

# PROSPECTO DEFINITIVO

## OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS

CNPJ nº 33.046.142/0001-49  
("Fundo")

administrado pela



### BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23  
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ  
("Administradora")

gerido pela



### BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 09.631.542/0001-37  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, parte, CEP 04538-133, São Paulo - SP  
("Gestor" ou "BTG Gestora")



Oferta pública primária de distribuição da 2ª (segunda) emissão ("Segunda Emissão") de, inicialmente, R\$ 6.238.923 (seis milhões duzentos e trinta e oito mil novecentos e cinquenta e dois) de cotas nominativas e escriturais, em série e classe únicas ("Cotas"), com preço de emissão de R\$ 31,17 (trinta e um reais e seis milésimos) cada (Preço de Emissão). Inicialmente com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, nos termos do artigo 19, inciso I, do Regulamento (conforme abaixo definido), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), adicionalmente ao Preço de Emissão. O custo inicialmente com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, nos termos do artigo 19, inciso I, do Regulamento (conforme abaixo definido), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas, taxa em montante equivalente a 3,98% (três inteiros e noventa e oito centésimos por cento) do Preço de Emissão (ou do Preço de Emissão Atualizado), conforme o caso), totalizando o valor de R\$ 3,83 (três reais e oitenta e três centavos) por Cota (considerando-se o Preço de Emissão) ("Custo Unitário de Distribuição"), cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento da comissão de coordenação e estruturação e comissão de distribuição. Os honorários de advogados externos, taxa de registro e distribuição das Cotas na B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), custos com registros cartoriais, se for o caso, e custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores ("roadshow") serão arcadas pelo Fundo, assim como outras despesas inerentes à Oferta e que sejam encargos permitidos ao Fundo. Os demais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição, serão revertidos em benefício do Fundo. Eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição e que não sejam encargos permitidos ao Fundo, nos termos do artigo 117 da parte geral e do artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2023, conforme alterada ("Resolução CVM 175") serão de responsabilidade do Gestor. Dessa forma, o preço de subscrição e integralização será de R\$ 100,00 (cem reais), correspondente ao Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição e da comissão de coordenação e estruturação e comissão de distribuição, caso existentes, e da taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, caso existentes (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão"), sendo que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), ou do Preço de Subscrição Atualizado (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), ou aumentado em razão da distribuição das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido) ou do Preço de Subscrição Atualizado (conforme abaixo definido), a ser realizado nos termos do artigo 26, inciso VII, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e da Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"). O Preço de Subscrição e Integralização poderá ser atualizado e informado aos Cotistas e aos potenciais Investidores, a critério da Administradora e do Gestor em conjunto, através de fato relevante divulgado em até 5 (cinco) dias úteis antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) ("Fato Relevante da Atualização de Preço"), pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da Cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, limitado a uma variação positiva ou negativa, conforme o caso, de até 3% (três por cento), sem que haja alteração na quantidade de Cotas objeto da Segunda Emissão ("Preço de Emissão Atualizado"), acrescido do Custo Unitário de Distribuição atualizado (i.e., taxa equivalente a 3,98% (três inteiros e noventa e oito centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão Atualizado) ("Preço de Subscrição Atualizado"). Caso o Preço de Subscrição e Integralização não seja atualizado, os Cotistas e os potenciais Investidores serão informados a respeito da inutilização do Fato Relevante da Atualização de Preço. Caso o Preço de Subscrição e Integralização seja atualizado, os Cotistas e os potenciais Investidores que apresentarem Pedido de Subscrição e Integralização dentro da ordem de investimento dentro do período de Subscrição não tiverem o interesse em subscriver Cotas em relação ao Preço de Subscrição Atualizado, tais Cotistas e/ou Investidores poderão cancelar as suas ordens em até 5 (cinco) dias úteis, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que, caso não haja manifestação do Cotista no prazo mencionado, será considerado que o referido Cotista deseja manter a sua ordem de subscrição, a qual ocorrerá pelo Preço de Subscrição Atualizado.

A Segunda Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão e o Preço de Emissão Atualizado foram deliberados e aprovados por meio do "Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings", datado de 05 de março de 2024 ("Ato da Administradora").

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente, até

# R\$ 623.895.200,00

(seiscentos e vinte e três milhões oitocentos e noventa e cinco mil e duzentos reais)\*

Código ISIN das Cotas nº BRBPMCLCTFO06  
Código do Ativo na B3: BPML11  
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa  
Segmento ANBIMA: Atuação Híbrido

\*considerando o Preço de Emissão e o Custo Unitário de Distribuição no total de R\$ 100,00 (cem reais).

\*podendo o Valor Total da Emissão ser (I) aumentado em virtude do exercício total ou parcial das Cotas Adicionais (conforme definido abaixo) ou do Preço de Subscrição Atualizado; ou (II) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, ou do Preço de Subscrição Atualizado.

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente oferecida poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, inicialmente em até R\$ 155.973.800,00 (cento e cinquenta e cinco milhões novecentos e setenta e três mil e oitocentos reais), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, ou o valor equivalente considerando o Preço de Subscrição Atualizado, correspondente a 1.559.738 (um milhão quinhentos e cinquenta e nove mil setecentas e trinta e oito) Cotas, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, e que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta, conforme opção de emissão das Cotas adicionais, por decisão do BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA., Sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 ("Coordenador Líder"), em comum acordo com a Administradora e o Gestor ("Cotas Adicionais").

As Cotas serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação, em mercado de bolsa, pelo Coordenador Líder para participarem do esforço de colocação das Cotas junto aos Investidores ("Instituições Participantes").

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nádeira será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que captados, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, ou, ainda, o valor equivalente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas considerando o Preço de Subscrição Atualizado (respectivamente, "Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial").

As Cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. Para maiores informações acerca das restrições de negociação das Cotas, vide o Fator de Risco "Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário" deste Prospecto.

A colocação de Cotas objeto da Oferta ocorrerá de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora.

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3: BPML11.

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 06 DE MARÇO DE 2024, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO. A OFERTA FOI DEVIDAMENTE REGISTRADA NA CVM SOB O N° CVM/SRE/AUT/FII/PRU/2024/064, EM 06 DE MARÇO DE 2024.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 6 A 28.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É LIMITADA AO VALOR DAS COTAS SUBSCRITAS, NOS TERMOS DA LEI 8.668, OBSERVADO O FATOR DE RISCO "RISCOS DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO DE OS COTISTAS TEREM QUE EFETUAR APORTES DE CAPITAL" CONSTANTE DESTE PROSPECTO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA SUA ADMINISTRADORA, DO SEU GESTOR, BEM COMO DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APlicam à NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, CONFORME DESCritas NA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA" DESTE PROSPECTO. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A SEGUNDA EMISSÃO, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO GESTOR, AO COORDENADOR LÍDER, À B3 E/OU A CVM.

COORDENADOR LÍDER, ADMINISTRADORA E GESTOR

ASSESSOR LEGAL



Negrão Ferrari  
advogados

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

---

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>1</b>
2.1. Breve Descrição da Oferta .....	1
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento .....	1
2.3. Identificação do Público-alvo.....	1
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados .....	1
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição.....	2
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da Oferta.....	2
2.7. Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso .....	3
<b>3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....</b>	<b>4</b>
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	4
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações .....	4
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários .....	5
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>6</b>
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor .....	6
<b>5. CRONOGRAMA.....</b>	<b>29</b>
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:.....	29
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>	<b>34</b>
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses .....	34
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas .....	35
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) .....	36
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação .....	36
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>37</b>
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas .....	37
7.2. Tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado .....	37
7.3. Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta .....	37
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>40</b>
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	40
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	43
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....	44
8.4. Regime de Distribuição .....	44
8.5. Procedimento de Alocação .....	44
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado.....	45
8.7. Formador de Mercado.....	45
8.8. Contrato de estabilização.....	45
8.9. Requisitos e Exigências Mínimas.....	45
<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>	<b>46</b>
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração .....	46

<b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSE.....</b>	<b>47</b>
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta .....	47
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....</b>	<b>48</b>
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução .....	48
11.2. Demonstrativos do custo da distribuição, discriminando:.....	51
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS .....</b>	<b>52</b>
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:.....	52
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS .....</b>	<b>53</b>
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso .....	53
13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período .....	53
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....</b>	<b>54</b>
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor .....	54
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....	54
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais .....	55
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM .....	55
14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado; e.....	55
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto. ....	55
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES .....</b>	<b>56</b>

## ANEXOS

---

<b>ANEXO I</b>	<b>ATO DA ADMINISTRADORA E REGULAMENTO VIGENTE .....</b>	<b>69</b>
<b>ANEXO II</b>	<b>DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DECLARAÇÃO DE REGISTRO DE EMISSOR ATUALIZADO.....</b>	<b>111</b>
<b>ANEXO III</b>	<b>DECLARAÇÃO DO GESTOR .....</b>	<b>115</b>
<b>ANEXO IV</b>	<b>DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER .....</b>	<b>119</b>
<b>ANEXO V</b>	<b>ESTUDO DE VIABILIDADE .....</b>	<b>123</b>
<b>ANEXO VI</b>	<b>INFORME ANUAL DO FUNDO .....</b>	<b>171</b>

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 2.1. Breve Descrição da Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160, conduzida pelo Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária da Oferta, sob o rito de registro automático da Oferta, nos termos do artigo 26, inciso VII, da Resolução CVM 160, em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 175, na Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observados, ainda, os termos e condições do Regulamento, a prioridade concedida aos atuais Cotistas do Fundo em virtude do Direito de Preferência e desde que cumpridas as Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição. A Segunda Emissão, a Oferta, o Preço de Subscrição e Integralização e o Preço de Subscrição Atualizado foram aprovados pela Administradora por meio da realização do Ato da Administradora.

### 2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os cotistas do Fundo (“**Cotistas**”). O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

Os Cotistas detentores de Cotas do Fundo gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros, nos termos do Regulamento. Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Regulamento. Em virtude da emissão de novas Cotas pelo Fundo, será conferido aos atuais cotistas Direito de Preferência na subscrição de novas Cotas conforme Artigo 15, II, do Regulamento, conforme descrito no item 6.2 deste Prospecto.

Para informações adicionais sobre os termos e condições aplicáveis às Cotas, vide Artigo 11 e seguintes do Regulamento.

### 2.3. Identificação do Público-alvo

A Oferta será destinada ao público investidor qualificado, dividido em Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais (em conjunto, “**Investidores**”). Consideram-se “**Investidores Não Institucionais**”: investidores qualificados que sejam pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que não se enquadrem especificamente na definição de Investidores Institucionais abaixo, observados os prazos e procedimentos descritos neste Prospecto. Consideram-se “**Investidores Institucionais**”: investidores qualificados que sejam fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observados os valores máximos de investimento equivalentes ao Valor Total da Emissão acrescido das Cotas Adicionais, observados os procedimentos descritos neste Prospecto.

No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“**Resolução CVM 11**”).

