente para o período anterior ao encerramento da 2ª emissão de cotas do Fundo, a parcela da Taxa de Administração referente aos serviços de Administração e Gestão não será devida até que seja atingida, ao final do mês de referência, uma alocação mínima de 75% (setenta e cinco por cento) do patrimônio do Fundo em Ativos-Alvo. Uma vez atingido o percentual de alocação mínimo em Ativos-Alvo, a Taxa de Administração será cobrada integralmente.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. PERFIL DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DA COORDENADORA LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Perfil da Coordenadora Líder, da Administradora e da Gestora

A atividade de administração do Fundo é realizada pela Administradora, as atividades de gestão do Fundo serão realizadas pela Gestora, enquanto que as atividades de distribuição das Cotas foram realizadas pela Coordenadora Líder.

Sobre Grupo BTG Pactual

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 do Botafogo, nº 501 – 6º andar, no bairro de Botafogo, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro - CEP 22250-040, inscrito no CNPJ/MF 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, tornando-se um banco completo, com foco principal nas áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões e 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, na *Celfin*, corretora de valores no Chile, que também opera no Peru e na Colômbia e na Bolsa y Renta, a maior corretora em volume de transações em ações na Colômbia, de acordo com a Superintendência Financeira.

Sobre a Coordenadora Líder

A Guide Investimentos S/A Corretora de Valores, instituição financeira, com principal escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Guide Investimentos"), 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, sendo reconhecida como a instituição financeira mais inovadora do Brasil pela Global Financial Markets. Presente em 13 estados brasileiros, sua sede está localizada em São Paulo e conta com filiais no Rio de Janeiro, 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 H.H. Picchioni. 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. Hoje, a Guide Investimentos S/A Corretora de Valores possui mais de R\$18 bilhões sob custódia contratada, 71 mil clientes e mais de 300 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. A Guide Investimentos vem sendo liderada por sócios com anos de experiência no mercado.

A Guide Investimentos conta em sua plataforma com mais de 30 emissores e 90 produtos de Renda Fixa, Renda Variável, mais de 80 Fundos de Investimentos, de 35 gestores distintos, bem como possui uma Mesa Institucional dividida em Arbitragem, Derivativos, Financiamento de Termo e Títulos.

A Guide Investimentos fornece aos seus clientes a entrega da melhor curadoria de produtos com alta performance, equipe de especialistas financeiros, assessoria qualificada e personalizada, acesso fácil a serviços e conteúdos exclusivos e especializados.

Dentre as principais operações conduzidas pela Guide Investimentos, merecem destaque:

- Instituição Contratada da OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DO CSHG LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;
- Instituição Contratada da OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 3ª EMISSÃO DO CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;
- Coordenador Contratado da OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DO VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
- Participante Especial da OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR ALPHA FUNDO DE FUNDOS.

Sobre o 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\$ 96,21 bilhões (dados Anbima, março/2018,) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 1200 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.

É líder em Administradores de Recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com R\$ 14,2 bilhões sob Administração, detendo 22% do total do mercado. 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.

Rol dos serviços prestados:

- Cálculo de quotas e precificação de ativos;
- Controle de enquadramento e *compliance*;
- Processamento de aplicações, resgates e transferências de quotas;
- Reconciliação de custódia dos ativos;
- Consultoria jurídica para os fundos;
- Contabilização de fundos e suporte à equipe de auditoria externa;
- Informes a órgãos reguladores (CVM/ANBIMA);
- Cálculo e pagamento de comissionamento de distribuidores;
- Relatórios padronizados e customizados (Gestor/Quotistas); e
- Relatório de Risco Detalhado (Sob Demanda).

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

1. Equipe experiente, com alta qualificação técnica e acadêmica;
2. Investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia: O desenvolvimento de sistemas proprietários para processamento dos fundos e interface com os gestores contratados nos permite agilidade e uma ótima capacidade de customização das informações enviadas para os clientes.
3. Desenvolvimento de produtos customizados: nossa equipe é preparada para atender as diversas necessidades dos clientes, estando aptos a customizar tanto o atendimento quando a customização de relatórios.

Sobre a 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/MF 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 pela Administradora, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo e de consultoria especializada, 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 da Administradora nesta operação.

A BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. tem uma exposição a ativos imobiliários no valor de R\$ 8,0 bilhões.

A BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. conta com uma equipe de 20 profissionais exclusivos e com experiência prévia na área e procura manter uma estratégia de investimento no setor imobiliário ampla e diversificada, conforme pode ser visto abaixo:



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

<p>2004/2005</p> <p>Gestão de investimentos para o HG Realty BC Investment Fund em conjunto com a Hedging Griffo Asset Management</p> 	<p>2006</p> <p>R\$250 Milhões Gestão de investimentos do FII Comercial Progressivo, de Lojas de viagem pelo Brasil</p> 	<p>2007</p> <p>R\$220 Milhões Gestão de investimentos do Projeto Parque da Cidade</p> 	<p>2007</p> <p>R\$65 Milhões Gestão de investimentos do FII Hotel Maxinvest, composto por mais de 600 Plats em São Paulo</p> 
<p>2007</p> <p>R\$250 Milhões Gestor e único cotista do FII Premier Realty, composto por um portfólio de Edifícios comerciais</p> 	<p>2009</p> <p>R\$127 Milhões Gestão de investimentos de um FII composto pelo Ed. Castelo no RJ</p> 	<p>2007/2008/2010</p> <p>R\$1,5 Bilhão Aporte para aquisição de Ativos FII BTG Pactual Corporate Office Fund</p> 	<p>2011</p> <p>R\$48 Milhões 7ª Emissão do FII BTG Pactual Fundo de CRI</p> 
<p>2013</p> <p>R\$210 Milhões 5ª Emissão do FII BTG Pactual Fundo de Fundos</p> 	<p>2013</p> <p>R\$2,3 Bilhões 5ª Emissão do FII BTG Pactual Corporate Office Fund</p> 	<p>2016</p> <p>R\$38 Milhões 13ª Emissão do FII Hotel Maxinvest</p> 	<p>2016</p> <p>R\$20 Milhões 4ª Emissão do FII Conesp</p> 

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. RELACIONAMIENTO ENTRE AS PARTES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informações Sobre as Partes

Administradora

A Administradora é a **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**

Para informações sobre a Administradora, ver Seção "Perfil da Administradora, da Gestora e da Coordenadora Líder" deste Prospecto Definitivo (páginas 145 e 146).

Coordenadora Líder

A Coordenadora Líder é a **Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores**

Para informações sobre a Administradora, ver Seção "Perfil da Administradora, da Gestora e da Coordenadora Líder" deste Prospecto Definitivo (páginas 144 e 145).

Gestor

A Gestora do Fundo é a **BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda**

Para informações sobre a Administradora, ver Seção "Perfil da Administradora, da Gestora e da Coordenadora Líder" deste Prospecto Definitivo (páginas 146 e 147).

Custodiante

O Custodiante é o **Banco BTG Pactual S.A.**

Auditor Independente

O Auditor Independente é a **Ernst & Young Auditores Independentes S/S**

Relacionamento entre as Partes

Relacionamento da Administradora com a Coordenadora Líder

Apenas comercial, sem qualquer vínculo societário.

Relacionamento da Administradora com o Custodiante

A Administradora é subsidiária integral do Custodiante e o relacionamento existente entre estes, além da relação societária, consiste na prestação dos seguintes serviços:

- (i) a Custodiante atuou na qualidade de distribuidor de cotas de fundos de investimento administrados pela Administradora; e
- (ii) a Custodiante presta os serviços de custódia financeira de ativos de fundos de investimento administrados pela Administradora, nos termos de contratos de custódia devidamente assinados e registrados, sendo que, atualmente, a Custodiante presta os serviços de custódia financeira de ativos em diversos fundos de investimento

administrados pela Administradora. Para maiores informações acessar a página do Administrador: <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual>.

Relacionamento da Administradora com o Gestor

A Gestora é empresa subsidiária integral da Coordenadora Líder, que por sua vez é detentor das ações da Administradora. Adicionalmente à relação societária existente entre estes, por conta de serem empresas do mesmo grupo econômico, a Gestora atua na qualidade de gestor de fundos de investimento administrados pela Administradora, sendo que, atualmente, a Gestora atua na qualidade de gestor de diversos fundos de investimento administrados pela Administradora. Para maiores informações acessar: <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual>.

Relacionamento da Gestora com a Coordenadora Líder

Apenas comercial, sem qualquer vínculo societário.

Relacionamento da Gestora com o Custodiante

A Gestora é empresa subsidiária integral da Custodiante e o relacionamento existente entre estes, além da relação societária e do relacionamento existente por conta do Fundo, consiste na prestação dos seguintes serviços:

- (i) a Custodiante presta os serviços de custódia financeira de ativos de diversos fundos de investimento geridos pela Gestora; e
- (ii) a Custodiante atuou na qualidade de distribuidor de cotas de fundos de investimento geridos pela Gestora. Para maiores informações acessar: <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual>.

Relacionamento da Gestora com a Coordenadora Líder

Apenas comercial, sem qualquer vínculo societário.

Relacionamento da Administradora com o Auditor Independente

Além do relacionamento existente em razão do Fundo, o Auditor Independente presta serviços de auditoria em outros fundos de investimento administrados pela Administradora, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes

Relacionamento da Gestora com o Auditor Independente

Além do relacionamento existente em razão do Fundo, o Auditor Independente presta serviços de auditoria em outros fundos de investimento geridos pela Gestora, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento da Coordenadora Líder com o Auditor Independente

Apenas comercial, sem qualquer vínculo societário.

Relacionamento da Custodiante com o Auditor Independente

Além do relacionamento existente em razão do Fundo, o Auditor Independente presta serviços de auditoria em outros fundos de investimento distribuídos e custodiados pelo Custodiante, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Composição e Participação dos Cotistas do Fundo

Na data deste Prospecto Definitivo, a composição e participação dos Cotistas é a seguinte:

Nº	Classificação dos Cotistas	Quantidade de Cotistas	Quantidade de Cotas Subscritas	Valor da Subscrição
1	Pessoas Físicas	-	-	-
2	Clubes de Investimento	-	-	-
3	Fundos de investimento	07	680.000	R\$ 68.000.000,00
4	Entidades de previdência privada	-	-	-
5	Companhias seguradoras	-	-	-
6	Investidores estrangeiros	-	-	-
7	Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição das Cotas	-	-	-
8	Instituições financeiras ligadas à Administradora e/ou aos participantes do consórcio de distribuição das Cotas	-	-	-
9	Demais instituições financeiras	-	-	-
10	Demais pessoas jurídicas ligadas à Administradora e/ou aos participantes do consórcio de distribuição das Cotas	-	-	-
11	Demais pessoas jurídicas	-	-	-
12	(a) Administradores ou acionistas controladores da Administradora e/ou dos participantes do consórcio de distribuição das Cotas, (b) vinculada à Oferta, ou (c) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (a) e (b) acima.	-	-	-
13	Outros (especificar)	-	-	-
Total		07	680.000	R\$68.000.000,00

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ATENDIMENTO AOS COTISTAS

Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas

Para maiores esclarecimentos a respeito do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto Definitivo, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, da Gestora, da Coordenadora Líder e/ou à CVM, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto Definitivo se encontra à disposição dos investidores na CVM ou na B3 apenas para consulta e reprodução.

Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia do Botafogo, nº 501 –5º andar/ parte

Botafogo, Rio de Janeiro – RJ - CEP 22.250-040

At.: Rodrigo Ferrari

Tel.: (11) 3383-2513

Correio Eletrônico: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual>

Gestor

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º Andar, Itaim Bibi

São Paulo - SP - CEP: 04.538-133

At.: Fernando Crestana

Tel.: (11) 3383-2670

Correio Eletrônico: Fernando.crestana@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual>

Coordenadora Líder

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Rua Iguatemi 151, 27º andar, Itaim Bibi,

São Paulo, SP

At.: Lucas Stefanini

Tel.: (011) 3576-6963

Correio Eletrônico: lstefanini@guide.com.br

Website: <https://www.guide.com.br/>

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111 - 5º andar

Centro, Rio de Janeiro – RJ CEP 20.050-901

Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza

Bela Vista, São Paulo – SP - CEP 01.333-010

Website: www.cvm.gov.br -> Fundos de Investimento -> Consulta Consolidada de Fundo

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Rua XV de Novembro, nº 275

Centro, São Paulo – SP - CEP 01010-010

Website: www.b3.com.br → selecionar “Produtos e Serviços” → opção “Renda Variável” → item “Fundos de Investimentos” → selecionar “FIIs listados” → localizar “FDO INV IMOB BTG PACTUAL CREDITO IMOBILIARIO”

Auditor Independente

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, 8º andar

Vila Nova Conceição, São Paulo- SP - CEP 04.543-907

At.: Ruy Borges/Marília Nascimento Soares/Miguel Saadi

Tel.: (11) 2573-3000

Correio Eletrônico: rui.borges@br.ey.com / marilia.soares@br.ey.com / miguel.Saadi@br.ey.com / juridico.sp@br.ey.com

Website: <https://www.ey.com/br/pt/home>

Assessor legal

IBS' ADVOGADOS

Rua Fidêncio Ramos, nº 160, 3º andar, cj. 309 a 311

Vila Olímpia, CEP 04551-010

São Paulo, SP

At.: Leandro Issaka, Marcelo Binari e Caio Mello

Tel.: 11 4810-1980 / 4810-1986

e-mail: lik@ibsadv.com.br, mbo@ibsadv.com.br e cwm@ibsadv.com.br

Website: www.ibsadv.com.br/

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

15. ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo I – Instrumento Particular de Constituição do Fundo

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO



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/MF 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 (“Administradora”), resolve:

- (a) constituir um Fundo de Investimento Imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/1993”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- (b) determinar que o Fundo de Investimento Imobiliário será denominado **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”);
- (c) assumir as funções de administração do Fundo;
- (d) determinar que a gestão da carteira do Fundo será realizada 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;
- (e) determinar que a prestação dos serviços de auditoria do Fundo será realizada pela **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º andares, Torre Torino, Água Branca, CEP 05001-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.562.112/0001-20;
- (f) determinar que a responsável pelo serviço de escrituração das cotas emitidas pelo Fundo será a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;

(g) determinar que o diretor da Administradora responsável pela administração do Fundo, designado para responder, civil e criminalmente, pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, é o Sr. **ALLAN HADID**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 102179165 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 071.913.047-66, com endereço comercial na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040;

(h) aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente instrumento ("Regulamento");

(i) 2.1. A Administradora resolve iniciar, a partir da presente data, oferta de cotas do Fundo, no valor total de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).

(j) 2.2. A Administradora, desde já declara que a oferta de cotas do Fundo ora aprovada não foi nem será registrada na CVM, bem como as cotas do Fundo a serem emitidas de acordo com as deliberações deste ato estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2018.

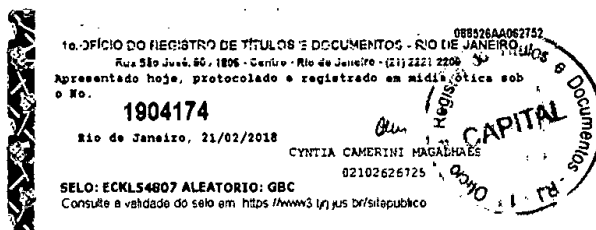
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Nome:
Cargo:


Reinaldo Garcia Acao
Procurador

Nome:
Cargo:


VLADEMAR BERNARDO DA SILVA
PROCURADOR





ANEXO

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO
IMOBILIÁRIO**

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO
IMOBILIÁRIO**



DO FUNDO

Art. 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO 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, a todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

§ 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 (“**ADMINISTRADORA**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários (“**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** possui gestão ativa e 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 certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) lastreados em ativos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em contratos de financiamento, compra e venda, cédulas de crédito bancário, locação típica, locação atípica, *built to suit*, debêntures, dentre outros (“Ativos-Alvo”), sem prejuízo da possibilidade de aquisição dos outros ativos constantes do artigo 4º do presente Regulamento.

§1º - Os CRI deverão obedecer às seguintes condições, que deverão ser observadas pela **GESTORA** previamente à aquisição: (a) ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, (b) contar com regime fiduciário, (c) ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou de oferta cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e (d) ter preferencialmente risco corporativo, direto ou indireto, a critério exclusivo da **GESTORA**.

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

§3º - O **FUNDO** visa proporcionar aos seus cotistas rentabilidade alvo que busque acompanhar 100% da variação da Taxa DI, nos termos do §5º abaixo, por meio do investimento de seus recursos em acordo com sua política de investimentos.

§4º - Para fins do presente Regulamento, a Taxa DI representa a taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, informação disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos.

§5º - Se, em qualquer data de distribuição de rendimentos prevista neste Regulamento, não houver divulgação da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, quando da divulgação posterior da Taxa DI relativa à data de encerramento do último cálculo.

§6 - Em caso de ausência da apuração e/ou divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias consecutivos da data esperada para a sua divulgação ou, imediatamente, em caso de



extinção da Taxa DI ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por imposição legal ou determinação judicial, a **ADMINISTRADORA**, mediante aviso aos condôminos, substituirá a Taxa DI pela Taxa Selic. No caso de não ser possível a substituição da Taxa DI pela Taxa Selic, a **ADMINISTRADORA** deverá convocar assembleia geral de Cotistas para definir o parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação desse parâmetro, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer distribuições de rendimentos previstas neste Regulamento, se o patrimônio líquido do **FUNDO** assim permitir, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada oficialmente na data de encerramento do último cálculo.

§7º - A rentabilidade alvo acima não representa promessa ou garantia de rentabilidade, ou isenção de riscos para o investidor.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão 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: (a) auferir rendimentos dos Ativos (conforme abaixo descritos), e (b) auferir ganho de capital com a negociação dos Ativos.

Art. 4º - Poderão constar ainda do patrimônio do **FUNDO** (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

- I. Letras hipotecárias (“LH”), que deverão ter sido emitidas em total conformidade com a legislação e com as normas do Banco Central do Brasil;
- II. Letras de crédito imobiliário (“LCI”), que deverão ter sido emitidas em total conformidade com a legislação e com as normas do Banco Central do Brasil;
- III. Letras imobiliárias garantidas (“LIG”);
- IV. Cotas de outros FII;
- V. Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”);
e
- VI. Ativos imobiliários, resultado da excussão de determinadas garantias atreladas aos Ativos.





Parágrafo Único – A **GESTORA** deverá observar os limites de concentração aplicáveis nos termos da legislação vigente, para alocação dos ativos no **FUNDO**.

Art. 5º - O valor de aquisição dos Ativos poderá, eventualmente, ser composto por ágio e/ou deságio, a ser estipulado pela **GESTORA**, a seu exclusivo critério, em linha com as condições vigentes no mercado.

Art. 6º - O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio da cessão de direitos de Ativos 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 nº 472/08; e

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

Art. 8º - 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. Liquidar operações de venda, permuta ou qualquer outra forma de alienação, no todo ou em parte, dos Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, que tenham sido concretizadas pela **GESTORA**, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**; e

III. Liquidar operações de aquisição ou subscrição, conforme o caso, de Ativos para o **FUNDO**, que tenham sido concretizadas pela **GESTORA**.

Parágrafo Único – Observados os critérios estabelecidos neste Regulamento, o **FUNDO** poderá adquirir os Ativos-Alvo independentemente de autorização específica dos cotistas, conforme determinado pela **GESTORA**.

Art. 9 - Sem prejuízo da política de investimentos do **FUNDO** poderão eventualmente compor o portfólio do **FUNDO** imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos, nos seguintes casos: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos, e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos.



Parágrafo Único – A estratégia de cobrança e execução de garantias referentes a Ativos inadimplentes será estabelecida e implementada pela **GESTORA**, independente de aprovação prévia em Assembleia, observada a natureza e características de cada caso.

Art. 10 - O **FUNDO** terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do encerramento de cada oferta de Cotas para o enquadramento da sua carteira nos Ativos, conforme estabelecido na Política de Investimento.

§1º – Caso o **FUNDO** não enquadre sua carteira nos prazos acima estabelecidos, a **ADMINISTRADORA** convocará Assembleia Geral de Cotistas para deliberação com relação às medidas necessárias para o enquadramento. Na impossibilidade de deliberação em Assembleia, seja por impossibilidade de instauração ou por falta de quórum, a **ADMINISTRADORA** poderá, conforme orientação da **GESTORA** a seu critério, realizar amortização de principal aos investidores a fim de enquadrar a carteira.

§2º - O **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução Normativa CVM 555/14.

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 Gerais do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 (“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

exclusivamente secundariamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.



§ 5º - O titular de cotas do **FUNDO**:

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

b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos 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**.

§ 6º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, 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.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 12 - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, realizará oferta pública por meio da emissão do total de até 800.000 (oitocentas mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), em série única, observada a possibilidade de realização de subscrição parcial com o cancelamento de saldo não colocado ao final do prazo de distribuição da primeira emissão.

§ Únicoº - As cotas da primeira emissão serão inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 13 - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral 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.



§ 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 distribuição 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.

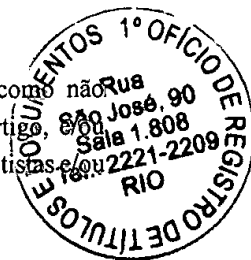
§ 6º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

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**, tal cotista 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 em quantia superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por esse 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, decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas 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 autorizada no artigo 12 deste Regulamento, realizar novas emissões de cotas sem que seja necessária prévia aprovação da Assembleia Geral, assegurado o direito de preferência, desde que: (a) o patrimônio líquido do **FUNDO** atinja o montante máximo de até R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais); e (b) 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 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 a contar da data de início 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 do FUNDO 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;

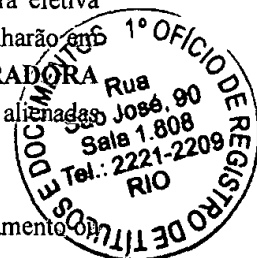
VIII. Verificada a mora do cotista poderá, ainda, a ADMINISTRADORA, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou 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 (i) 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 (ii) 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 decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com um dia não útil, como por exemplo feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil; 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

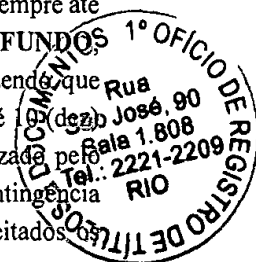
Art. 16 - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 17 - A Assembleia Geral ordinária 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 10º (décimo) dia útil 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 **FUNDO** para reinvestimento em Ativos ou composição de Reserva de Contingência (conforme abaixo definida) mencionada neste Regulamento desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.



§ 2º - Para arcar com eventuais 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 - Farão jus aos rendimentos de que trata o caput 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 pelo Escriturador.

§ 5º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

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.