### 2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas poderão ser admitidas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA e do Escriturador, conforme o caso; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. Na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3. Para maiores informações acerca das restrições de negociação das Cotas, vide o Fator de Risco “*Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário*” deste Prospecto.

A colocação de Cotas objeto da Oferta ocorrerá de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora.

## 2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

O preço unitário de colocação das Cotas é R\$ 96,17 (noventa e seis reais e dezessete centavos) por Cota, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.

Será devida pelos Investidores, adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas, o Custo Unitário de Distribuição, em montante equivalente a 3,98% (três inteiros e noventa e oito centésimos por cento) do Preço de Emissão (ou do Preço de Emissão Atualizado, conforme o caso) (inclusive os Cotistas que exerçerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), totalizando inicialmente o valor de R\$ 3,83 (três reais e oitenta e três centavos) por Cota, cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento da comissão de coordenação e estruturação e comissão de distribuição. Os honorários de advogados externos, taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, custos com registros cartoriais, se for o caso, e custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (roadshow) serão arcadas pelo Fundo, assim como outras despesas inerentes à Oferta e que sejam encargos permitidos ao Fundo. Os demais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição, serão revertidos em benefício do Fundo. Eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição e que não sejam encargos permitidos ao Fundo, nos termos da Resolução CVM 175 serão de responsabilidade do Gestor. A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que o Custo Unitário de Distribuição contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Cotas e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

Dessa forma, o Preço de Subscrição e Integralização das Cotas será inicialmente de R\$ 100,00 (cem reais), correspondente ao Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição.

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

## 2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da Oferta

O valor total da Segunda Emissão será de, inicialmente, até R\$ 623.895.200,00 (seiscentos e vinte e três milhões oitocentos e noventa e cinco mil e duzentos reais), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial ou aumentado em razão da distribuição das Cotas Adicionais ou do Preço de Subscrição Atualizado.

### **Distribuição Parcial**

Será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que captado, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta. A manutenção da Oferta, portanto, está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta.

Os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição (conforme definido abaixo) ou ordens de investimento, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição: (i) do Valor Total da Emissão; ou (ii) de quantidade igual ou maior ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Valor Total da Emissão. Caso a aceitação esteja condicionada ao item "(ii)" acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Valor Total da Emissão, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o Investidor que, ao realizar seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Valor Total da Emissão ou de quantidade mínima de Cotas que não foi atingida pela Oferta, este Investidor não terá seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatada e, consequentemente, a mesma será cancelada automaticamente. Caso determinado Investidor já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores eventualmente já depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da Liquidação da Oferta (conforme abaixo definido), com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data de Liquidação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da Liquidação da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

**EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO NA FORMA INICIALMENTE PLANEJADA. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS-ALVO DA OFERTA EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA”.**

#### **Cotas Adicionais**

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, inicialmente em até R\$ 155.973.800,00 (cento e cinquenta e cinco milhões novecentos e setenta e três mil e oitocentos reais), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, ou o valor equivalente considerando o Preço de Subscrição Atualizado, correspondente a 1.559.738 (um milhão quinhentas e cinquenta e nove mil setecentas e trinta e oito) Cotas Adicionais, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, e que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta, conforme opção de emissão das Cotas Adicionais, por decisão do Coordenador Líder em comum acordo com a Administradora e o Gestor.

As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Coordenador Líder, podendo ser emitidas a partir da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, a ser divulgado nos termos do artigo 13 da resolução CVM 160 (“**Anúncio de Início**”) (inclusive), conforme procedimento descrito nos documentos da Oferta.

Nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160, não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta.

#### **2.7. Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso**

Serão emitidas, inicialmente, até 6.238.952 (seis milhões duzentas e trinta e oito mil novecentas e cinquenta e duas) de Cotas, equivalentes a, inicialmente, até R\$ 623.895.200,00 (seiscientos e vinte e três milhões oitocentos e noventa e cinco mil e duzentos reais), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, sendo que a quantidade de Cotas poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (observado, ainda, o Preço de Subscrição Atualizado), ou aumentada em razão da distribuição das Cotas Adicionais ou do Preço de Subscrição Atualizado.

### 3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

#### 3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Observada a política de investimentos do Fundo, estabelecida no Regulamento e reproduzida na seção 15 deste Prospecto, os recursos líquidos provenientes da Segunda Emissão e da Oferta serão destinados à aquisição direta ou indireta de empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para posterior alienação ou locação por meio de contrato típico ou “atípico”, na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada (“Lei 8.245/91”), ou ainda arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados (“Ativos-Alvo”).

Os recursos a serem captados por meio da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, observado o estabelecido neste Prospecto, os objetivos e a política de investimento do Fundo, previstos no Regulamento, serão destinados à aplicação pelo Fundo, **de forma ativa e discricionária pelo Gestor**, em Ativos-Alvo.

Dito o acima, os recursos líquidos da Oferta, após o pagamento da Remuneração e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela “Custos Estimados de Distribuição” na página 51 deste Prospecto, serão destinados, pelo Fundo, para a aquisição de Ativos-Alvo.

**A aquisição, de forma direta ou indireta, de Ativos-Alvo encontra-se em fase de análise e seleção pelo Gestor, e ocorrerá ao longo de todo o Prazo de Duração do Fundo. Dessa forma, não há garantia de que o Fundo investirá, direta ou indiretamente, nos ativos descritos neste Prospecto, e que os investimentos em tais ativos, caso efetivados, serão realizados na forma descrita neste Prospecto.**

**NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O GESTOR CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DA FORMA PREVISTA ACIMA.**

**NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO, PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR E/OU PELO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS NÃO ALCANCEM A REMUNERAÇÃO ESPERADA COM O INVESTIMENTO NO FUNDO OU CASO OS COTISTAS SOFRAM QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO NO FUNDO.**

Nesse caso, o Fundo poderá compor os recursos por ele investidos nos Ativos-Alvo com recursos de outros investidores, incluindo recursos de outros fundos de investimento, geridos ou não pelo Gestor, no Brasil ou no exterior.

**O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.**

**3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações**

Nos termos do artigo 22, inciso XI, do Regulamento, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, é vedado à Administradora e ao Gestor realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os cotistas mencionados no alínea b do inciso IV do artigo 32 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor de determinado Ativo Imobiliário.

Dessa forma, na hipótese da operação de aquisição e/ou venda de algum Ativo-Alvo pelo Fundo, com os recursos obtidos com a Oferta, ser configurada como situação de potencial conflito de interesse entre o Gestor, a Administradora e o Fundo, tal operação deverá contar com a aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral, mediante quórum definido no art. 35, § 1º, do Regulamento.

O Fundo não possui contratos vinculantes com os potenciais vendedores de eventuais ativos pré-determinados a serem adquiridos no âmbito da Oferta. Informa-se aos Investidores que, com o objetivo de aprovar a aquisição de ativos potencialmente conflitados pelo Fundo, poderá ser realizado procedimento de consulta formal, para aprovar **(i)** a realização, em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 70 da parte geral e do artigo 12, inciso IV do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175: **(a)** da subscrição e integralização, pelo Fundo, em condições comutativas, em fundo de investimento administrado e/ou gerido pela Administradora e/ou suas respectivas partes relacionadas (“**Fundo Investido**”), sendo certo que o Fundo Investido poderá ter outros cotistas, incluindo fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou suas partes relacionadas; e **(b)** de potencial transferência, pelo Fundo para o Fundo Investido (por sua vez, inicialmente detido integralmente pelo Fundo), de um ou mais direitos reais de superfície a serem devidamente informados na consulta formal, que poderá ocorrer a qualquer título, incluindo, sem limitação, por meio de compra e venda, ou mediante a integralização de valores mobiliários subscritos pelo Fundo ou qualquer outro meio de transferência, desde que realizada, conjuntamente, (A) a valor de mercado, conforme laudo de avaliação ou parecer independente, feito por empresa especializada a ser contratada pelo Fundo; (B) o direito real de superfície tenha qualquer finalidade de exploração de, por exemplo, shoppings pelo Fundo Investido, de forma direta ou indireta, entre outros, sendo certo que a operação será realizada em condições comutativas e de forma que seja preservada a operação e a dinâmica dos inquilinos das lojas nele existentes; e **(ii)** a autorização para a realização de investimentos, pelo Fundo, em cotas de fundos de investimento distribuídos, detidos, investidos, geridos ou administrados pelo Gestor, pela Administradora e/ou por sociedades de seu grupo econômico, desde que as cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado e tenham sido objeto de oferta pública, desde que sejam realizadas (a) em preço e condições de mercado; e (b) representem, em conjunto, no máximo, 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

As matérias descritas acima se forem objeto de deliberação em assembleia geral deverão ser aprovadas com votos favoráveis de Cotistas presentes e que representam mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do Artigo 35, § 1º, do Regulamento, conforme manifestações de voto recebidas e arquivadas na sede da Administradora.

**APÓS O ENCERRAMENTO COM SUCESSO DA OFERTA E POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, HAVENDO A ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA DO NÚMERO DE COTISTAS OU DO PATRIMÔNIO DO FUNDO, PODERÁ HAVER A NECESSIDADE DE APROVAÇÃO PELA ASSEMBLEIA DAS MATÉRIAS ACIMA.**

Em 31 de janeiro de 2024, o Fundo possuía cerca de 5,4% (cinco inteiros e quatro décimos por cento) do seu patrimônio líquido aplicado em ativos que se enquadram em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima, no BTG PACTUAL YIELD DI FI REF, inscrito no CNPJ sob o n.º 00.840.011/0001-80 e no BTG PACTUAL TESOURO SELIC FI RF, inscrito no CNPJ sob o n.º 09.215.250/0001-13.

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES” CONSTANTE NA SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO.**

**3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários**

Caso não seja captado o Valor Total da Emissão, mas tenha sido atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos provenientes da Oferta, após as deduções indicadas acima, poderão ser destinados a uma ou mais das operações pretendidas pelo Gestor para investimento em Ativos-Alvo, a critério do Gestor, sujeito, ainda, à conclusão dos processos de auditoria e negociação dos Ativos-Alvo.

Caso haja eventuais recursos líquidos remanescentes da Oferta, após a aquisição de Ativos-Alvo, eles também poderão ser aplicados, inicialmente, em Outros Ativos, observada a política de investimento do Fundo, sendo certo que, nesta data, o Fundo não possui ativos pré-determinados a serem adquiridos no âmbito da Oferta.