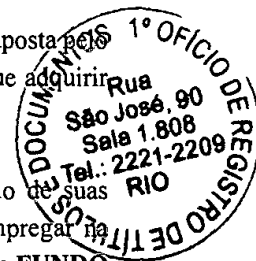
§ 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

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 a **GESTORA**, 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**; e
- III. 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. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- II. Escrituração de cotas;
- III. Custódia de ativos financeiros;
- IV. 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 é 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.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Art. 21 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA** 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.

§ 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. Sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do artigo 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 até 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) (“Taxa de Administração”) composta de: (a) valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) a.a. à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**, ou (a.2) sobre o valor de mercado do **FUNDO**, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, 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\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; (b) valor equivalente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento) a.a. sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, pagos à **GESTORA**, nos termos do §3º deste Artigo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais) (“Taxa de Gestão”); e (c) valor de



até 0,30% (trinta centésimos por cento), correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, a ser pago a terceiros.



§1º - Exclusivamente para o período anterior ao encerramento da 2ª emissão de cotas do **FUNDO**, a parcela da Taxa de Administração referente aos serviços de Administração e Gestão não será devida até que seja atingida, ao final do mês de referência, uma alocação mínima de 75% (setenta e cinco por cento) do Patrimônio do **FUNDO** em Ativos-Alvo. Uma vez atingido o percentual de alocação mínimo em Ativos-Alvo, a Taxa de Administração será cobrada integralmente.

§2º - 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.

§3º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

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 Geral 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 Geral 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 Geral 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.

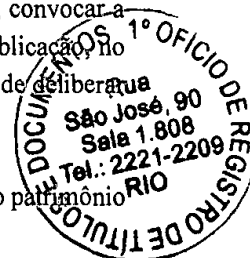
§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger sua substituta ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

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**.

Art. 26 – A **GESTORA** será substituída nos seguintes casos:

I. Renúncia de suas funções;

II. Destituição pela **ADMINISTRADORA**, em caso de descumprimento das obrigações da **GESTORA** previstas neste Regulamento, na legislação ou regulamentação, ou ainda,



no respectivo contrato de prestação de serviços, não sanadas em 15 (quinze) dias contados da notificação a esse respeito, ou em outro prazo de cura específico; ou

III. Por destituição pela Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º - Em qualquer das hipóteses acima, a **ADMINISTRADORA** convocará Assembleia Geral de Cotistas, para que seja eleito o novo gestor do **FUNDO**.

§ 2º - A **GESTORA** permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo gestor do **FUNDO**.



DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 27 - 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 nº 472/08.

Art. 28 - 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. 29 - 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. 30 - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

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, exceto até o limite do Capital Autorizado;

- 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(s) de cotistas, fixação de sua(s) remuneração(ões), 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 nº 472/08; e
- XII. Alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**, nos termos do art. 36 da Instrução CVM nº 472/08.



§ 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 Geral;

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 Geral; 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 Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

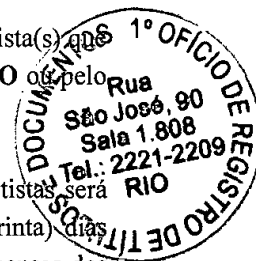
§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral;

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 artigo 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 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 Geral.

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: (a) alteração deste Regulamento; (b) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (c) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (d) 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**; (e) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (f) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, caso contratado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor ou entre o Fundo e o consultor especializado; e (g) alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais 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 Geral.

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, e 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 nº 472/08 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, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile 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 nº 472/08.

§ 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 sua **GESTORA**, ou ainda, o consultor especializado, caso aplicável;
- b) Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**, ou ainda, do consultor especializado, caso aplicável;
- c) Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, ou ainda, ao consultor especializado, caso aplicável, 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 “d” 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 “a” a “f”;
- b) Houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral 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 artigo 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

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 controladas 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 Geral 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 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 artigo 30 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 artigo 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 nº 472/08.

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 artigo 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 31 de dezembro 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, LIQUIDACÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

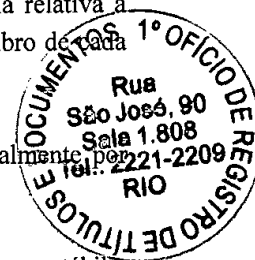
Art. 48 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

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:

I - no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:



a) 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; e

b) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II- no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

Art. 51 – Exclusivamente na hipótese prevista no artigo 11, §2º acima, o **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, a critério exclusivo da **GESTORA**.

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.

DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Art. 54 - Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo **FUNDO** a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo Único – Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o **FUNDO**, cumulativamente:

(a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas;

(b) o cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em cotas do **FUNDO** em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do **FUNDO**;



(c) o cotista pessoa física não seja detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo **FUNDO** no período, e, ainda;

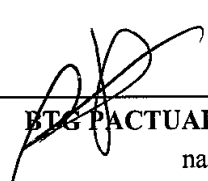
(d) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Art. 55 - Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o **FUNDO** não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO** emitidas.

DO FORO

Art. 56 - 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.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2018.



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM,
na qualidade de administradora do
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL CRÉDITO
IMOBILIÁRIO**



Anexo II – Regulamento Consolidado do Fundo

1º RTD-RJ Protocolo 1917314 Selo ECWR20902-EJF_RJ_31/01/2019
Nº de controle: 545f08e14921a347bfc36af27399161b

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO CNPJ 29.787.928/0001-40

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/MF 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 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), vem pelo presente Ato do Administrador, em conformidade com o disposto no inciso III, do Artigo 17-A da Instrução Normativa CVM 472/08, para reduzir a Taxa de Administração de 1,30% para 1,10%, alterando a redação do artigo 23 do regulamento do Fundo, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 23 - A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração de até 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) (“Taxa de Administração”) composta de: (a) valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) a.a. à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO, ou (a.2) sobre o valor de mercado do FUNDO, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, 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\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; (b) valor equivalente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento) a.a. sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, pagos à GESTORA, nos termos do §3º deste Artigo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais) (“Taxa de Gestão”); e (c) valor de até 0,10% (dez centésimos por cento), correspondente aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, a ser pago a terceiros.”

São Paulo, 31 de janeiro de 2019.

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:042933867
85
11:05:07 -02'00'

DIANA FALCAO
CAZES:09826047775
47775
11:05:24 -02'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

MAURICIO DA SILVA MAGALHAES
SEVERINO:10947309713
Date: 2019.01.31 11:06:05 -02'00'

REINALDO GARCIA
ADAO:0920522670
0
Date: 2019.01.31 11:06:21 -02'00'

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 545fc8e14921a347bfc36af27399161b

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 31/01/2019, protocolado sob o nº 1917314 e averbado ao protocolo nº 1916278, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo 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 1917314

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 69,59
Distribuidor: R\$ 0,41
Lei 3217/99: R\$ 17,49
Lei 4.864/05: R\$ 4,36
Lei 111/06: R\$ 4,36
Lei 6281/12: R\$ 3,49
ISSQN: R\$ 4,78
Total: R\$ 125,04

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECWR20902-EJF
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 31/01/2019
CYNTHIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



Características do documento original

Arquivo: Ato do Adm - FII BTG Pactual Crédito Imobiliário - 31.01.pdf
Páginas: 1
Nomes: 1
Descrição: Instrumento de Particular de Alteração (IPA)

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 14/02/2018 a 14/02/2019
Data/Hora computador local: 31/01/2019 05:06:21
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 14/02/2018 a 14/02/2019
Data/Hora computador local: 31/01/2019 05:05:07
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 14/02/2018 a 14/02/2019
Data/Hora computador local: 31/01/2019 05:05:24
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10947309713, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 09/02/2018 a 09/02/2019
Data/Hora computador local: 31/01/2019 05:06:05
Carimbo do tempo: Não

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

DO FUNDO

Art. 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO 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, a todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

§ 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 (“ADMINISTRADORA”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários (“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 possui gestão ativa e 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 certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") lastreados em ativos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em contratos de financiamento, compra e venda, cédulas de crédito bancário, locação típica, locação atípica, *built to suit*, debêntures, dentre outros ("Ativos-Alvo"), sem prejuízo da possibilidade de aquisição dos outros ativos constantes do artigo 4º do presente Regulamento.

§1º - Os CRI deverão obedecer às seguintes condições, que deverão ser observadas pela GESTORA previamente à aquisição: (a) ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, (b) contar com regime fiduciário, (c) ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou de oferta cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e (d) ter preferencialmente risco corporativo, direto ou indireto, a critério exclusivo da GESTORA.

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

§3º - O FUNDO visa proporcionar aos seus cotistas rentabilidade alvo que busque acompanhar 100% da variação da Taxa DI, nos termos do §5º abaixo, por meio do investimento de seus recursos em acordo com sua política de investimentos.

§4º - Para fins do presente Regulamento, a Taxa DI representa a taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, informação disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos.

§5º - Se, em qualquer data de distribuição de rendimentos prevista neste Regulamento, não houver divulgação da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, quando da divulgação posterior da Taxa DI relativa à data de encerramento do último cálculo.

§6 - Em caso de ausência da apuração e/ou divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias consecutivos da data esperada para a sua divulgação ou, imediatamente, em caso de extinção da

Taxa DI ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por imposição legal ou determinação judicial, a ADMINISTRADORA, mediante aviso aos condôminos, substituirá a Taxa DI pela Taxa Selic. No caso de não ser possível a substituição da Taxa DI pela Taxa Selic, a ADMINISTRADORA deverá convocar assembleia geral de Cotistas para definir o parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação desse parâmetro, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer distribuições de rendimentos previstas neste Regulamento, se o patrimônio líquido do FUNDO assim permitir, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada oficialmente na data de encerramento do último cálculo.

§7º - A rentabilidade alvo acima não representa promessa ou garantia de rentabilidade, ou isenção de riscos para o investidor.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão 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: (a) auferir rendimentos dos Ativos (conforme abaixo descritos), e (b) auferir ganho de capital com a negociação dos Ativos.

Art. 4º - Poderão constar ainda do patrimônio do FUNDO ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

I. Letras hipotecárias ("LH"), que deverão ter sido emitidas em total conformidade com a legislação e com as normas do Banco Central do Brasil;

II. Letras de crédito imobiliário ("LCI"), que deverão ter sido emitidas em total conformidade com a legislação e com as normas do Banco Central do Brasil;

III. Letras imobiliárias garantidas ("LIG");

IV. Cotas de outros FI;

V. Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"); e

VI. Ativos imobiliários, resultado da excussão de determinadas garantias atreladas aos Ativos.

Parágrafo Único – A GESTORA deverá observar os limites de concentração aplicáveis, nos termos da legislação vigente, para alocação dos ativos no FUNDO.

Art. 5º - O valor de aquisição dos Ativos poderá, eventualmente, ser composto por ágio e/ou deságio, a ser estipulado pela GESTORA, a seu exclusivo critério, em linha com as condições vigentes no mercado.

Art. 6º - O FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio da cessão de direitos de Ativos 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 nº 472/08; e

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

Art. 8º - 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. Liquidar operações de venda, permuta ou qualquer outra forma de alienação, no todo ou em parte, dos Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, que tenham sido concretizadas pela GESTORA, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do FUNDO; e

III. Liquidar operações de aquisição ou subscrição, conforme o caso, de Ativos para o FUNDO, que tenham sido concretizadas pela GESTORA.

Parágrafo Único – Observados os critérios estabelecidos neste Regulamento, o FUNDO poderá adquirir os Ativos-Alvo independentemente de autorização específica dos cotistas, conforme determinado pela GESTORA.

Art. 9 - Sem prejuízo da política de investimentos do FUNDO poderão eventualmente compor o portfólio do FUNDO imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos, nos seguintes casos: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos, e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos.

Parágrafo Único – A estratégia de cobrança e execução de garantias referentes a Ativos inadimplentes será estabelecida e implementada pela GESTORA, independente de aprovação prévia em Assembleia, observada a natureza e características de cada caso.

Art. 10 - O FUNDO terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do encerramento de cada oferta de Cotas para o enquadramento da sua carteira nos Ativos, conforme estabelecido na Política de Investimento.

§1º – Caso o FUNDO não enquadre sua carteira nos prazos acima estabelecidos, a ADMINISTRADORA convocará Assembleia Geral de Cotistas para deliberação com relação às medidas necessárias para o enquadramento. Na impossibilidade de deliberação em Assembleia, seja por impossibilidade de instauração ou por falta de quórum, a ADMINISTRADORA poderá, conforme orientação da GESTORA a seu critério, realizar amortização de principal aos investidores a fim de enquadrar a carteira.

§2º - O FUNDO deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução Normativa CVM 555/14.

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 Gerais do FUNDO.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 (“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 exclusivamente secundariamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

§ 5º - O titular de cotas do FUNDO:

- a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do FUNDO;
- b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos 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.

§ 6º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, 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.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 12 - A ADMINISTRADORA, com vistas à constituição do FUNDO, realizará oferta pública por meio da emissão do total de até 1.100.000 (um milhão e cem mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), em série única, observada a possibilidade de realização de subscrição parcial com o cancelamento de saldo não colocado ao final do prazo de distribuição da primeira emissão.

§ Únicoº - As cotas da primeira emissão serão inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 13 - As ofertas públicas de cotas do FUNDO se darão por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral 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.

§ 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 distribuição 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, tal cotista 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 em quantia superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por esse 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 autorizada no artigo 12 deste Regulamento, realizar novas emissões de cotas sem que seja necessária prévia aprovação da Assembleia Geral, assegurado o direito de preferência, desde que: (a) o patrimônio líquido do FUNDO atinja o montante máximo de até R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais); e (b) 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 o direito de preferência na subscrição dessas novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, 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 (i) 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 (ii) 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, como por exemplo feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil; 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 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 10º (décimo) dia útil 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 FUNDO para reinvestimento em Ativos ou composição de Reserva de Contingência (conforme abaixo definida) mencionada neste Regulamento desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Para arcar com eventuais 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 - Farão jus aos rendimentos de que trata o caput 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 pelo Escriturador.

§ 5º - O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

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 8.668/93, 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 a GESTORA, 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; e
- III. 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. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- II. Escrituração de cotas;
- III. Custódia de ativos financeiros;
- IV. 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.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

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

I. Selecionar os bens e direitos e comporão 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.

§ 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. Sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA, entre o FUNDO e a GESTORA, entre o FUNDO e os cotistas mencionados no § 3º do artigo 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 até 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) ("Taxa de Administração") composta de: (a) valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) a.a. à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO, ou (a.2) sobre o valor de mercado do FUNDO, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, 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\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; (b) valor equivalente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento) a.a. sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, pagos à GESTORA, nos termos do §3º deste Artigo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais) ("Taxa de Gestão"); e (c) valor de até 0,10% (dez centésimos por cento), correspondente aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, a ser pago a terceiros.

§1º - Exclusivamente para o período anterior ao encerramento da 2ª emissão de cotas do FUNDO, a parcela da Taxa de Administração referente aos serviços de Administração e Gestão não será devida até que seja atingida, ao final do mês de referência, uma alocação mínima de 75% (setenta e cinco por cento) do Patrimônio do FUNDO em Ativos-Alvo. Uma vez atingido o percentual de alocação mínimo em Ativos-Alvo, a Taxa de Administração será cobrada integralmente.

§2º - 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.

§3º - A ADMINISTRADORA pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

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 Geral 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 Geral 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 Geral 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 sua substituta 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.

Art. 26 – A GESTORA será substituída nos seguintes casos:

I. Renúncia de suas funções;

II. Destituição pela ADMINISTRADORA, em caso de descumprimento das obrigações da GESTORA previstas neste Regulamento, na legislação ou regulamentação, ou ainda, no respectivo contrato de prestação de serviços, não sanadas em 15 (quinze) dias contados da notificação a esse respeito, ou em outro prazo de cura específico; ou

III. Por destituição pela Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º - Em qualquer das hipóteses acima, a ADMINISTRADORA convocará Assembleia Geral de Cotistas, para que seja eleito o novo gestor do FUNDO.

§ 2º - A GESTORA permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo gestor do FUNDO.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 27 - 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 nº 472/08.

Art. 28 - 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. 29 - 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. 30 - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a ADMINISTRADORA e a CVM.

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, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- 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(s) de cotistas, fixação de sua(s) remuneração(ões), 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 nº 472/08; e

XII. Alteração da Taxa de Administração da ADMINISTRADORA, nos termos do art. 36 da Instrução CVM nº 472/08.

§ 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 Geral;

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 Geral; 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 Geral.

§ 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 Geral;

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 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 Geral.

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: (a) alteração deste Regulamento; (b) destituição ou substituição da ADMINISTRADORA e escolha de seu substituto; (c) fusão, incorporação, cisão ou transformação do FUNDO; (d) 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; (e) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do FUNDO; (f) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA, entre o FUNDO e a GESTORA, caso contratado, entre o FUNDO e os cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o FUNDO e o representante de cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor ou entre o Fundo e o consultor especializado; e (g) alteração da Taxa de Administração da ADMINISTRADORA, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

§ 2º - Cabe à ADMINISTRADORA informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais 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 Geral.

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, e 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 nº 472/08 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, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile 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 nº 472/08.

§ 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 sua GESTORA, ou ainda, o consultor especializado, caso aplicável;

- b) Os sócios, diretores e funcionários da ADMINISTRADORA ou da GESTORA, ou ainda, do consultor especializado, caso aplicável;
- c) Empresas ligadas à ADMINISTRADORA ou à GESTORA, ou ainda, ao consultor especializado, caso aplicável, 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 "d" 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 "a" a "f";
- b) Houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral 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 artigo 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

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 Geral 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 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 artigo 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 artigo 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 nº 472/08.

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 artigo 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 31 de dezembro 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:

I - no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

a) 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; e

b) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II- no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO acompanhada do parecer do auditor independente.

Art. 51 – Exclusivamente na hipótese prevista no artigo 11, §2º acima, o FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, a critério exclusivo da GESTORA.

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.

DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Art. 54 - Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo FUNDO a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo Único – Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente:

- (a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas;
- (b) o cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em cotas do FUNDO em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do FUNDO;
- (c) o cotista pessoa física não seja detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo FUNDO no período, e, ainda;
- (d) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Art. 55 - Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o FUNDO não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do FUNDO emitidas.

DO FORO

Art. 56 - 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.

Rio de Janeiro, 31 de janeiro de 2019.

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:0429338 6785	Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2019.01.31 11:04:35 -02'00'	DIANA FALCAO CAZES:098260 47775	Digitally signed by DIANA FALCAO CAZES:09826047775 Date: 2019.01.31 11:04:48 -02'00'
--	--	--	--

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: dee563de2134ca3104b97347f368c00f

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 31/01/2019 , protocolado sob o nº 1917315 e averbado ao protocolo nº 1917314, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo 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 1917315

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 107,59
Distribuidor: R\$ 0,41
Lei 3217/99: R\$ 24,84
Lei 4.864/05: R\$ 6,20
Lei 111/06: R\$ 6,20
Lei 6281/12: R\$ 4,98
ISSQN: R\$ 6,76
Total: R\$ 177,54

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECWR20903-EAB
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 31/01/2019
CYNTHIA CAMERINI MAGALHAES:02102826725



Características do documento original

Arquivo: Regulamento - FII BTG Pactual Crédito Imobiliário - 31.01.pdf
Páginas: 30
Nomes: 1
Descrição: Regulamento

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019
Data/Hora computador local: 31/01/2019 05:04:35
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019
Data/Hora computador local: 31/01/2019 05:04:48
Carimbo do tempo: Não

Anexo III – Ato Particular da Administradora que Aprovou as Principais Condições da Oferta

1º RTD-RJ Protocolo 1916278 Selo ECVC74635-DBA, RJ,28/12/2018
Nº de controle: b8594d09e0e6d51f54dfe6ade09e42b0

ATO DO ADMINISTRADOR DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO

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/MF 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**”), resolve o quanto segue:

1. Nos termos do Art. 15 do regulamento do Fundo, aprovar a segunda emissão de cotas do Fundo (“**Segunda Emissão**”), no montante de 850.000 (oitocentas e cinquenta mil) cotas (“**Novas Cotas**”), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada Nova Cota (“**Preço de Emissão**”), precificada com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo no fechamento do mês de novembro de 2018, totalizando, inicialmente, R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais) (“**Oferta**”), observadas as principais características indicadas no Suplemento constante no **Anexo I** ao presente instrumento, e demais termos e condições constantes dos documentos da Oferta.

2. A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. Sendo a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17 (“**GUIDE**”), indicada para intermediar a Oferta na qualidade de instituição líder. Sem prejuízo, informamos que os gastos da distribuição primária da Oferta são arcados pelo Fundo.

São Paulo, 28 de dezembro de 2018.

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA04293386785	Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA04293386785 Date: 2018.12.28 10:24:48 -02'00'	DIANA FALCAO CAZES-0982604 7775	Digitally signed by DIANA FALCAO CAZES-0982604775 Date: 2018.12.28 10:24:56 -02'00'
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM			
MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:109473097 13	Digitally signed by MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10947309713 Date: 2018.12.28 10:24:27 -02'00'	REINALDO GARCIA ADAO:092052267 00	Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Date: 2018.12.28 10:24:51 -02'00'
Nome:		Nome:	
Cargo:		Cargo:	

ANEXO I
AO ATO DO ADMINISTRADOR DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL
CRÉDITO IMOBILIÁRIO
SUPLEMENTO DAS COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL
CRÉDITO IMOBILIÁRIO

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

Número da Emissão: A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo;

Montante Inicial da Segunda Emissão: R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais);

Quantidade de Cotas: 850.000 (oitocentas e cinquenta mil) cotas ("Novas Cotas");

Cotas Adicionais: A Administradora ou Coordenadora Líder, conforme o caso, poderá optar por aumentar a quantidade de Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até um montante que não exceda em 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente ofertada ("Opção de Lote Adicional"). Caso exercidas a Opção de Lote Adicional, às Cotas daí originadas serão aplicadas as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas será conduzida sob o regime de melhores esforços;

Preço de Emissão: R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota, o qual foi fixado pelo Gestor, nos termos do Art. 15, I do Regulamento, utilizando-se as perspectivas de rentabilidade do Fundo no fechamento do mês de novembro de 2018. Não será cobrada Taxa de Ingresso. Os gastos da distribuição primária da Oferta são devidos pelo Fundo ("Preço de Emissão");

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Segunda Emissão: Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 150.000 (cento e cinquenta mil) de Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para a manutenção da Oferta ("Montante Mínimo");

Regime de distribuição das Novas Cotas: O regime de colocação da Oferta será o de melhores esforços;

Montante Mínimo por investidor: 10 (dez) Novas Cotas, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais), exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência;

Destinação dos Recursos: Observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos-Alvo, conforme identificados nos documentos da Oferta;

Número de Séries: Série única;

Forma de Distribuição: Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;

Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas: As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta;

Tipo de Distribuição: Primária;

Público Alvo da Oferta: A Oferta é destinada ao público em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, com objetivo de investimento de longo prazo ("Público Alvo" e/ou "Investidores"), sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. Não será permitida a subscrição das Cotas por clubes de investimento;

Direito de Preferência: Os atuais cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrição das Novas Cotas, o qual poderá ser exercido em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das 850.000 (oitocentas e cinquenta mil) Cotas da 2ª Emissão, pelos próprios Cotistas ou cessionários, quando negociado, dentro do prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados do 5º (quinto) dia útil da divulgação do Anúncio de Início, que informará a data da integralização das Cotas para aqueles que exercerem o Direito de Preferência para Subscrição. Sendo certo que, a proporção das Cotas objeto da Oferta que poderão ser subscritas por cada Cotista no Período de Exercício do Direito de Preferência tendo como base o atual número de Cotas emitidas pelo Fundo será calculada de acordo com a seguinte fórmula: $\% \text{Direito de Preferência} = (\text{Quantidade de cotas a serem emitidas} / \text{Quantidade de cotas atual}) \times 100$;

Pedidos de Subscrição e Alocação: A liquidação financeira da Oferta será realizada em moeda corrente nacional e ocorrerá na Data de Liquidação.