## 4. FATORES DE RISCO

### 4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

*Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto, no Regulamento e no Informe Anual do Fundo, elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175, inclusive, mas não se limitando, àquelas relativas ao objetivo do Fundo, à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco descritos a seguir.*

*Não obstante a diligência da Administradora e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão sujeitos, por sua natureza, inclusive, mas não se limitando, a riscos do setor, riscos decorrentes de variações de mercado, riscos inerentes a outros ativos integrantes da carteira de investimentos, entre outros.*

*A Administradora e o Gestor não poderão, em qualquer hipótese, ser responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos da carteira ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.*

*Mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas, inclusive a possibilidade de patrimônio líquido negativo do Fundo.*

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

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

#### **Fatores de Risco Relacionados à Oferta e ao Fundo**

##### **Risco Tributário**

A Lei nº 9.779/1999 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo, exceto 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, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, haverá isenção 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, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do Fundo; (ii) as respectivas cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (iv) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, 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, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### **Risco de não realização de investimentos**

Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo Cotista e não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo, conforme indicados na seção “3. Destinação de Recursos” deste Prospecto, estejam disponíveis no momento e em quantidades convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo em não realização destes investimentos. Tais cenários podem acarretar menor rentabilidade para o Fundo e seus Cotistas, bem como desenquadramento da carteira de investimentos do Fundo.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### **Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário**

As Cotas somente poderão ser negociadas após (i) a divulgação do Anúncio de Encerramento; (ii) a divulgação da distribuição de rendimento pro rata, caso aplicável; (iii) a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3; e (iv) a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário. Nesse sentido, as Cotas do Fundo não estarão disponíveis para negociação no mercado secundário logo após o encerramento da Oferta uma vez que determinados procedimentos operacionais e sistêmicos a serem adotados devem ser implementados e divulgados ao mercado antes da efetiva liberação das Cotas para negociação no mercado secundário. Dessa forma, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### **Liquidez Reduzida das Cotas**

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado, o que poderá prejudicar seus rendimentos.

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### **Riscos de Mercado**

Os valores dos Ativos integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o patrimônio líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas.

Adicionalmente, a carteira do Fundo poderá vir a ter Ativos com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira do Fundo.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### **Valor de Mercado das Cotas**

As cotas de emissão do Fundo são admitidas à negociação em bolsa de valores administrada pela B3. O preço de negociação das cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as cotas de emissão do Fundo, que pode levar em consideração elementos que são alheios ao controle da Administradora ou do Gestor. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante, o que poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### **Fatores Macroeconômicos Relevantes**

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### **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 imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

### **Riscos do Uso de Derivativos**

Os Outros Ativos a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O Fundo tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da BTG Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. Ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com exposição máxima limitada ao valor do patrimônio líquido do Fundo, a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

### **Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados**

Faz parte da Política de Investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis comerciais. No processo da aquisição dos Ativos-Alvo, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos-Alvo, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Ainda, é possível que determinados riscos ou passivos não tenham sido identificados ou contingenciados pela Administradora e pelo Gestor. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos-Alvo poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

### **Riscos Relacionados ao Investimento em Valores Mobiliários**

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

### **Riscos do Prazo de Vencimento dos Outros Ativos**

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

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Outros Ativos do Fundo, visando o 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 nas hipóteses de os Outros Ativos não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do Prazo de Duração do Fundo as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, independentemente de outros fatores, o que pode impactar negativamente a negociação das Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento e, consequentemente, prejudicar a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

### **Risco de Crédito**

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas operações para com o Fundo. Ocorrendo tais hipóteses, o patrimônio líquido poderá ser afetado negativamente e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas.

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores, bem como pode resultar na necessidade de o cotista ter que aportar recursos para arcar com os compromissos, caso a capacidade dos devedores em realizar tais pagamentos seja frustrada acarretando inadimplemento. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### ***Risco Inerente à Titularidade de Imóveis***

O Fundo e os Cotistas estão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: risco de desapropriação; risco de sinistro e de inexistência ou insuficiência de seguro; risco de outras restrições de utilização de imóvel pelo poder público; risco de contingências ambientais; e risco de desastres naturais e sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

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

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

## Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LGI

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LCI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LGI para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LGI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LGI, poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

### Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### ***Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Valor Total da Emissão***

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

### Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

### Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### ***Riscos Relativos às Receitas Projetadas e às Despesas Mais Relevantes***

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

Quanto à receita de locação dos Imóveis. As projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados pelo empreendedor (ou pelo Fundo) e os locatários. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários no que se refere ao efetivo cumprimento das obrigações dos locatários nos termos do contrato de locação. O não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita pelo Fundo. Na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído aos Cotistas no período seria reduzido.

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

Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“**Lei nº 8.245/91**”), “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo da locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação do contrato, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual período.

Além disso, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação após 3 (três) anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### **Risco da Não Aquisição do Ativo-Alvo**

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos-Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos-Alvo da Oferta, sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos-Alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade dos Ativos-Alvo, na forma descrita na Seção “Destinação de Recursos” na página 4 deste Prospecto, dependerá da captação do Valor Total da Emissão.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### **Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta**

A Oferta será cancelada caso não sejam subscritas Cotas em quantidade equivalente ao Montante Mínimo da Oferta. Na ocorrência desta hipótese, a Administradora deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos investimentos temporários, nos termos do artigo 27 da parte geral da Resolução CVM 175. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Valor Total da Emissão, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Imobiliários e Outros Ativos, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas e dos Cotistas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas do Fundo será reduzida, podendo impactar negativamente na rentabilidade dos Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### **Risco de não Concretização da Oferta das Cotas da Segunda Emissão (e de Eventuais Novas Ofertas de Cotas Subsequentes) e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas**

No âmbito da Segunda Emissão (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes), existe a possibilidade de o Fundo ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta, caso não seja subscrito o montante de cotas equivalente ao Montante Mínimo da Oferta.

Assim, caso o volume mínimo de cada oferta de cotas não seja atingido, a Administradora irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas (inclusive os Cotistas que tiverem exercido o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta e (ii) o eventual custo unitário de distribuição pago pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acríscimo. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em Ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das cotas está sujeito ao efetivo recebimento, pelo Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

Ocorrendo a devolução dos recursos aos investidores, não há como garantir que eles conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas cotas do Fundo.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

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

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### ***Risco de não cumprimento de condições precedentes***

A Oferta somente será distribuída pelo Coordenador Líder caso satisfeitas diversas condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição. Na hipótese de não atendimento de tais condições precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta. Na hipótese de cancelamento da Oferta, o Investidor poderia não identificar outra oportunidade de investimento com a mesma atratividade das Cotas para alocar seus recursos.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### ***Risco de o Fundo poder ser adversamente afetado pela inadimplência dos inquilinos, bem como pela rescisão dos contratos de locação e não aceite de obras pelos locatários***

O Fundo corre o risco de crédito dos inquilinos dos Ativos Imobiliários, consubstanciado na possibilidade de um ou mais inquilinos deixarem de arcar com as obrigações de pagamento assumidas em seus respectivos contratos de locação típicos e atípicos, bem como pela rescisão de tais contratos de locação típicos ou atípicos. Adicionalmente, os inquilinos dos Ativos Imobiliários são, em muitos casos, grandes corporações, cujos resultados encontram-se diretamente relacionados ao crescimento econômico do país. Assim, uma retração na economia brasileira, ocasionada tanto por crises internas como por crises externas, poderá afetar negativamente os negócios desses inquilinos e, consequentemente, a demanda e pagamento pela locação dos Ativos Imobiliários. (i) O atraso ou inadimplemento nos pagamentos dos aluguéis, multas e encargos, bem como (ii) a rescisão dos contratos de locação típicos ou atípicos, nas hipóteses, termos e condições de cada respectivo contrato e (iii) o não aceite de obras e o decorrente atraso na imissão de posse pelos respectivos locatários, poderão reduzir o fluxo de caixa de locações dos Ativos Imobiliários a serem recebidos pelo Fundo, podendo causar um efeito adverso no Fundo, em sua condição financeira e seu resultado operacional, o que poderá afetar de forma adversa o investimento realizado pelos Cotistas e a rentabilidade dos Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### ***Riscos de Acontecimentos e Percepção de Risco em Outros Países***

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, o que poderá prejudicar de forma negativa as atividades desenvolvidas nos Ativos Imobiliários e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### ***Risco de Crédito a que estão Sujeitos os Ativos-Alvo***

O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que componham a carteira dos fundos de investimento imobiliário cujas cotas venham a ser subscritas pelo Fundo. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará, indiretamente, sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis. A Administradora e o Gestor não são responsáveis pela solvência dos locatários e

arrendatários dos Imóveis, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os Outros Ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar a desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### ***Risco de Distribuição Parcial e cancelamento da Oferta***

No âmbito da Oferta, será admitida a distribuição parcial das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Subscrição e ordens de investimento. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja colocado no âmbito da Segunda Emissão, a Oferta será cancelada pela Administradora, sendo todos os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento automaticamente cancelados. Nessa hipótese, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos integralmente, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis. Neste caso, a expectativa de rentabilidade dos Investidores poderá ser prejudicada. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Valor Total da Emissão, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos-Alvo, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### ***Riscos jurídicos***

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### ***Riscos regulatórios***

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. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. 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.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

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

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

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

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

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

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

##### ***Desempenho Passado não é indicativo de resultados futuros***

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

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

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

##### ***Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos***

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

## **Risco de Desvalorização de Ativos Imobiliários que Venham a Integrar o Patrimônio do Fundo**

Os Ativos Imobiliários que integram e venham a integrar seu patrimônio poderão sofrer perda de potencial econômico e rentabilidade, bem como depreciação em relação ao valor de aquisição pelo Fundo, o que poderá afetar diretamente a rentabilidade das Cotas e dos Cotistas, bem como sua negociação no mercado secundário. 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 objeto de investimento 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 imóvel investido pelo Fundo.

### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### **Riscos Relacionados à Regularidade dos Imóveis**

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

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

### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### **Ausência de Direito de Controlar as Operações do Fundo**

Os Cotistas, em geral, não terão oportunidade de participar nas operações do dia a dia do Fundo. Portanto, os Cotistas devem confiar no Gestor para conduzir e gerenciar, os assuntos do Fundo.

### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### **Riscos Relacionados a Reclamação de Terceiros**

No âmbito das atividades desenvolvidas nos Ativos Imobiliários, eventualmente, o próprio Fundo poderá responder a processos administrativos ou judiciais movidos por terceiros, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo.

### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

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

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

### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### **Risco Relacionado ao Período de Subscrição concomitante ao Período de Exercício do Direito de Preferência**

O Pedido de Subscrição ou a ordem de investimento enviado pelo Investidor somente será acatado até o limite máximo de Cotas remanescentes após o exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo, tendo em vista que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, observados, ainda, os critérios de rateio da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial. Sendo assim, a Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas em razão do exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo não ocorrerá ou ocorrerá de forma parcial.

### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

### **Risco resultante do impacto de pandemia mundial**

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos Imobiliários monitorados pelo Gestor, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo da Oferta, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

### **Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta**

Caso, no âmbito da Oferta, o total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores seja superior à quantidade de Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência, poderá ser realizado rateio das Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Pedidos de Subscrição, considerando o momento de apresentação do Pedido de Subscrição pelo respectivo Investidor ao Coordenador Líder.