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta conduzido pela Coordenadora Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas objeto da Oferta, considerando os pedidos de subscrição dos Investidores e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de 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.

Durante o Período de Alocação de Ordens que será iniciado juntamente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa.

Período de Colocação: Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;

Coordenador Líder: **GUIDE INVESTIMENTOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17 que, ainda, contratará outras instituições membro do sistema de distribuição de valores mobiliários para participarem do consórcio de distribuição ("Instituições Consorciadas") e, em conjunto com a Coordenadora Líder, as "Instituições Participantes da Oferta").

* * *

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: b8594d09e0e6d51f54dfe6ade09e42b0

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 28/12/2018, protocolado sob o nº 1916278 e averbado ao protocolo nº 1911602, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo 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 1916278

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 67,01
Distribuidor: R\$ 0,39
Lei 3217/99: R\$ 16,84
Lei 4.864/05: R\$ 4,21
Lei 111/06: R\$ 4,21
Lei 6281/12: R\$ 3,36
ISSQN: R\$ 4,58
Total: R\$ 120,42

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECVC74635-DBA
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 28/12/2018
CYNTHIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



Características do documento original

Arquivo: 29787928000140_SOCIET_28.12.2018_ATO DO ADMINISTRADOR.pdf
Páginas: 4
Nomes: 1
Descrição: Ato do Administrador

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=REINALDO GARCIA ADAO:08206228700, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Valida
Validade: 14/02/2018 a 14/02/2019
Data/Hora computador local: 28/12/2018 04:24:51
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04283388785, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Valida
Validade: 14/02/2018 a 14/02/2019
Data/Hora computador local: 28/12/2018 04:23:48
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=DIANA FALCAO CAZEI:08829047775, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Valida
Validade: 14/02/2018 a 14/02/2019
Data/Hora computador local: 28/12/2018 04:24:06
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10847368713, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Valida
Validade: 09/02/2018 a 09/02/2019
Data/Hora computador local: 28/12/2018 04:24:27
Carimbo do tempo: Não

Anexo IV – Modelo do Boletim de Subscrição

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23

ADMINISTRADORA

Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, Botafogo
CEP 22.250-040, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 29.787.928/0001-40

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS

EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Nº: – 2ª emissão

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Boletim de Subscrição ("Boletim de Subscrição") da distribuição pública de até 850.000 (oitocentas e cinquenta mil) cotas ("Cotas"), todas nominativas, escriturais, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, da 2ª (segunda) emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), de acordo com seu Regulamento ("Oferta" e "2ª Emissão"), conforme divulgado no Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição de Cotas da Segunda Emissão ("Prospecto"), **destinado exclusivamente aos cotistas do Fundo que detinham cotas do Fundo na data do fechamento dos mercados no dia de divulgação do Anúncio de Início, qual seja, 12 de março de 2019 ("Data Base")**, em razão do direito de preferência para subscrever e integralizar as Cotas objeto da Oferta, nos termos do inciso II do artigo 15 do regulamento do Fundo ("Regulamento" e "Direito de Preferência", respectivamente).

A Oferta é conduzida de acordo com a Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e a Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), em regime de melhores esforços, coordenada pela **GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES**, com sede na Rua Boa Vista, nº356, 7º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Coordenadora Líder") que, ainda, contratou, por termo de Adesão ao Contrato de Distribuição ou à carta convite enviada pela Coordenadora Líder por meio da B3, as seguintes instituições membro

do sistema de distribuição de valores mobiliários para participarem do consórcio de distribuição: a **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CTCV**, com sede na Avenida das Américas, nº 3.500, sala 314, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob nº 33.775.974/0001-04, **BRDESCO S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Avenida Paulista, nº 1450, 7º Andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.855.045/0001-32, **COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1461, 10º Andar, Torre Sul, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 00.336.036/0001-40, **CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 700, 10º andar (parte) e 12º e 14º andares (partes), Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 42.584.318/0001-07, **EASYNVEST - TITULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº1608, 9º anda, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79, **ELITE CORRETORA DE CAMBIO E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, com sede na Praça Pio X, nº 55, 11º andar, Centro, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 28.048.783/0001-00, **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Candelária, nº 65, Conjuntos 1701 e 1702, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, **GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Surubim, nº 373, 1º Andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 05.816.451/0001-15, **CORRETORA GERAL DE VALORES E CAMBIO LTDA.**, com sede na Rua Dr. José Montauray, nº 139, 5º andar, Centro, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ sob o nº 92.858.380/0001-18, **LEROSA S/A. CORRETORA DE VALORES E CAMBIO**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 50, 2º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.973.863/0001-30, **MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT CCTVM LTDA.**, com sede na Rua Funchal, nº 418, 18º andar, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 12.392.983/0001-38, **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1455, 3º Andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01, **NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 4º Andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 52.904.364/0001-08, **NOVA FUTURA CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, com sede na Avenida Paulista, nº 1106, 17º andar, cj. 171, Bela Vista, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 04.257.795/0001-79, **PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54, **SOCOPA – SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 3º Andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida do Contorno, nº 7.777, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob nº 18.945.670/0001-46, **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob nº 13.293.225/0001-25, **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 00.997.804/0001-07 e **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com escritório na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ

sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Instituições Consorciadas" e, em conjunto com a Coordenadora Líder, as "Instituições Participantes da Oferta").

A quantidade de Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, poderá ser aumentada em até um montante que não exceda em 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente ofertada ("Opção de Lote Adicional").

A Oferta compreende: (i) a distribuição preferencial de Cotas para os investidores que forem cotistas do Fundo na Data Base, durante o período de 10 (dez) dias úteis, contados do 5º (quinto) dia útil da divulgação do Anúncio de Início; e (ii) ainda, haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta conduzido pela Coordenadora Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas objeto da Oferta, considerando os pedidos de subscrição dos Investidores e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido. Os Investidores deverão apresentar os Pedidos de Subscrição perante uma única instituição participante da Oferta e o recebimento de reservas se iniciará no respectivo Período de Alocação de Ordens.

O preço nominal unitário de emissão será de R\$ 100,00 (cem reais) ("Valor de Emissão por Cota").

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 11/03/2019 SOB O Nº. CVM/SRE/RFI/2019/008, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 400 E DA INSTRUÇÃO CVM 472.

Exceto quando especificamente definidos neste boletim de subscrição, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Prospecto e no Regulamento.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO E DA ADMINISTRADORA, BEM COMO SOBRE AS Cotas A SEREM DISTRIBUÍDAS.

LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 103 A 130.

qualificação do subscritor

NOME / RAZÃO SOCIAL				CPF / CNPJ	
ESTADO CIVIL	DATA NASC.	PROFISSÃO	NACIONALIDADE	DOC. IDENTIDADE	ÓRGÃO EMISSOR
ENDEREÇO				Nº	COMPLEM.
BAIRRO	CEP	CIDADE	ESTADO	PAÍS	TELEFONE
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL				CPF	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE		ÓRGÃO EMISSOR		TELEFONE / FAX	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL				CPF	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE		ÓRGÃO EMISSOR		TELEFONE / FAX	

COTAS subscritas

EMISSÃO	QUANTIDADE	VALOR DE EMISSÃO POR COTA - R\$	PREÇO DE AQUISIÇÃO TOTAL - R\$
2ª	[.]	[.]	[.]

Cláusulas contratuais

1. Nos termos deste Boletim de Subscrição, o Fundo, representado pela Coordenadora Líder, entregará ao SUBSCRITOR a quantidade de Cotas indicada no campo "Cotas Subscritas" acima após o encerramento da Oferta.
2. As Cotas objeto da Oferta são nominativas e escriturais. As Cotas garantem aos seus titulares todos direitos a que se refere o Regulamento do Fundo, fazendo seus titulares jus à distribuição de resultados que vierem a ser declarados pelo Fundo a partir do 1º (primeiro) mês seguinte ao encerramento da Oferta.
3. As Cotas foram registradas no Sistema de Distribuição de Ativos da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3" e "DDA") para distribuição no mercado primário e, após sua integralização, serão listadas para negociação no mercado secundário administrado pela B3, observado que as Cotas ficarão bloqueadas para negociação até (i) o

encerramento da Oferta por meio da divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento; e (ii) o trâmite operacional perante a B3 para iniciar a referida negociação, observado que a negociação das cotas da 2ª emissão do Fundo seguirá seu curso normal e não poderão ser negociadas até o encerramento da Oferta.

4. A integralização das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, nas datas e conforme os procedimentos estabelecidos no Prospecto.
5. Este Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese do item 6 abaixo, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título.
6. Havendo alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do registro da Oferta, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação ("Modificação") ou revogação ("Revogação") da Oferta, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o qual será formulado pela Administradora do Fundo e Coordenadora Líder. Se for deferida a Modificação, a Oferta poderá ser prorrogada por até 90 (noventa) dias.

6.1. Em caso de aceitação pela CVM de pleito de revogação ou cancelamento da Oferta, o presente Boletim de Subscrição ficará automaticamente cancelado e os valores eventualmente pagos ou depositados pelo SUBSCRITOR junto à Coordenadora Líder ou às instituições participantes do sistema de distribuição de valores contratadas pela Coordenadora Líder para participar da Oferta ("Instituições Participantes"), conforme o caso, serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos durante o período, se houver, com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 03 (três) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação ou cancelamento da Oferta na forma operacionalizada pela B3 através do Sistema de Transferência de Reservas ("STR") do Banco Central do Brasil, sendo certo que o comprovante desta operação servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos, sem prejuízo da obrigação dos investidores de efetuar a devolução dos pedidos de subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

6.2. Caso o presente Boletim de Subscrição tenha sido assinado anteriormente à eventual Modificação da Oferta, o SUBSCRITOR deverá ser informado a respeito da modificação ocorrida e deverá, até as 16h00 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a Modificação da Oferta, revogar ou confirmar, por escrito, a manutenção de seu interesse na subscrição das Cotas. Caso não haja manifestação do SUBSCRITOR até o final do prazo de 5

(cinco) dias úteis indicado anteriormente, será presumida a sua intenção de aceitar a subscrição das Cotas. Na hipótese de o SUBSCRITOR revogar, por escrito, sua aceitação da Oferta, os valores eventualmente pagos ou depositados pelo SUBSCRITOR junto aos Coordenadores Contratados ou às Corretoras Consorciadas, conforme o caso, serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 03 (três) dias úteis, na forma descrita no item 6.1 acima.

7. O presente instrumento autoriza a transferência, pela B3, instituição prestadora de serviços de custódia das Cotas objeto da Oferta, da quantidade de Cotas objeto deste Boletim de Subscrição, para uma conta de custódia do SUBSCRITOR mantida junto à B3.
8. O SUBSCRITOR declara ter conhecimento de que as Cotas lhe serão entregues após as 16h00 horas da data de liquidação das Cotas subscritas em razão do exercício do Direito de Preferência estabelecida no Prospecto.
9. O Subscritor declara e manifesta, para todos os fins e efeitos de direito, sua vontade em exercer o Direito de Preferência na aquisição das Quotas do Fundo objeto da Oferta.
10. Declaração aplicável ao SUBSCRITOR que seja investidor estrangeiro: o SUBSCRITOR que seja investidor estrangeiro declara que está devidamente registrado na CVM, nos termos da Instrução CVM n.º 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada, e da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
11. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição, com renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento em três vias de igual teor e para um só efeito.

declaração

DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE:

- (I) ESTOU CIENTE DE QUE NÃO HAVERÁ PERCENTUAL MÁXIMO DE COTAS A SER DESTINADO ÀS PESSOAS VINCULADAS OU QUALQUER OUTRA LIMITAÇÃO À AQUISIÇÃO DE COTAS POR PARTE DAS PESSOAS VINCULADAS;
- (II) ESTOU DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES EXPRESSAS NO PRESENTE BOLETIM;
- (III) RECEBI E TENHO PERFEITO CONHECIMENTO DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO, ALÉM DE TER OBTIDO AMPLO ACESSO ÀS INFORMAÇÕES QUE JULGUEI NECESSÁRIAS E SUFICIENTES PARA A MINHA DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DO FUNDO;
- (IV) ESTOU DE ACORDO E OBRIGO-ME A CUMPRIR COM TODOS OS ARTIGOS, TERMOS E CONDIÇÕES PREVISTOS NO REGULAMENTO DO FUNDO;
- (V) ESTOU CIENTE DOS RISCOS INERENTES AO FUNDO E SEUS EFEITOS SOBRE O SEU PATRIMÔNIO, INCLUSIVE AQUELES PRESENTES NO PROSPECTO NAS PÁGINAS 103 A 130;
- (VI) ESTOU CIENTE DE QUE NÃO FORAM ACEITOS PEDIDOS DE RESERVA NO ÂMBITO DA OFERTA, BEM COMO ESTOU CIENTE DE QUE AS ORDENS DE INVESTIMENTO SERÃO CONSIDERADAS POR ORDEM DE CHEGADA, NA MEDIDA EM QUE FOREM RECEBIDAS PELA B3;
- (VII) ESTOU CIENTE DE QUE A OFERTA PODERÁ SER CANCELADA PELA ADMINISTRADORA CASO NÃO SE VERIFIQUE A COLOCAÇÃO DE COTAS REPRESENTATIVAS DE, NO MÍNIMO, R\$ 15.000.000,00 (QUINZE MILHÕES DE REAIS) ("MONTANTE MÍNIMO");
- (VIII) CASO APLICÁVEL, NA HIPÓTESE DE NÃO IMPLEMENTAÇÃO DA CONDIÇÃO INDICADA ABAIXO ATÉ O ENCERRAMENTO DO PRAZO DA OFERTA, ESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO SERÁ CANCELADO;
- (IX) DECLARO, AINDA, QUE MINHA ADESÃO À OFERTA ESTÁ CONDICIONADA:

OPÇÃO I [...]À COLOCAÇÃO DE MONTANTE EQUIVALENTE AO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA ATÉ O TÉRMINO DO PRAZO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA. NA HIPÓTESE DE IMPLEMENTO DESTA CONDIÇÃO, DESEJO ADQUIRIR A TOTALIDADE DAS COTAS INDICADAS ACIMA NO PRAZO DA OFERTA;

OPÇÃO II [...]À COLOCAÇÃO DE MONTANTE EQUIVALENTE AO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA ATÉ O TÉRMINO DO PRAZO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA. NA HIPÓTESE DE IMPLEMENTO DESTA CONDIÇÃO, DESEJO ADQUIRIR QUANTIDADE PROPORCIONAL ÀS COTAS COLOCADAS NO ÂMBITO DA OFERTA, DESDE QUE A QUANTIDADE DE COTAS RESULTANTE DA PROPORÇÃO NÃO SEJA INFERIOR AO INVESTIMENTO MÍNIMO DE 10 (dez) COTAS.

OPÇÃO III [...] À DISTRIBUIÇÃO DA TOTALIDADE DAS COTAS OFERTADAS. CASO NÃO SEJA IMPLEMENTADA ESTA CONDIÇÃO, MEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO SERÁ INTEGRALMENTE CANCELADO.

- (X) POR FIM, DECLARO AINDA O CONHECIMENTO DE QUE OS TERMOS UTILIZADOS NO PRESENTE BOLETIM QUE NÃO SE ENCONTREM AQUI DEFINIDOS TERÃO OS RESPECTIVOS SIGNIFICADOS QUE LHEM FOREM ATRIBUÍDOS NO REGULAMENTO OU NO PROSPECTO DO FUNDO E AOS CONTRATOS A ELES RELACIONADOS.

AUTENTICAÇÃO DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA

LOCAL / DATA	ASSINATURA DOS REPRESENTANTES DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA (E DEVIDA IDENTIFICAÇÃO) [GUIDE/BTG PACTUAL]
--------------	---

assinatura do subscritor ou do representante legal

LOCAL / DATA	ASSINATURA DO SUBSCRITOR
--------------	--------------------------

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23
ADMINISTRADORA

Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, Botafogo
CEP 22.250-040, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF nº 29.787.928/0001-40

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS

Nº: – 2ª emissão

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Boletim de Subscrição ("Boletim de Subscrição") da distribuição pública de até 850.000 (oitocentas e cinquenta mil) Cotas ("Cotas"), todas nominativas, escriturais, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, da 2ª (segunda) emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), de acordo com seu Regulamento ("Oferta" e "2ª Emissão"), conforme divulgado no Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição de Cotas da Segunda Emissão ("Prospecto").

A Oferta é conduzida de acordo com a Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e a Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), em regime de melhores esforços, coordenada pela **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, com sede na Rua Boa Vista, nº356, 7º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Coordenadora Líder") que, ainda, contratou, por termo de Adesão ao Contrato de Distribuição ou à carta convite enviada pela Coordenadora Líder por meio da B3, as seguintes instituições membro do sistema de distribuição de valores mobiliários para participarem do consórcio de distribuição: a **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CTCV**, com sede na Avenida das Américas, nº 3.500, sala 314, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob nº 33.775.974/0001-04, **BRADESCO S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Avenida Paulista, nº 1450, 7º Andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.855.045/0001-32, **COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1461, 10º Andar, Torre Sul, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 00.336.036/0001-40, **CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 700, 10º andar (parte) e 12º e 14º andares (partes), Itaim Bibi, na Cidade de

São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 42.584.318/0001-07, **EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº1608, 9º anda, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79, **ELITE CORRETORA DE CAMBIO E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, com sede na Praça Pio X, nº 55, 11º andar, Centro, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 28.048.783/0001-00, **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Candelária, nº 65, Conjuntos 1701 e 1702, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, **GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Surubim, nº 373, 1º Andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 05.816.451/0001-15, **CORRETORA GERAL DE VALORES E CAMBIO LTDA.**, com sede na Rua Dr. José Montaury, nº 139, 5º andar, Centro, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ sob o nº 92.858.380/0001-18, **LEROSA S/A. CORRETORA DE VALORES E CAMBIO**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 50, 2º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.973.863/0001-30, **MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT CCTVM LTDA.**, com sede na Rua Funchal, nº 418, 18º andar, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 12.392.983/0001-38, **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1455, 3º Andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01, **NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 4º Andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 52.904.364/0001-08, **NOVA FUTURA CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, com sede na Avenida Paulista, nº 1106, 17º andar, cj. 171, Bela Vista, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 04.257.795/0001-79, **PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54, **SOCOPA – SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 3º Andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida do Contorno, nº 7.777, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob nº 18.945.670/0001-46, **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob nº 13.293.225/0001-25, **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 00.997.804/0001-07 e **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com escritório na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Instituições Consorciadas" e, em conjunto com a Coordenadora Líder, as "Instituições Participantes da Oferta").

A quantidade de Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, poderá ser aumentada em até um montante que não exceda em 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente ofertada ("Opção de Lote Adicional").

A Oferta compreende: (i) a distribuição preferencial de Cotas para os investidores que forem cotistas do Fundo na Data Base, durante o período de 10 (dez) dias úteis, contados do 5º (quinto) dia útil da divulgação do Anúncio de Início; e (ii) ainda, haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta conduzido pela Coordenadora Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas objeto da Oferta, considerando os pedidos de subscrição dos Investidores e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido.

O preço nominal unitário de emissão será de R\$ 100,00 (cem reais) ("Valor de Emissão por Cota").

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 11/03/2019 SOB O Nº. CVM/SRE/RFI/2019/008, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 400 E DA INSTRUÇÃO CVM 472.

Exceto quando especificamente definidos neste boletim de subscrição, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Prospecto e no Regulamento.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO E DA ADMINISTRADORA, BEM COMO SOBRE AS Cotas A SEREM DISTRIBUÍDAS.

LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 103 A 130.

qualificação do subscritor

NOME / RAZÃO SOCIAL				CPF / CNPJ	
ESTADO CIVIL	DATA NASC.	PROFISSÃO	NACIONALIDADE	DOC. IDENTIDADE	ÓRGÃO EMISSOR
ENDEREÇO				Nº	COMPLEM.
BAIRRO	CEP	CIDADE	ESTADO	PAÍS	TELEFONE
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL				CPF	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE		ÓRGÃO EMISSOR		TELEFONE / FAX	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL				CPF	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE		ÓRGÃO EMISSOR		TELEFONE / FAX	

COTAS subscritas

EMISSÃO	QUANTIDADE	VALOR DE EMISSÃO POR COTA - R\$	PREÇO DE AQUISIÇÃO TOTAL - R\$
2ª	[.]	[.]	[.]

Cláusulas contratuais

12. Nos termos deste Boletim de Subscrição, o Fundo, representado pela Coordenadora Líder, entregará ao SUBSCRITOR a quantidade de Cotas indicada no campo "Cotas Subscritas" acima após o encerramento da Oferta.
13. As Cotas objeto da Oferta são nominativas e escriturais. As Cotas garantem aos seus titulares todos direitos a que se refere o Regulamento do Fundo, fazendo seus titulares jus à distribuição de resultados que vierem a ser declarados pelo Fundo a partir do 1º (primeiro) mês seguinte ao encerramento da Oferta.
14. As Cotas foram registradas no Sistema de Distribuição de Ativos da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3" e "DDA") para distribuição no mercado primário e, após sua integralização, serão listadas para negociação no mercado secundário administrado pela B3, observado que as Cotas ficarão bloqueadas para negociação até (i) o

encerramento da Oferta por meio da divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento; e (ii) o trâmite operacional perante a B3 para iniciar a referida negociação, observado que a negociação das cotas da 2ª emissão do Fundo seguirá seu curso normal e não poderão ser negociadas até o encerramento da Oferta.