O processo de alocação dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores por ordem cronológica de chegada poderá acarretar: (i) alocação parcial do Pedido de Subscrição pelo Investidor, hipótese em que o Pedido de Subscrição do Investidor poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor e, portanto, o último Investidor poderá ter o seu Pedido de Subscrição atendido parcialmente; ou (ii) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Pedido de Subscrição for recebido e processado.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

### **Riscos relativos à dispensa de análise prévia da CVM**

Por ser uma oferta destinada a Investidores Qualificados sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do art. 26, inciso VI, "b", da Resolução CVM 160, a CVM não realizou análise deste Prospecto, dos documentos da Oferta, nem de seus termos e condições. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

### **Risco relacionado à importância da Gestora**

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm 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, ocasionando prejuízos aos cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

### **Risco Relativo ao Estudo de Viabilidade**

No âmbito da Segunda Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo próprio Gestor do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Administradora ou pelo Gestor, existindo, portanto, risco de conflito de interesses.

O Estudo de Viabilidade do Fundo é embasado em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções realizadas pelo Gestor, as quais poderão não se concretizar no futuro. Desta forma, as estimativas e simulações realizadas pelo Gestor no âmbito do Estudo de Viabilidade fundamentadas em tais premissas e projeções poderão não ser confiáveis, podendo, inclusive, divergir dos resultados verificados em estudos que outros interessados venham a realizar.

Tendo em vista que o estudo de viabilidade relativo à presente Oferta foi elaborado pelo Gestor, o Investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o estudo de viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, o Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

**Por não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, o mesmo pode apresentar estimativas e suposições enviesadas, acarretando sério prejuízo ao cotista.**

**A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO VI A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Risco Operacional**

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

Adicionalmente, os recursos provenientes dos Outros Ativos serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Outros Ativos lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Risco Relativo à Propriedade dos Ativos Imobiliários**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Riscos de Concentração da Carteira**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **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 do Fundo, 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 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.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

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

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### ***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, o que poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### ***Risco relativo às novas emissões de Cotas***

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### ***Risco de diluição imediata no valor dos investimentos***

Tendo em vista que a presente Oferta comprehende a distribuição de novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos, e nesse sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

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

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

## 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 BTG Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o consultor especializado, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso IV do artigo 12 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora: (i) o Gestor, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) o coordenador líder 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, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

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

Além disso, a Administradora e a BTG Gestora exercem atividades similares em outros FIIs e em fundos de investimento, que poderão colocá-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial. Tais situações serão objeto de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, e podem implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

No caso de não aprovação, pela Assembleia Geral de Cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto.

Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### ***Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos aos imóveis investidos***

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

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### ***Risco de Desapropriação ou de Outras Restrições***

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

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

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### ***Risco de Alterações na Lei do Inquilinato***

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

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### ***Riscos Ambientais e de Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais***

Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou que poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação dos imóveis e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos à legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-los, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos

proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e os rendimentos dos Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### ***Risco de Desenvolvimento/Construção das obras dos Ativos Imobiliários***

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### ***Risco de Aumento dos Custos de Construção***

Conforme mencionado acima no item “*Risco de Desenvolvimento/Construção das obras dos Ativos Imobiliários*”, o Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários, o que resultará em prejuízos aos seus rendimentos.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### ***Risco Relacionado à Possibilidade de o Fundo Adquirir Ativos Onerados***

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### ***Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis investidos e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros***

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 investidos e para os títulos do Fundo a eles vinculados, 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 investidos, 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 investidos e, consequentemente, 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 impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

## Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor das Emissões Autorizadas, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### Risco Relativo às Novas Emissões

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Adicionalmente, a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento, o que poderá prejudicar os rendimentos do Fundo e dos Cotistas. Ainda, os procedimentos para exercício de direito de preferência e do direito de subscrição das sobras, quando aplicável, serão realizados exclusivamente junto à instituição escrituradora de cotas do Fundo, observados os procedimentos operacionais da instituição escrituradora.

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Não podem votar nas assembleias gerais do Fundo: (i) a Administradora ou a BTG Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da BTG Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora ou à BTG Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos "(i)" a "(iv)", caso estas decidam adquirir cotas.

Não se aplica a vedação prevista acima quando: (a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos "(i)" a "(iv)" acima; (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; (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 das Sociedades Anônimas, conforme o § 3º do artigo 9 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### Riscos Relacionados aos Eventuais Passivos nos Ativos Existentes Anteriormente à Aquisição de tais Ativos pelo Fundo

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, consequentemente, o

patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos ativos imobiliários e acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

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

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

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

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### ***Risco de Exposição Associados à Locação de Imóveis***

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e *data centers* 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, resultando na consequente redução da rentabilidade dos Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

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

O Gestor, 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. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor 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.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### ***Risco de Sinistro***

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis investidos será suficiente para protegê-los de perdas. Podem existir, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão

cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e condição financeira do Fundo, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### **Risco de Não Contratação de Seguro**

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

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

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### **Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor**

Conforme disposto no artigo 14 do Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial ou a totalidade das Cotas de determinada emissão ou, ainda, adquirir no mercado secundário parcela relevante das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos Empreendimentos Imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

### **Risco de liquidação do Fundo**

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos e/ou outros ativos em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, em qualquer hipótese, os Cotistas serão afetados negativamente.

#### **Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido) poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e nos casos listados no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso, favor ver o “Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor” descrito acima. A Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

#### **Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **Risco Jurídico**

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

#### **Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### ***Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira***

A Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, conforme alterada (“**Lei Anticorrupção Brasileira**”), instituiu a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos definidos pela Lei Anticorrupção Brasileira praticados por qualquer administrador, empregado, terceiros, prestadores de serviços, dentre outros, vinculados às pessoas jurídicas, ainda que sem o consentimento ou conhecimento desta, podem sujeitar as pessoas jurídicas às hipóteses de punibilidade previstas na Lei Anticorrupção Brasileira, que incluem pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R\$ 6.000,00 (seis mil reais) e R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Além do pagamento de multa, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também reparação de danos, perda de benefícios diretos ou indiretos (bens, direitos ou valores) ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição de operações corporativas, dissolução compulsória da pessoa jurídica, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções ou empréstimos de órgãos públicos, entre outros, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

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

#### **Escala Qualitativa de Risco:** Menor

## Riscos Inerentes à Única de Cotas do Fundo

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### Risco de Ausência de Classificação de Risco dos Ativos

Os Ativos adquiridos pelo Fundo poderão ser dispensados de classificação de risco por agência classificadora em funcionamento no Brasil, nos termos da regulamentação aplicável. Adicionalmente, os Ativos-Alvo poderão adquirir direitos creditórios em relação aos quais não tenha sido atribuída classificação de risco por agência classificadora de risco. A ausência de classificação de risco dos ativos investidos pelo Fundo e pelos Ativos-Alvo poderá dificultar a avaliação e o monitoramento do risco de crédito dos referidos ativos, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### 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.

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

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

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

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

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

### Escala Qualitativa de Risco: Menor

### ***Demais riscos***

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção, os quais poderão afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

**A PRESENTE DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**

## 5. CRONOGRAMA

### 5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:

- a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e
- b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

O cronograma indicativo para as principais etapas da Oferta encontra-se reproduzido abaixo:

Evento	Etapa	Data <sup>(1)</sup>
	Divulgação de fato relevante sobre a aprovação da Oferta	
	Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM e à B3	
1	Registro da Oferta na CVM	06/03/2024
	Divulgação deste Prospecto e da Lâmina	
	Divulgação do Anúncio de Início	
2	Data de Corte para o exercício do Direito de Preferência	11/03/2024
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	13/03/2024
	Início da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	
4	Data limite para divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço	19/03/2024
	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	
5	Início do Período de Subscrição <sup>(2)</sup>	20/03/2024
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	25/03/2024
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	26/03/2024
	Data de Liquidação do Direito de Preferência	
8	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	27/03/2024
9	Encerramento do Período de Subscrição	25/04/2024
10	Data máxima do Procedimento de Alocação	26/04/2024
11	Data máxima da Liquidação da Oferta para os Investidores que apresentaram Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento dentro do referido Período de Subscrição	30/04/2024
12	Data limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	30/08/2024

<sup>(1)</sup> Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações, atrasos ou prorrogações, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, mediante solicitação à CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, segundo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Gestor, do Coordenador Líder da CVM e da B3, veículos também utilizados para disponibilização do Anúncio de Início, conforme disposto nos artigos 13 e 69 da Resolução CVM 160. Sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a seção "Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta" deste Prospecto.

<sup>(2)</sup> Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os pedidos de subscrição ou as ordens de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Cotas que permanecerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência.

\*Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, na presente Oferta, não será permitida a revogação da aceitação pelo Investidor.

**NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM "ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA" DA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".**

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

#### Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta.

O ANÚNCIO DE INÍCIO, O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, BEM COMO TODO E QUALQUER AVISO OU COMUNICADO RELATIVO À OFERTA SERÃO DISPONIBILIZADOS, ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, EXCLUSIVAMENTE, NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3:

- **Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria#fundos> (neste website, acessar a barra “Pesquisar e procurar por ‘Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings’ ou “33.046.142/0001-49”, então clicar em “Anúncio de Início”, “Prospecto”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada, após divulgados);
- **Gestor:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/real-estate> (neste website acessar “Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings”, e então acessar “Prospecto Definitivo” ou a opção desejada, após divulgados);
- **Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/investment-banking> (neste website, clicar em “Mercado de Capitais - Download” depois em “2024”, procurar “Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings” e então acessar “Prospecto Definitivo” ou a opção desejada, após divulgados);
- **CVM:** na sede da CVM, situada na Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20159-900, na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, e na Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, bem como na página <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, clicar em “Mapa de Sistemas”, clicar em “Ofertas registradas ou dispensadas”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado);
- **Fundos.NET:** <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=33046142000149> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);
- **B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste website, clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);
- **Instituições Participantes:** Informações adicionais sobre as Instituições Participantes podem ser obtidas nas dependências das Instituições Participantes e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

#### **Forma e Condições de Subscrição e Integralização**

Observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a partir do 10º (décimo) dia útil contado da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto, conforme previsto no Cronograma acima, iniciar-se-á, no âmbito da Oferta, o recebimento de Pedidos de Subscrição (conforme definido abaixo) e ordens de investimento de Investidores, inclusive os que sejam Pessoas Vinculadas, de 20 de março de 2024 de (inclusive) a 25 de abril de 2024 (inclusive), a depender do atingimento do Montante Mínimo da Oferta (“**Período de Subscrição**”), observado o procedimento referente ao Direito de Preferência previsto no item 8.1 deste Prospecto.

Os Investidores que apresentarem seus Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento dentro dos prazos previstos neste Prospecto deverão integralizar as Cotas por eles subscritas nas respectivas datas de Liquidação da Oferta, conforme cronograma constante da seção “5. Cronograma” deste Prospecto.

Caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido antes da data máxima de encerramento do Período de Subscrição, qual seja, 25 de abril de 2024, o Coordenador Líder poderá encerrar, a seu critério, o Período de Subscrição antes de tal data máxima, observado que será mantido, em qualquer caso, o Período de Exercício do Direito de Preferência conforme cronograma constante da seção “5. Cronograma” deste Prospecto. Após o encerramento do Período de Subscrição (em 25 de abril de 2024 ou antes, conforme disposto neste parágrafo) e realização do Procedimento de Alocação, a Administradora divulgará comunicado ao mercado informando sobre o encerramento do Período de Subscrição e requerendo aos Investidores, que apresentaram Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento dentro do referido Período de Subscrição, para integralizarem as Cotas por eles subscritas, conforme resultado do Procedimento de Alocação, em até 3 (três) dias úteis.

Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência (encerrando-se, inclusive, anteriormente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência), o Investidor deve estar ciente de que o Pedido de Subscrição ou a ordem de investimento por ele enviado somente será acatado até o limite máximo de Cotas remanescentes verificadas após o exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo, observados, ainda, os critérios de rateio da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial.

Nos termos do artigo 85, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404, de 16 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 27**”), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas, sendo a subscrição das Cotas formalizada por meio do sistema de registro da B3. O formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas ofertadas, firmado por cada Investidor, inclusive Pessoas Vinculadas (“**Pedido de Subscrição**”) a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Durante os prazos previstos no cronograma constante da seção “5. Cronograma” deste Prospecto, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes receberão os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento dos Investidores, nos termos dos artigos 65 e 66 da Resolução CVM 160. O Pedido de Subscrição preenchido pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27 por meio do qual referido Investidor aceitou participar da Oferta e subscrever e integralizar as Cotas que vierem a ser a por ele alocadas.

O Investidor que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, caso sejam Investidores Não Institucionais, para o Coordenador Líder ou para as Instituições Participantes.

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, a qual está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta.

As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, (i) na Data de Liquidação do Direito de Preferência, ou (ii) na data máxima da Liquidação da Oferta para os Investidores que apresentaram Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento dentro do referido Período de Subscrição, conforme indicado nesta seção, pelo Preço de Subscrição e Integralização ou pelo Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso, nos termos previstos neste Prospecto.

Caso, nas respectivas datas de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, dos Cotistas, do Coordenador Líder e/ou das Instituições Participantes, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) dia útil imediatamente subsequente à respectiva data de Liquidação, pelo Preço de Subscrição e Integralização ou pelo Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso, nos termos previstos neste Prospecto, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, Cotistas, Coordenador Líder e/ou Instituições Participantes, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder e/ou as Instituições Participantes deverão devolver aos Investidores e Cotistas, conforme o caso, os recursos eventualmente depositados.

Os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição: **(i)** do Valor Total da Emissão; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Valor Total da Emissão. Caso a aceitação esteja condicionada ao item “(ii)” acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber **(1)** a totalidade das Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Valor Total da Emissão, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o Investidor que, ao realizar seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Valor Total da Emissão ou de quantidade mínima de Cotas que não foi atingida pela Oferta, este Investidor não terá seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado e, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores eventualmente já depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da Liquidação da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data de Liquidação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder e as Instituições Participantes deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da Liquidação da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Caso **(a)** a Oferta seja suspensa, nos termos do Artigo 70 da Resolução CVM 160; e/ou **(b)** a Oferta seja modificada, nos termos do Artigo 67 da Resolução CVM 160, o Investidor poderá desistir do respectivo Pedido de Subscrição ou ordem de investimento e revogar sua aceitação à Oferta, sem quaisquer ônus, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder ou Instituição Participante da Oferta até o 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que o Investidor receber comunicação da Administradora sobre a suspensão ou a modificação da Oferta. Adicionalmente, os casos acima serão imediatamente divulgados por meio de comunicado ao mercado, nos mesmos veículos utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme disposto no Artigo 69 da Resolução CVM 160. No caso da alínea “(b)” acima, após a divulgação do comunicado ao mercado, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o respectivo Investidor está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor não informe sua decisão de desistência do Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, nos termos deste inciso, o respectivo Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, será considerado válido e o Investidor deverá efetuar o pagamento do valor do investimento. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento e venha a desistir do Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, nos termos deste inciso, os valores depositados serão devolvidos, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da Liquidação da Oferta, conforme aplicável, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do pedido de cancelamento do respectivo Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso.

Caso não haja a conclusão da Oferta, em caso de resilição do Contrato de Distribuição decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das Condições Precedentes ou de cancelamento ou revogação da Oferta, todos os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento serão cancelados e o Coordenador Líder, as Instituições Participantes e o Fundo, por meio da Administradora, comunicarão tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de comunicado ao mercado. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento, os valores depositados serão devolvidos, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da Liquidação da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

O prazo de distribuição das Cotas encerrará-se-á em (i) até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme previsto no artigo 48 da Resolução CVM 160, ou (ii) em prazo inferior, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento. Após a captação do Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, conforme acordado com o Gestor, poderá decidir, a qualquer momento, pelo encerramento da Oferta. Caso não venha a ser captado o Montante Mínimo da Oferta até o 180º (centésimo octogésimo) dia, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, a Oferta será automaticamente cancelada pela Administradora. Caso a Oferta não seja cancelada, o prazo de distribuição se encerrará na data da divulgação do Anúncio de Encerramento.

Caso, após cada data de Liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas da Segunda Emissão não colocado será cancelado pela Administradora.

Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação de Anúncio de Encerramento, nos termos da Resolução CVM 160. A Oferta não contará com esforços de colocação das Cotas no exterior.

## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

**6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses**

### Histórico das Negociações.

A tabela abaixo indica a cotação máxima, mínima e média das Cotas para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Ano	Max <sup>1</sup>	Min <sup>2</sup>	Média <sup>3</sup>
2019	R\$120,20	R\$100,00	R\$117,08
2020	R\$130,00	R\$90,00	R\$117,08
2021	R\$105,19	R\$70,00	R\$101,38
2022	R\$74,90	R\$58,23	R\$87,33
2023	R\$96,00	R\$51,90	R\$66,08
2024	R\$96,09	R\$89,00	R\$69,28

<sup>1</sup> Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota;

<sup>2</sup> Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota; e

<sup>3</sup> Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Trimestre	Max <sup>1</sup>	Min <sup>2</sup>	Média <sup>1</sup>
1T 2022	R\$74,90	R\$62,00	R\$68,76
2T 2022	R\$73,40	R\$62,70	R\$68,01
3T 2022	R\$67,98	R\$58,23	R\$61,89
4T 2022	R\$69,93	R\$60,40	R\$65,85
1T 2023	R\$63,03	R\$55,00	R\$59,69
2T 2023	R\$62,10	R\$51,90	R\$58,24
3T 2023	R\$83,00	R\$61,55	R\$68,85
4T 2023	R\$96,00	R\$84,00	R\$91,02

<sup>1</sup> Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota;

<sup>2</sup> Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota; e

<sup>3</sup> Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Mês/Ano	Max <sup>1</sup>	Min <sup>2</sup>	Média <sup>3</sup>
9/2023	R\$ 83,00	R\$ 75,00	R\$ 77,41
10/2023	R\$ 87,15	R\$ 84,00	R\$ 85,88
11/2023	R\$ 95,00	R\$ 88,10	R\$ 92,58
12/2023	R\$ 96,00	R\$ 93,47	R\$ 95,06
1/2024	R\$ 96,09	R\$ 93,50	R\$ 95,51
2/2024	R\$ 93,80	R\$ 89,00	R\$ 91,72

<sup>1</sup> Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota;

<sup>2</sup> Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota; e

<sup>3</sup> Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.

## 6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Conforme disposto no Artigo 15 do Regulamento, no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, fica assegurado aos atuais Cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição das novas Cotas emitidas.

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das novas Cotas inicialmente ofertadas, na proporção do número de cotas de emissão do Fundo que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 1,44920732000, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista (“**Direito de Preferência**”), sendo que a quantidade máxima de novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista ou cessionário no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Não haverá aplicação mínima para a subscrição de novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. A quantidade máxima de novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) dia útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) dia útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder (“**Período de Exercício do Direito de Preferência**”), observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (ii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, por meio do Escriturador, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 5º (quinto) dia útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), observados os procedimentos operacionais do Escriturador, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência (a) deverão indicar a quantidade de novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita; e (b) poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta, nos termos da seção “Distribuição Parcial”.

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

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e/ou da B3, informando o montante de novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores que apresentaram Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento durante o Período de Subscrição (“**Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência**”).

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceiram o Direito de Preferência.

**6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)**

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da Oferta, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a Captação dos Recursos da Segunda Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas após a Captação dos Recursos da Segunda Emissão(*) (R\$)
1	500.000	4.805.079	R\$ 622.449.933,66	R\$129,54
2	6.238.952	10.544.031	R\$1.174.394.172,78	R\$111,38
3	7.798.690	12.103.769	R\$1.324.394.403,98	R\$109,42

(\*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo conforme o Informe Mensal do Fundo de janeiro de 2024, acrescido pelo valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários (considerando o Preço de Emissão, excluído o Custo Unitário de Distribuição). Tais valores poderão, ainda, variar em caso de aplicação do Preço de Subscrição Atualizado.

**Cenário 1:** Considera o Montante Mínimo da Oferta, com base no Preço de Emissão, excluído o Custo Unitário de Distribuição.

**Cenário 2:** Considera a distribuição do Valor Total da Emissão, com base no Preço de Emissão, excluído o Custo Unitário de Distribuição.

**Cenário 3:** Considera a distribuição do Valor Total da Emissão e das Cotas Adicionais, com base no Preço de Emissão, excluído o Custo Unitário de Distribuição.

#### Diluição Econômica Imediata dos Cotistas que não subscreverem as Cotas

Em função da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo que não subscreverem as Cotas terão sua participação econômica no Fundo diluída conforme os valores abaixo:

**Cenário 1:** Considerando a distribuição do Montante Mínimo da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 10,41% (dez inteiros e quarenta e um centésimos por cento).

**Cenário 2:** Considerando a distribuição do Valor Total da Emissão, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 59,17% (cinquenta e nove inteiros e dezessete centésimos por cento).

**Cenário 3:** Considerando a distribuição do Valor Total da Emissão e das Cotas Adicionais, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 64,43% (sessenta e quatro inteiros e quarenta e três centésimos por cento).

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo conforme o Informe Mensal do Fundo de janeiro de 2024, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS DOS COTISTAS” NA PÁGINA 19 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

#### **6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação**

Considerando que não haverá procedimento de *bookbuilding* para formação do preço, o Preço de Emissão das Cotas foi fixado com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, nos termos do artigo 15, inciso I, do Regulamento, e aprovado pela Administradora por meio do Ato da Administradora.

O Preço de Subscrição e Integralização poderá ser atualizado e informado aos Cotistas e aos potenciais Investidores através de fato relevante divulgado em até 5 (cinco) dias úteis antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência, pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, limitado a uma variação positiva ou negativa, conforme o caso, de até 3% (três por cento), sem que haja alteração na quantidade de novas Cotas objeto da Segunda Emissão, nos termos previstos neste Prospecto.