15. A integralização das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, nas datas e conforme os procedimentos estabelecidos no Prospecto.
16. Este Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese do item 6 abaixo, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título.
17. Havendo alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do registro da Oferta, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação ("Modificação") ou revogação ("Revogação") da Oferta, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o qual será formulado pela Administradora do Fundo e Coordenadora Líder. Se for deferida a Modificação, a Oferta poderá ser prorrogada por até 90 (noventa) dias.
 - 17.1. Em caso de aceitação pela CVM de pleito de revogação ou cancelamento da Oferta, o presente Boletim de Subscrição ficará automaticamente cancelado e os valores eventualmente pagos ou depositados pelo SUBSCRITOR junto à Coordenadora Líder ou às instituições participantes do sistema de distribuição de valores contratadas pela Coordenadora Líder para participar da Oferta, conforme o caso, serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Ativos de Liquidez calculados *pro rata temporis*, a partir da data da aceitação da revogação pela CVM, com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 03 (três) dias úteis contados da data da comunicação da revogação ou cancelamento da Oferta na forma operacionalizada pela B3 através do Sistema de Transferência de Reservas ("STR") do Banco Central do Brasil, sendo certo que o comprovante desta operação servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos, sem prejuízo da obrigação dos investidores de efetuar a devolução dos pedidos de subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.
 - 17.2. Caso o presente Boletim de Subscrição tenha sido assinado anteriormente à eventual Modificação da Oferta, o SUBSCRITOR deverá ser informado a respeito da modificação ocorrida e deverá, até as 16h00 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a Modificação da Oferta, revogar ou confirmar, por escrito, a manutenção de seu interesse na subscrição

das Cotas. Caso não haja manifestação do SUBSCRITOR até o final do prazo de 5 (cinco) dias úteis indicado anteriormente, será presumida a sua intenção de aceitar a subscrição das Cotas. Na hipótese de o SUBSCRITOR revogar, por escrito, sua aceitação da Oferta, os valores eventualmente pagos ou depositados pelo SUBSCRITOR junto aos Coordenadores Contratados ou às Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 03 (três) dias úteis, na forma descrita no item 6.1 acima.

18. O presente instrumento autoriza a transferência, pela B3, instituição prestadora de serviços de custódia das Cotas objeto da Oferta, da quantidade de Cotas objeto deste Boletim de Subscrição, para uma conta de custódia do SUBSCRITOR mantida junto à B3.
19. O SUBSCRITOR declara ter conhecimento de que as Cotas lhe serão entregues após as 16h00 horas da data de liquidação estabelecida no Prospecto.
20. Declaração aplicável ao SUBSCRITOR que seja investidor estrangeiro: o SUBSCRITOR que seja investidor estrangeiro declara que está devidamente registrado na CVM, nos termos da Instrução CVM n.º 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada, e da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
21. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição, com renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento em três vias de igual teor e para um só efeito.

declaração

DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE:

(XI) SOBRE O FATO DE SER OU NÃO PESSOA VINCULADA, CONFORME DEFINIDO ABAIXO:

(...) NÃO SOU PESSOA VINCULADA, OU SEJA, NÃO SOU (I) PRESTADOR DE SERVIÇO DO FUNDO, SEU ADMINISTRADOR E PARTE RELACIONADA, (II) INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, SEU ADMINISTRADOR E PARTE RELACIONADA, (III) OUTRA PESSOA VINCULADA À

OFERTA, OU (IV) CÔNJUGE, COMPANHEIRO, ASCENDENTE, DESCENDENTE OU COLATERAL ATÉ O SEGUNDO GRAU DE QUALQUER UMA DAS PESSOAS REFERIDAS NOS ITENS (I), (II) E (III) ANTERIORES ("PESSOAS VINCULADAS"); OU

(...) SOU PESSOA VINCULADA E ESTOU CIENTE DE QUE, (I) FICAREI IMPOSSIBILITADA DE APRESENTAR MINHA ORDEM DE INVESTIMENTO CASO OCORRA O ENCERRAMENTO DA OFERTA A QUALQUER MOMENTO ANTES DO 2º PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS, CONFORME DEFINIDO NO PROSPECTO E QUE (II) CASO SEJA VERIFICADO EXCESSO DE DEMANDA SUPERIOR EM 1/3 (UM TERÇO) À QUANTIDADE DE COTAS INICIALMENTE OFERTADA, NOS TERMOS DO ARTIGO 55 DA INSTRUÇÃO CVM 400, A MINHA ORDEM DE INVESTIMENTO SERÁ CANCELADA;

(XII) ESTOU CIENTE DE QUE NÃO HAVERÁ PERCENTUAL MÁXIMO DE COTAS A SER DESTINADO ÀS PESSOAS VINCULADAS OU QUALQUER OUTRA LIMITAÇÃO À AQUISIÇÃO DE COTAS POR PARTE DAS PESSOAS VINCULADAS;

(XIII) ESTOU DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES EXPRESSAS NO PRESENTE BOLETIM;

(XIV) RECEBI E TENHO PERFEITO CONHECIMENTO DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO, ALÉM DE TER OBTIDO AMPLO ACESSO ÀS INFORMAÇÕES QUE JULGUEI NECESSÁRIAS E SUFICIENTES PARA A MINHA DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DO FUNDO;

(XV) ESTOU DE ACORDO E OBRIGO-ME A CUMPRIR COM TODOS OS ARTIGOS, TERMOS E CONDIÇÕES PREVISTOS NO REGULAMENTO DO FUNDO;

(XVI) ESTOU CIENTE DOS RISCOS INERENTES AO FUNDO E SEUS EFEITOS SOBRE O SEU PATRIMÔNIO, INCLUSIVE AQUELES PRESENTES NO PROSPECTO NAS PÁGINAS 103 A 130;

(XVII) ESTOU CIENTE DE QUE AS ORDENS DE INVESTIMENTO SERÃO CONSIDERADAS POR ORDEM DE CHEGADA, NA MEDIDA EM QUE FOREM RECEBIDAS PELA B3;

(XVIII) ESTOU CIENTE DE QUE A OFERTA PODERÁ SER CANCELADA PELA ADMINISTRADORA CASO NÃO SE VERIFIQUE A COLOCAÇÃO DE COTAS REPRESENTATIVAS DE, NO MÍNIMO, R\$ 15.000.000,00 (QUINZE MILHÕES DE REAIS) ("MONTANTE MÍNIMO");

(XIX) CASO APLICÁVEL, NA HIPÓTESE DE NÃO IMPLEMENTAÇÃO DA CONDIÇÃO INDICADA ABAIXO ATÉ O ENCERRAMENTO DO PRAZO DA OFERTA, ESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO SERÁ CANCELADO;

(XX) POR FIM, DECLARO AINDA O CONHECIMENTO DE QUE OS TERMOS UTILIZADOS NO PRESENTE BOLETIM QUE NÃO SE ENCONTREM AQUI DEFINIDOS TERÃO OS RESPECTIVOS

SIGNIFICADOS QUE LHES FOREM ATRIBUÍDOS NO REGULAMENTO OU NO PROSPECTO DO FUNDO E AOS CONTRATOS A ELE RELACIONADOS.

CONDIÇÕES À SUBSCRIÇÃO

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta:

1. O subscritor, neste ato, condiciona sua obrigação de subscrição à subscrição (i) da integralidade do Montante da Oferta; ou (ii) da quantidade mínima de novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta.	1. a. [] da integralidade do Montante da Oferta 1. b. [] quantidade mínima de novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta
2. Caso o subscritor assinale a opção 1.b. acima, deverá indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (a) a totalidade das novas Cotas subscritas; ou (b) 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 Investidor em receber a totalidade das novas Cotas objeto do(s) Pedido(s) de Subscrição ou da ordem de investimento, conforme o caso:	2. a. [] Pretende receber a totalidade das novas Cotas por ele subscritas ou; 2. b. [] Quantidade equivalente à proporção entre o número de novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de novas Cotas originalmente ofertadas.

DECLARAÇÃO DO SUBSCRITOR

Declaro estar enquadrado na condição de pessoa vinculada que significam os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus

ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, do Gestor diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as 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, pelas Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, do Gestor; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas as Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, do Gestor, desde que diretamente envolvidos na Oferta; e (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas no itens (ii) a (vi) acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados ("Pessoas Vinculadas").

SIM

NÃO

O Subscritor declara ter conhecimento dos termos e condições do Pedido de Subscrição e da Oferta e nomeia, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, de acordo com o artigo 684 do Código Civil, a Coordenadora Líder como seu procurador, conferindo-lhe poderes para celebrar e assinar o Boletim de Subscrição em seu nome, devendo a Coordenadora Líder enviar cópia do documento assinado ao Subscritor, no endereço constante acima.

AUTENTICAÇÃO DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA

LOCAL / DATA	<p>ASSINATURA DOS REPRESENTANTES DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA (E DEVIDA IDENTIFICAÇÃO)</p> <p>[GUIDE / BTG PACTUAL]</p>
--------------	--

assinatura do subscritor ou do representante legal

LOCAL / DATA	ASSINATURA DO SUBSCRITOR
--------------	--------------------------

Anexo V – Declaração da Coordenadora Líder

DECLARAÇÃO DA COORDENADORA LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM N.º 400

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, CEP 01014-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17, instituição intermediária líder ("Guide" ou "Coordenadora Líder") da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da Segunda Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 29.787.928/0001-40 ("Cotas", "Fundo" e "Oferta", respectivamente), declara nos termos do artigo 56, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), 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 pela instituição administradora do Fundo, por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta 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 período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira dos ativos nos quais o Fundo aplicará seus recursos e que integram o prospecto preliminar do Fundo e da Oferta são, e que venham a integrar o prospecto definitivo do Fundo e da Oferta sejam, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; e

(iii) o prospecto preliminar do Fundo e da Oferta contém, e o prospecto definitivo da Oferta conterá, nas datas de suas respectivas divulgações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes para uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

São Paulo, 18 de dezembro de 2018.


GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES
Coordenadora Líder

Nome: **ALINE LEITE SAN LEE SUN CAMARGO**
Cargo: **DIRETORA EXECUTIVA**

Nome: **LUÍZ MATARAZZO SILVA JUNIOR**
Cargo: **DIRETOR**



Anexo VI – Declaração da Administradora

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Administradora") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 29.787.928/0001-40 ("Fundo"), o qual realizará a sua Segunda Oferta Pública de Distribuição de Cotas ("Oferta"), declara nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), que:

(i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo e pela Administradora 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 período de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas, as constantes do Estudo de Viabilidade e aquelas que venham a integrar o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo da Oferta ("Prospecto"), sejam suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM nº 400/03 e contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, da Administradora, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes para uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iii) é o responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Cotas.

Rio de Janeiro, 04 de fevereiro de 2019.



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora

Nome:
Cargo: **Rodrigo Ferrari**
Procurador

Nome: **Thales Correa Bitencourt**
Cargo: Procurador

Anexo VII – Estudo de Viabilidade

Estudo de Viabilidade

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG
PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO

OBJETIVO

O presente estudo de viabilidade ("**Estudo de Viabilidade**") foi elaborado pela BTG Gestora de Recursos Ltda. ("**Gestora**") com o objetivo de analisar a viabilidade da 2ª Emissão de Cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO ("Fundo")**, veículo de investimento que tem por objeto proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente por meio de investimentos em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em ativos imobiliários, conforme a política de investimentos definida no Regulamento e na seção deste Prospecto Preliminar intitulada "Objetivo de Investimento e Política de Investimento"

Para realização dessa análise foram usados dados econômico-financeiros históricos, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa da Gestora válida à época do estudo. Dessa forma, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. A 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 Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO" ("**Prospecto Definitivo**", sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

PREMISSAS DO ESTUDO

Metodologia	A metodologia aplicada na análise é baseada na geração de caixa pelo Fundo adotando como premissa que os Ativos-Alvo terão rentabilidade de acordo com o <i>pipeline</i> atual de oportunidades mapeado pela Gestora. Nesse sentido, foram projetados os rendimentos esperados dos Ativos-Alvo, e as despesas recorrentes do Fundo. Considera-se que os rendimentos dos Ativos e Ativos de Liquidez, 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 emissão.
Data Base	A data base do presente Estudo de Viabilidade é 30 de novembro de 2018.
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	é a política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, prevista no Regulamento;
Prazo para investimento em Ativos-Alvo	Admite-se, no presente Estudo de Viabilidade, que a BTG Gestora levará 5 (cinco) meses para concluir o processo de investimento em Ativos-Alvo. Considera-se que, após este período, o Fundo deterá menos de 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido em Ativos de Liquidez. Este percentual corresponde, preponderantemente, à liquidez mínima necessária para investimentos eventuais oportunos, bem como pagamento dos encargos e despesas do Fundo. É importante salientar que o referido prazo de investimento pode se estender, uma vez que não há quaisquer garantias quanto à disponibilidade no mercado de transações elegíveis ao Fundo, ficando tais alocações a critério exclusivo da BTG Gestora.
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 mensalmente 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.