## 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

### 7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Conforme descrito no fator de risco “*Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário*” deste Prospecto, as Cotas somente poderão ser negociadas após (i) a divulgação do Anúncio de Encerramento; (ii) a divulgação da distribuição de rendimento pro rata, caso aplicável; (iii) a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3; (iv) a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário; e (v) a divulgação de formulário de liberação para negociação de cotas.

### 7.2. Tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa de valores e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 6 A 28 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

**A SEGUNDA EMISSÃO E A OFERTA NÃO SÃO DESTINADAS A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS. O INVESTIMENTO NAS COTAS NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA A POSSIBILIDADE DE SEREM PEQUENAS OU INEXISTENTES AS NEGOCIAÇÕES DE COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER OS DEMAIS RISCOS PREVISTOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO E NO INFORME ANUAL DO FUNDO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI DE ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

### 7.3. Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 67 da Resolução CVM 160, eventual requerimento de revogação da oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) dias úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 67 da Resolução CVM 160, a CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) dias úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

Nos termos do parágrafo sexto do artigo 67 da Resolução CVM 160, o pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Nos termos do parágrafo sétimo do artigo 67 da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo oitavo do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deverá ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com o Fundo, a Administradora e o Gestor, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, a Administradora e o Gestor. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme o disposto no parágrafo nono do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) e neste Prospecto.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 69 da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, **presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação**. O disposto não se aplica à hipótese prevista acima, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva revogação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Fendo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme definidas no Contrato de Distribuição), importa no cancelamento do registro da Oferta. Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição), por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgado imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da oferta.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Cotas terão os valores efetivamente integralizados devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva revogação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

#### Número da Emissão

A presente emissão de Cotas representa a 2<sup>a</sup> (segunda) emissão de Cotas do Fundo.

#### Séries e Classe

Série e classe únicas.

#### Tipo de Oferta

Primária.

#### Registro da Oferta

A Oferta será realizada nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, nos termos do artigo 26, inciso VII, da Resolução CVM 160, sujeita ao rito automático de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários.

#### Procedimento e Forma de Distribuição

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, observados os termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta (“**Procedimento de Distribuição**”).

#### Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

A cada Cota, devidamente subscrita e integralizada, corresponderá um voto nas assembleias. As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural. A titularidade das Cotas, bem como a qualidade de Cotista, é comprovada pelo extrato das contas de depósitos mantidas junto ao escriturador.

#### Prazo de Colocação

O prazo de distribuição pública das Cotas será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“**Prazo de Colocação**”);

#### Plano de Distribuição

Uma vez atendidas as Condições Precedentes, a Segunda Emissão será realizada na forma e condições seguintes:

- (i) as Cotas serão objeto de distribuição pública para os Investidores, nos termos da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 (“**Lei de Valores Mobiliários**”) e da Resolução CVM 160, intermediada pelo Coordenador Líder;
- (ii) não existirão reservas antecipadas para a Oferta;
- (iii) as Cotas poderão ser subscritas e integralizadas em uma ou mais datas, a qualquer tempo, a partir do início da distribuição, observado o prazo de 180 (cento e oitenta) dias previsto no artigo 48 da Resolução CVM 160;
- (iv) nos termos do disposto no artigo 6º, § 4º, da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder deverá manter à disposição da CVM: (a) lista com informações que possibilitem a identificação das pessoas consultadas, bem como a data e a hora em que foram consultadas; e (b) as apresentações e os materiais utilizados; e
- (v) não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Cotas.

Observadas as disposições de regulamentação aplicável, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes deverão realizar a distribuição pública das Cotas, conforme plano de distribuição fixado nos seguintes termos (“**Plano de Distribuição**”):

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores;
- (ii) após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM, a divulgação do Prospecto e do Anúncio de Início, serão realizadas apresentações para potenciais investidores (*Roadshow* e/ou *one-on-ones*) (“**Apresentações para Potenciais Investidores**”), nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160;
- (iii) os materiais publicitários serão enviados à CVM, no prazo de até 1 (um) dia útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, § 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) os Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (v) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, por meio do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o montante total de Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder e pelas Instituições Participantes para os Investidores da Oferta que tiverem apresentado Pedidos de Subscrição e ordens de investimento durante o Período de Subscrição;
- (vi) durante o Período de Subscrição, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes receberão os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento dos Investidores, nos termos dos artigos 65 e 66 da Resolução CVM 160. O Pedido de Subscrição preenchido pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27, por meio do qual referido Investidor aceitou participar da Oferta e subscrever e integralizar as Cotas que vierem a ser alocadas;
- (vii) o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento junto (a) ao Coordenador Líder, no caso dos Investidores Institucionais, ou (b) ao Coordenador Líder e às Instituições Participantes, no caso dos Investidores Não Institucionais, conforme disposto no Contrato de Distribuição;
- (viii) o Coordenador Líder e as Instituições Participantes serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição ou ordem de investimento;
- (ix) até o dia útil imediatamente anterior à data de realização de cada Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o Coordenador Líder e as Instituições Participantes receberão as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição dos Investidores, indicando a quantidade de Cotas a serem subscritas, inexistindo recebimento de reserva;
- (x) concluído o Procedimento de Alocação, posteriormente à obtenção do registro automático da Oferta e à divulgação do Prospecto e do Anúncio de Início, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes consolidarão as ordens de investimento e/ou Pedidos de Subscrição dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (xi) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (xii) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, observado o Plano de Distribuição;
- (xiii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder e pelas Instituições Participantes aos Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

As Cotas deverão ser distribuídas e subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, observado o prazo mínimo de 3 (três) dias úteis contados da divulgação do Anúncio de Início, exceto se todas as Cotas objeto da Oferta tiverem sido distribuídas em prazo menor, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder e as Instituições Participantes realizarão a Oferta de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, observada a prioridade concedida aos atuais Cotistas do Fundo em virtude do Direito de Preferência; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos potenciais Investidores, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160.

#### Critério de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, conforme descrito no item 8.5 deste Prospecto, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, conforme disposto neste Prospecto; e (iii) em caso de excesso de demanda, verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Adicionais.

***Caso, na data do Procedimento de Alocação, seja verificada demanda superior ao Valor Total da Emissão, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento serão alocados por ordem de recebimento dos Pedidos de Subscrição, observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional previsto nesse Prospecto, e observado que os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento realizados no âmbito do exercício do Direito de Preferência serão alocados primeiro.***

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Adicionais), os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo.

#### Pessoas Vinculadas

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade inicial de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento, conforme o caso, enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência (conforme adiante definido), ao formador de mercado, caso contratado, e caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, observado o previsto no § 3º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores que sejam controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Administradora, do Gestor, do Coordenador Líder ou das Instituições Participantes, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na Oferta, as demais pessoas consideradas vinculadas, nos termos da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor (“**Pessoas Vinculadas**”).

A liquidação financeira das Cotas se dará nas respectivas Datas de Liquidação da Oferta, conforme previsto no cronograma constante da seção “5. Cronograma” deste Prospecto, desde que cumpridas as Condições Precedentes (conforme definido abaixo), conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder e às Instituições Participantes o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação. O Coordenador Líder e as Instituições Participantes farão a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

Caso a Oferta seja cancelada ou revogada ou o Contrato de Distribuição seja resilido, na forma prevista no Contrato de Distribuição, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e as Instituições Participantes, juntamente com a Administradora, comunicarão aos Investidores o cancelamento da Oferta. Se os Investidores já tiverem efetuado o pagamento do preço de subscrição das Cotas, o preço de subscrição será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se houver, dos tributos a ele incidentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento e/ou revogação da Oferta e/ou da resilição do Contrato de Distribuição, na forma prevista no Contrato de Distribuição.

## 8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

Conforme informado no item “2.3. Identificação do público-alvo” deste Prospecto, a Oferta é destinada a Investidores que sejam Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais. A Oferta possuirá as seguintes especificidades em relação a cada tipo de Investidor, conforme delimitado abaixo:

### Oferta Não Institucional.

50% (cinquenta por cento) das Cotas serão destinadas prioritariamente para a Oferta a ser realizada exclusivamente junto aos Investidores Não Institucionais (“**Oferta Não Institucional**”), observado que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, reduzir ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, até o limite do Valor Total da Emissão.

- (i) O Coordenador Líder e as Instituições Participantes somente atenderão Pedidos de Subscrição realizados por Investidores Não Institucionais titulares de conta nele aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (ii) Os Pedidos de Subscrição realizados por Investidores Não Institucionais observarão os procedimentos e normas de liquidação da B3. O Investidor Não Institucional que esteja interessado em adquirir Cotas deverá enviar seu pedido indicando o montante total correspondente à quantidade de Cotas a ser subscrita; e
- (iii) O Investidor Não Institucional poderá efetuar mais de um pedido de compra, mesmo em dias diferentes, desde que por meio do Coordenador Líder ou de uma única Instituição Participante e seja indicada a mesma conta de custódia.

### Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição e ordens de investimento apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento) do total de Cotas, todos os Pedidos de Subscrição da Oferta não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Pedidos de Subscrição, considerando o momento de apresentação do Pedido de Subscrição pelo respectivo Investidor Não Institucional ao Coordenador Líder entre todos os Investidores Não Institucionais que participaram da Oferta, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição ou ordem de investimento e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se as frações de Cotas (“**Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional**”).

A quantidade de Cotas a ser subscrita por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição ou ordem de investimento poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas por eles indicada no respectivo Pedido de Subscrição ou ordem de investimento. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento.

### Oferta Institucional.

- (i) A Oferta institucional será realizada exclusivamente junto a Investidores Institucionais que realizarem Pedido de Subscrição ou ordem de investimento (“**Oferta Institucional**”);
- (ii) Após o atendimento do percentual prioritário dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, conforme previsto neste Prospecto, as Cotas remanescentes serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas;

- (iii) Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação quanto ao número de Pessoas Vinculadas ou outras condições que não as estipuladas acima. No entanto, em caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas;
- (iv) Caso, após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam a quantidade remanescente de Cotas, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.

### **8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação**

A Segunda Emissão, a Oferta e a celebração dos documentos da Oferta são realizadas com base na aprovação do Ato da Administradora.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo Regulamento, pela Resolução CVM 175, pela Lei nº 8.668 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

### **8.4. Regime de Distribuição**

As Cotas serão colocadas sob o regime de melhores esforços de distribuição.

O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com o Gestor, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar as Instituições Participantes, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para o Gestor e o Fundo. Para formalizar a adesão das Instituições Participantes, as Instituições Participantes deverão aderir expressamente à carta convite a ser disponibilizada no website da B3 e, consequentemente, ao Contrato de Distribuição.