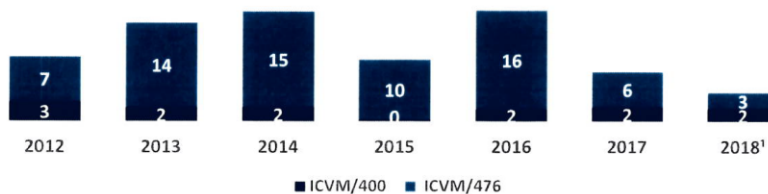
Mercado de CRI

O mercado brasileiro de CRI, analisado pelo volume de emissões, encolheu nos últimos anos, conforme apresentado no Gráfico 2. No entanto, quando analisado de forma mais detalhada, o mercado apresentou uma evolução importante, com menor dependência de recursos do FGTS e de direcionamento dos recursos da poupança. Essa constatação é embasada em diversas características das operações, como a concentração em índices de mercado, a taxa DI e a inflação, e não mais concentração em TR e lastros imobiliários corporativos e não residenciais.

Um aspecto importante do mercado brasileiro é que as operações no mercado de CRI nos últimos anos se concentraram em ofertas via ICVM 476, instrução que trata de emissões públicas com esforços restritos. Essa instrução, dentre outras diferenças de uma emissão pública comum, restringe o número de investidores que podem ser procurados (75) e o número de investidores que podem adquirir o ativo (50), além de ser restrita apenas aos investidores qualificados.

Essa característica torna o mercado de CRI segmentado em 2 categorias, a primeira dos CRIs oferecidos para o público em geral, que normalmente são poucas emissões de grande volume, e a segunda dos CRIs ofertados com esforços restritos, com um número maior de ofertas e volume variados. Essa segmentação torna o investimento em CRI diferente para um investidor comum e para um investidor qualificado ou um gestor, o primeiro, provavelmente, concentrará os investimentos em poucas emissões, sem muitas opções de risco, prazo, remuneração, etc. Já o segundo, provavelmente, conseguirá uma diversificação maior de ativos e características mais adequadas ao perfil de investimento desejado.

Gráfico 1 - Ofertas Públicas de CRI (R\$ Bilhões)



Fonte: Anbima – setembro 2018
1 – dados de 2018 até setembro.

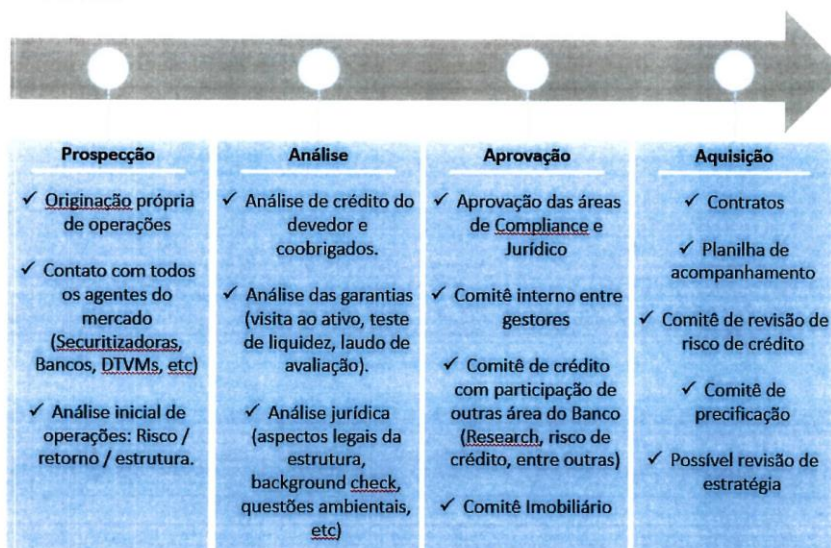
Dessa forma, além de outras vantagens já conhecidas do mercado de Fundos Imobiliários, como a liquidez diária e a gestão especializada, o investimento em CRI via Fundos Imobiliários pode ser mais vantajoso para o investidor, desde que a gestora da carteira possua um processo de investimento adequado.

Processo de Investimento

Além do acesso a um maior volume de operações, os gestores especializados possuem ferramentas mais adequadas para realizar o processo de análise dos ativos. Esse processo envolve

uma série de etapas complexas e que dificultam a tomada de decisão por parte dos investidores comuns. Algumas dessas etapas, como a análise de crédito e da documentação da operação, são de extrema importância para entendimento dos riscos envolvidos.

Na Gestora, o processo de investimento é realizado por uma equipe altamente capacitada, garantindo que todos os fatores de risco da operação serão levados em conta no momento de tomada de decisão. A figura abaixo detalha essas etapas e cada um dos processos envolvidos em cada uma delas:



Pipeline

Conforme estabelecido na Política de Investimento do Fundo, os recursos captados serão investidos em CRIs que forem aprovados no processo de investimento da Gestora e Administradora. Até o momento do investimento em CRI, os recursos ficam investidos em ativos de liquidez.

A Gestora possui atualmente no *pipeline*, mais de 10 ativos pré-selecionados para aquisição com os recursos provenientes da oferta. Esses ativos já passaram por uma análise prévia de risco e retorno da Gestora e, antes da aquisição, passarão pelas demais etapas para aprovação.

Dentre essas operações, algumas foram originadas pelo time da Gestora. Esse processo garante maior alinhamento entre o tomador do crédito e o Fundo, dado que todas as características do

ativo são definidas para atender os requisitos do Fundo. Além disso, a originação própria dos CRIs elimina diversos custos, como o de colocação, que são cobrados na estruturação do CRI ofertados no mercado, o que permite um nível de remuneração mais alto nessa categoria, com o mesmo patamar de risco.

O quadro abaixo apresenta 10 CRIs do *pipeline* e a previsão para o mês de investimento em cada um deles após a liquidação da oferta. A tabela foi organizada de acordo com o prazo estimado e probabilidade de aquisição de cada uma das operações, caso uma delas não seja adquirida, outras operações serão consideradas. O tamanho do investimento foi definido de acordo com a análise da gestora e disponibilidade do ativo no mercado, sendo que, caso uma das operações não seja adquirida, a operação seguinte será considerada.

CRI	Setor de Atuação do Devedor	Mês de investimento	Investimento (% do PL)	Investimento (% da 2ª Emissão)	Indexador	Taxa (a.a.)
1	Imobiliário	1	10%	18%	IPCA	8.0%
2	Alimentos	1	9%	16%	IPCA	7.0%
3	Imobiliário	2	7%	13%	DI	2.5%
4	Logístico	2	8%	14%	IPCA	7.0%
5	Logístico	3	7%	13%	IPCA	7.2%
6	Logístico	3	5%	8%	DI	2.3%
7	Varejo	4	5%	9%	IPCA	7.0%
8	Hoteleiro	4	8%	14%	IPCA	7.0%
9	Automobilístico	5	5%	9%	DI	2.5%
10	Hospitalar	8	5%	9%	IPCA	6.3%

Projeções

Para a projeção dos rendimentos futuros do FII, foi utilizada a Taxa DI fixa de 6,4% a.a. e índices de inflação de 4% a.a.

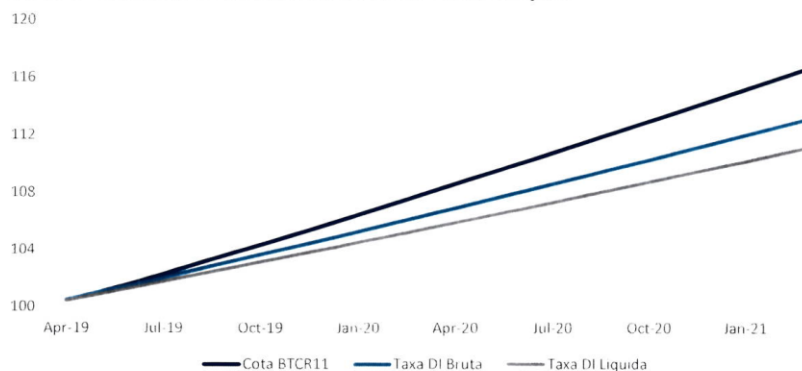
Além disso, foram consideradas as receitas da carteira atual de investimentos do FII e, para os recursos provenientes da 2ª emissão, descontados os custos, foram considerados investimentos ao longo do tempo, de acordo com o *pipeline* apresentado acima.

Além disso, foram consideradas despesas no montante de 1,1% a.a. do PL do Fundo, sendo 1,0% a.a. referente a taxa administração e gestão e 0,1% a.a. referente a outros custos.

O gráfico 2, abaixo, apresenta a projeção de rentabilidade da cota do Fundo, em comparação com a Taxa DI Bruta, ou seja, sem considerar nenhuma dedução de imposto e a Taxa DI Líquida, considerando dedução de impostos na alíquota de 15% sobre as receitas. Para o cálculo da

rentabilidade do Fundo, foi considerada a distribuição de rendimentos mensal projetada do Fundo, sem considerar eventual oscilação do preço da cota no mercado secundário.

Gráfico 2 – Rentabilidade BTCR11, Taxa DI Bruta e Taxa DI Líquida




Conclusão

A viabilidade financeira de uma captação de recursos para um Fundo Imobiliário está diretamente ligada com a capacidade da Gestora de investir os recursos de forma rápida, porém respeitando o perfil de risco do FII, que no caso do Fundo, é de um nível baixo de risco de crédito.

A projeção da Gestora é de que os recursos provenientes da Oferta serão investidos, até o 5º mês posterior à oferta, em 9 operações distintas. Ao final do 5º mês, a Gestora projeta que o Fundo estará com, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do PL alocado em CRIs adequados ao perfil de investimento do Fundo.

Ao final do 5º mês, a projeção da Gestora é de que a rentabilidade do Fundo seja equivalente a 128% da Taxa DI Bruta e 150% da Taxa DI Líquida.

São Paulo, 04 de fevereiro de 2019

Two handwritten signatures in blue ink are positioned above a horizontal line. The signature on the left is a cursive 'R' followed by 'S', and the signature on the right is 'FAS'.

BTG GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Rodrigo Santos Coutinho Alves
CPF: 092.823.107-01
RG.: 12.715.330-2 IFPRJ

Felipe Andreu Silva
Procurador

Anexo VIII - Comprovante de Pagamento da Taxa de Registro da Oferta

			Boleto TED			Nº 2.915		
Banco Remetente						Banco Destinatário		
Banco	Agência	Conta	Banco	Agência	Conta			
208	2	000039142	1					
Remetente			Destinatário					
FIL BTG PACTUAL CREDITO IMOBILIARIO			COMISSAO DE VALORES MOBILIARIOS					
			0019877550025500000000002940985000328418717					
			CNPJ/CPF			CNPJ/CPF		
			09631542000137			29507878000108		
Valor por Extenso						Valor		
DUZENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS						\$255.000,00		
			Data:	Hora:	Autenticação Mecânica			
			28/12/2018	13:33:54	STR20181228033254540			