### **8.5. Procedimento de Alocação**

Nos termos do disposto na seção “5. Cronograma”, haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, após a obtenção do registro da Oferta e após o encerramento do Período de Subscrição e do Período do Exercício do Direito de Preferência, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Adicionais (“Procedimento de Alocação”). Não houve procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta anteriormente à divulgação do Anúncio de Início e do início da distribuição. O Procedimento de Alocação será realizado até 26 de abril de 2024, a depender do atingimento do Montante Mínimo da Oferta e da data final do encerramento do Período de Subscrição.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, sem considerar as Cotas Adicionais, os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e nos casos listados no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

**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 DO RISCO DECORRENTE DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS”.**

No âmbito do Procedimento de Alocação, não serão consideradas, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

## 8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) para negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. Na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3. **Para maiores informações acerca das restrições de negociação das Cotas, vide o fator de risco “Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário” na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.**

## 8.7. Formador de Mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, e do Regulamento para credenciamento do Formador de Mercado nos mercados administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012 - DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

O Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

É vedado à Administradora e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas à Administradora e ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

## 8.8. Contrato de estabilização

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

## 8.9. Requisitos e Exigências Mínimas

No âmbito da Oferta, não haverá estipulação de montante mínimo por Investidor, de forma que cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá subscrever, ao menos, 1 (uma) Cota, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, observada, ainda, a colocação de Cotas equivalente, ao menos, ao Montante Mínimo da Oferta.

## 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

---

### **9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração**

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pelo Gestor no Anexo VI deste Prospecto (“Estudo de Viabilidade”).

## 10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSE

### 10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

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

O Fundo, o Gestor e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico do Gestor poderão vir a contratar, no futuro, sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

Na data deste Prospecto, a Administradora declara que tem completa independência no exercício de suas funções perante o Fundo e não se encontra em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao Fundo e/ou aos Cotistas. Ademais, os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

**Para mais informações sobre situações de potencial conflito de interesses, veja a seção “4. Fatores de Risco”, em especial o Fator de Risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses” - Relacionamento entre a Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder.**

Ressalta-se, inicialmente, que o Coordenador Líder é a sociedade líder do conglomerado BTG Pactual e oferece diversos produtos aos seus clientes nas áreas de *investment banking*, *corporate lending*, *sales and trading*, dentre outros. Por meio de suas subsidiárias, o Coordenador Líder oferece produtos complementares, como fundos de investimento e produtos de *wealth management*. A Administradora e o Gestor são sociedades detidas e controladas 100% (cem por cento) diretamente pelo Coordenador Líder, atuando na administração e gestão de fundos de investimento, respectivamente, tanto para clientes do Coordenador Líder quanto para clientes de outras instituições, de acordo e em conformidade com as diretrizes da instituição e do conglomerado BTG Pactual, embora, cumpre ressaltar, que tais sociedades atuam de forma apartada em suas operações e atividades, possuindo administração e funcionários próprios.

#### Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Na data deste Prospecto, exceto pelo exposto acima, a Administradora declara que tem completa independência no exercício de suas funções perante o Fundo e não se encontra em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao Fundo e/ou aos Cotistas. Ademais, os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da legislação aplicável.

## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

**11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução**

Por meio do “*Contrato de Coordenação e Colocação, Sob o Regime de Melhores Esforços de Distribuição, das Cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings*”, celebrado em 05 de março de 2024, entre o Fundo, por meio de seu Gestor, o Coordenador Líder e a Administradora (“**Contrato de Distribuição**”), o Fundo, representado pelo Gestor, contratou o Coordenador Líder para atuar na Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas, consistindo no agenciamento de investidores incluídos no público-alvo da Oferta para aplicação de recursos no Fundo.

O Coordenador Líder terá o prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, para distribuir as Cotas, sob o regime de melhores esforços, não sendo responsável por saldo de Cotas eventualmente não subscrito.

### Remuneração

O Coordenador Líder, em conjunto com suas subsidiárias, prestará toda a assessoria operacional necessária à Oferta nos âmbitos da coordenação, estruturação e distribuição das Cotas do Fundo. Pela execução das atividades, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração, incluída no Custo Unitário de Distribuição e, portanto, a ser paga exclusivamente pelos Investidores que subscreverem as Cotas no âmbito da Oferta, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014 (“**Remuneração**”):

(i) **Comissão de Estruturação**: equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento), sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas (“**Comissão de Estruturação**”); e

(ii) **Comissão de Distribuição**: equivalente a 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas. (“**Comissão de Distribuição**”). Esta remuneração poderá ser repassada, no todo, às Instituições Participantes que aderirem à Oferta.

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

O Fundo, exclusivamente com os recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição pagará ao Coordenador Líder a Comissão de Estruturação e a Comissão de Distribuição, à vista e em moeda corrente nacional, acrescida dos tributos. Este montante deverá ser pago ao Coordenador Líder em conta corrente a ser por ele oportunamente indicada, em até 1 (um) dia útil contado da primeira data de liquidação das Cotas. O pagamento da Remuneração poderá ser feito mediante dedução dos valores obtidos com a liquidação das Cotas, a exclusivo critério do Coordenador Líder.

Todos os pagamentos devidos a título de Remuneração deverão ser feitos pelo Fundo ao Coordenador Líder à vista, em moeda corrente nacional, em até 5 (cinco) dias úteis contados da data da Liquidação da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição.

A exclusivo critério do Coordenador Líder, qualquer parcela da Remuneração aqui descrita poderá ser repassada, no todo ou em parte, às suas subsidiárias ou a quaisquer outras instituições que participem da Oferta, nos termos da regulamentação vigente. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir a Administradora a pagar diretamente a estes novos participantes, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos da remuneração tratada aqui, visto que toda e qualquer comissão devida a tais instituições será descontada da Remuneração devida ao Coordenador Líder.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos relacionados à Comissão de Estruturação e à Comissão de Distribuição feitos ao Coordenador Líder, no âmbito do Contrato de Distribuição (“**Tributos**”) serão integralmente suportados, conforme o caso pelo Fundo, de modo que deverá acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos, como se tais Tributos não fossem incidentes (*gross-up*). Para fins deste Prospecto e do Contrato de Distribuição, sem prejuízo de quaisquer outros

Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS.

### Contrato de garantia de liquidez

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

### Condições Precedentes

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento de todas as seguintes condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“**Código Civil**” e “**Condições Precedentes**”, respectivamente), sob pena de resolução do Contrato de Distribuição, até a data do início da Oferta e sua manutenção até a data da Liquidação da Oferta, exceto se houver outro prazo expressamente estabelecido, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta:

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder e seus comitês, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços;
- (ii) obtenção, pelas partes, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades, necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta junto a **(a)** órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais, e/ou agências reguladoras de seu setor de atuação; e **(b)** quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras, incluindo as de cunho regulatório e de contrapartes em contratos, e renúncias de direitos de preferência por locatários, consorciados, e outros terceiros vinculados aos Ativos Imobiliários, se aplicável;
- (iii) obtenção, pelas partes, junto a seus respectivos órgãos dirigentes competentes, conforme aplicável, de todas e quaisquer aprovações e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, liquidação, conclusão e validade da Oferta;
- (iv) negociação, preparação, aprovação, formalização e assinatura, pela Administradora, em nome do Fundo, de toda a documentação necessária à realização da Oferta (“**Documentos da Oferta**”), que conterão, entre outros, os termos e condições da Oferta, em forma e substância satisfatórias a Administradora, ao Gestor e ao Coordenador Líder;
- (v) obtenção, pelas Partes, do Registro Automático da Oferta na CVM nos termos da legislação aplicável, bem como obtenção de registro das Cotas para negociação exclusivamente no mercado de bolsa da B3;
- (vi) não ocorrência de um evento de resilição voluntária ou involuntária, conforme indicados no Contrato de Distribuição;
- (vii) todos os Documentos da Oferta sejam válidos e estejam em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início;
- (viii) recolhimento de quaisquer taxas ou tributos incidentes, incluindo a taxa relativa ao registro para a realização da Oferta na CVM nos termos da legislação aplicável, bem como a taxa de registro das Cotas para negociação na B3, nos termos da regulamentação aplicável;
- (ix) cumprimento de todas as disposições da regulamentação aplicável à Oferta, incluindo mas não se limitando às normas referentes **(a)** à vedação à negociação prevista no artigo 86 da Resolução CVM 160; e **(b)** ao dever de sigilo previstas na Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor, e na Resolução CVM 160;
- (x) cumprimento de todas as obrigações assumidas no Contrato de Distribuição e a serem assumidas nos demais Documentos da Oferta;
- (xi) até 2 (dois) dias úteis anteriores à data da Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder deverá ter recebido a opinião legal com relação à Oferta, elaborada por seus assessores legais, no que concerne aos aspectos da legislação brasileira aplicáveis, conforme o caso, em forma e conteúdo aceitáveis pelo Coordenador Líder;

- (xii) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração da Administradora e do Gestor, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a responsabilidade pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta;
- (xiii) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, na medida em que forem aplicáveis, a Lei nº 12.259, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme em vigor, e a Lei Anticorrupção Brasileira, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010* (“**Leis Anticorrupção**”) pelo Gestor, pela Administradora, pelo Coordenador Líder, pelo Fundo e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xiv) confirmação do rigoroso cumprimento pelo Gestor, pela Administradora, exclusivamente perante o Fundo, da legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social exclusivamente com relação ao Fundo;
- (xv) não ocorrência, com relação à Administradora, de **(a)** intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; **(b)** pedido de autofalência, intervenção, RAET; **(c)** pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(e)** ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente.

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

A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes descritas acima anteriormente à concessão do registro da Oferta deverá ser tratada como modificação da Oferta, caso já tenha sido divulgado o Anúncio de Início.

Caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas, o Contrato de Distribuição deixará de produzir os seus efeitos, devendo o Contrato de Distribuição ser rescindido, e o registro da Oferta, caso já tenha sido deferido, será cancelado, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, dando causa à revogação da Oferta, observado o disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160.

Não obstante, as partes poderão, em comum acordo, dispensar o cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes e, portanto, realizar a distribuição das Cotas. O procedimento de dispensa de qualquer das Condições Precedentes se dará por meio de notificação prévia da Administradora e/ou do Gestor ao Coordenador Líder, com a(s) devida(s) justificativa(s), a(s) qual(is) poderá(ão) ou não ser aceita(s) pelo Coordenador Líder, sendo que (i) caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas e o Coordenador Líder não aceite as justificativas apresentadas pela Administradora e/ou pelo Gestor, o Contrato de Distribuição deixará de produzir os seus efeitos, devendo ser rescindido, e o registro da Oferta, caso já tenha sido deferido por esta D. CVM, será cancelado, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; ou (ii) caso o Coordenador Líder aceite as justificativas apresentadas pela Administradora e/ou pelo Gestor, o cumprimento das Condições Precedentes não cumpridas serão dispensadas e, portanto, a distribuição das Cotas será realizada normalmente.

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

## Cópia do Contrato de Distribuição

A cópia do Contrato de Distribuição está disponível aos Investidores, para consulta ou reprodução, na CVM, nas sedes da Administradora e do Coordenador Líder.

### 11.2. Demonstrativos do custo da distribuição, discriminando:

- a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição;
- b) a comissão de coordenação;
- c) a comissão de distribuição;
- d) a comissão de garantia de subscrição, se houver;
- e) outras comissões (especificar);
- f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas;
- g) o custo unitário de distribuição;
- h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e
- i) outros custos relacionados.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Valor Total da Emissão na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em razão da eventual emissão das Cotas Adicionais, resultando em recursos líquidos da Oferta correspondentes ao valor de R\$ 600.000.013,84 (seiscentos milhões e treze reais e oitenta e quatro centavos).

Comissões e Despesas <sup>(1) (2)</sup>	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta	% em Relação ao Custo Unitário por Cota
Comissão de Estruturação <sup>(2)</sup>	R\$ 4.800.000,11	R\$ 0,77	0,80%	19,49%
Tributos Comissão de Estruturação <sup>(2)</sup>	R\$ 512.672,95	R\$ 0,08	0,09%	2,08%
Comissão de Distribuição <sup>(2)</sup>	R\$ 16.800.000,39	R\$ 2,69	2,80%	68,22%
Tributos Comissão de Distribuição <sup>(2)</sup>	R\$ 1.794.355,33	R\$ 0,29	0,30%	7,29%
<b>TOTAL DE COMISSIONAMENTO</b>	<b>R\$ 23.907.028,78</b>	<b>R\$ 3,83</b>	<b>3,98%</b>	<b>97,07%</b>
Assessor Legal <sup>(3)</sup>	R\$ 110.192,84	R\$ 0,02	0,02%	0,45%
Taxa de Registro na CVM <sup>(3)</sup>	R\$ 233.960,70	R\$ 0,04	0,04%	0,95%
Taxa de registro de Ofertas Públicas - ANBIMA	R\$32.575,13	R\$ 0,01	0,01%	0,13%
Taxa de Análise na B3 <sup>(3)</sup>	R\$ 15.200,12	R\$ 0,00	0,00%	0,06%
Divulgação <sup>(3)</sup>			0,00%	0,00%
Taxa de Liquidação B3 <sup>(3)</sup>	R\$ 318.554,58	R\$ 0,05	0,05%	1,29%
Outras Eventuais Despesas <sup>(3)</sup>	R\$10.000,00	R\$ 0,00	0,00%	0,04%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$24.627.512,14</b>	<b>R\$ 3,95</b>	<b>4,10%</b>	<b>100,00%</b>

(1) Valores estimados com base na colocação do Valor Total da Emissão, considerando-se o Preço de Emissão.

(2) Os custos listados deverão ser integralmente suportados com recursos provenientes do Custo Unitário de Distribuição.

(3) Custos integralmente suportados pelo Fundo.

	Preço de Emissão	Custo Unitário de Distribuição	Preço de Subscrição e Integralização <sup>(3)</sup>	% em relação ao Preço de Emissão
Por Cota	R\$ 96,17	R\$ 3,83	R\$ 100,00	3,98%

(3) O Preço de Subscrição e Integralização poderá ser atualizado e informado aos Cotistas e aos potenciais Investidores através do Fato Relevante de Atualização de Preço, nos termos previstos neste Prospecto.

## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

---

**12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:**

**a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social;**

Conforme enfatizado na seção “3. Destinação de recursos” deste Prospecto, a aquisição, de forma direta ou indireta, de Ativos-Alvo encontra-se em fase de negociação, e ocorrerá ao longo de todo o Prazo de Duração do Fundo. Até o presente momento, não foram celebrados pelo Fundo instrumentos vinculantes referentes a nenhum Ativo-Alvo em específico, motivo pelo qual não foram apresentados os dados solicitados nesta alínea “(a)”.

**b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.**

Conforme enfatizado na alínea “(a)” deste item 12.1, até a data de divulgação deste Prospecto, não foi assinado pelo Fundo nenhum instrumento vinculante referente a nenhum Ativo-Alvo em específico, motivo pelo qual não foram descritas as informações solicitadas nesta alínea “(b)”.

## 13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

### 13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso

O Regulamento do Fundo é incorporado por referência a este Prospecto. Ainda, as informações exigidas pelo artigo 48 da parte geral e pelo artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 podem ser encontradas nos capítulos “Do Fundo”, “Do Objeto”, “Da Política de Investimentos”, “Das Ofertas Públicas de Cotas do Fundo”, “Das Novas Emissões de Cotas”, “Da Taxa de Ingresso”, “Da Política de Distribuição de Resultados”, “Da Administração”, “Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora e da Gestora”, “Das Vedações da Administradora e da Gestora”, “Da Remuneração da Administradora”, “Da Assembleia Geral dos Cotistas”, “Do Representante dos Cotistas”, “Das Demonstrações Financeiras” e “Da Dissolução, Liquidação, e Amortização Parcial de Cotas” do Regulamento.

As obrigações da Administradora previstas no artigo 29 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 podem ser encontradas nos capítulos “Da Administração”, “Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora e da Gestora” e “Das Vedações da Administradora e da Gestora” do Regulamento.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo I deste Prospecto.

### 13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

As demonstrações financeiras da classe única de cotas de emissão do Fundo podem ser consultadas, na íntegra, na página da Administradora na rede mundial de computadores, através do seguinte link: “[https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/754734/BTG\\_PACTUAL\\_SHOPPINGS\\_FII](https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/754734/BTG_PACTUAL_SHOPPINGS_FII)”.

## 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

**14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor**

**14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto**

Para fins do disposto no Item 14 do Anexo C da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Administradora, o Gestor e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

### Administradora, Escriturador e Custodiante

#### **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo  
CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ  
At.: Rodrigo Ferrari  
Tel.: (11) 3383-3441  
E-mail: ol-fii-ri@btgpactual.com / ol-fundos-controleimobiliario@btgpactual.com

### Gestor

#### **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar - parte, Itaim Bibi  
CEP 04538-133 - São Paulo, SP  
At.: Real Estate  
Telefone: (11) 3383-2670  
E-mail: OL-RE-Shopping@btgpactual.com

### Coordenador Líder

#### **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi  
CEP 04538-133, São Paulo, SP  
At.: Kaian Ferraz/Departamento Jurídico  
Telefone: (11) 3383-2000  
E-mail: kaian.ferraz@btgpactual.com / ol-legal-ofertas@btgpactual.com

### Assessor Legal

#### **NEGRÃO FERARRI ADVOGADOS**

Rua Olímpicas, nº 134, 9º andar, Vila Olímpia  
CEP 04551-000, São Paulo - SP  
At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari  
Telefone: + 55 (11) 3047-0777  
E-mail: carlos.ferrari@negraoferrari.com.br

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E AO GESTOR, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

**14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais****Auditor Independente****ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909  
CEP 04543-907 - São Paulo - SP  
At.: Marilia Nascimento Soares  
Telefone: + 55 2573-3384

**14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM****14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado****14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto**

A Administradora prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que **(i)** este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; **(ii)** este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; **(iii)** as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(iv)** é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

O Gestor prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que **(i)** este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; **(ii)** este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; **(iii)** as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(iv)** é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que **(i)** as informações prestadas pelo Fundo são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(ii)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o Prospecto, incluindo as constantes da seção “Viabilidade Econômico-Financeira” deste Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que este Prospecto **(a)** contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes; e **(b)** foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 160.

As declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto nos Anexos II a IV, respectivamente.

O Fundo declara que o registro de emissor encontra-se atualizado e foi concedido em 22 de julho de 2019 sob o nº 0319035.

A declaração nos termos acima está anexa a este Prospecto na forma do Anexo V.

## 15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

### Regras de Tributação do Fundo e dos Cotistas

#### Tratamento Tributário

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

#### Tributação dos Cotistas

##### ***Imposto sobre a Renda (“IR”)***

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

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

##### *Cotistas residentes no Brasil*

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

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

Conforme previsto na Lei nº 11.033, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, residentes no Brasil ou no exterior, pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Além disso, o referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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

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

##### *Cotistas residentes no exterior*

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

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

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

Conforme previsto na Lei nº 11.033 e na Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoa física residentes no exterior são isentos de tributação pelo IR, inclusive se tais Cotistas forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

O referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

#### ***Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiros (“IOF”)***

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

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

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura realizadas para fins de investimento ou desinvestimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e do retorno de recursos por Cotistas relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento).

A qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada por ato do Poder Executivo até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

#### **Tributação do Fundo**

##### ***IR***

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

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

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

#### ***Solução de Consulta nº 181 - Coordenação Geral de Tributação (COSIT)***

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

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

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

#### IOF

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

#### **Principais Características do Fundo**

Observado o disposto no art. 9º do “Código de Administração de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor, seguem abaixo as principais características do Fundo.

#### **Base Legal**

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668, a Resolução CVM 175 e a Resolução CVM 160, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

#### **Prazo de Duração**

O Fundo possui prazo de duração indeterminado.

#### **Objetivo do Fundo**

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimentos definida abaixo, por meio de investimento em Ativos Imobiliários.

As aquisições dos Ativos Imobiliários pelo Fundo deverão obedecer às formalidades e as demais condições estabelecidas no Regulamento e na regulamentação em vigor.

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução CVM 175. Se, por ocasião da aquisição de Ativos Imobiliários forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

#### **Política de Investimentos**

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Administradora, que seguirá as instruções do Gestor, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º do Regulamento, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos; e (ii) auferir rendimentos advindos de Outros Ativos (conforme abaixo definido).

A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Outros Ativos”) e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas

atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; **(iii)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; **(iv)** cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações (FIA) que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(v)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022; **(vi)** cotas de outros FII; **(vii)** certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(viii)** letras hipotecárias; **(ix)** letras de crédito imobiliário; **(x)** letras imobiliárias garantidas; e **(xi)** outros valores mobiliários previstos no artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

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

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em: **(i)** cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução CVM 175; e **(ii)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

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

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

A Administradora poderá, sem prévia anuênciam dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável: **(i)** celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo; **(ii)** vender, permitir ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do Fundo; **(iii)** alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e **(iv)** adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo.

### Breve histórico dos prestadores de serviços do Fundo

#### *Administradora, Custodiante e Escriturador*

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006.

## Gestor

**BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, parte, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ nº 09.631.542/0001-37, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 9.975, de 04 de agosto de 2008, contratada para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo.

## Divulgação de Informações

As divulgações das informações do Fundo devem ser feitas na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponívei ao cotista em sua sede.

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Para fins do disposto no Regulamento e neste Prospecto, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos no capítulo “Da Divulgação de Informações” do Regulamento, bem como para a convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico dependerá de autorização do cotista do Fundo.

A Administradora deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Resolução CVM 175, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

A Administradora deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

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.

Nos termos do artigo 10, inciso XI, da Resolução CVM 175, a Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus cotistas, incluindo, mas não se limitando, à hipótese de o investimento do Fundo perder a isenção prevista nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da Lei nº 11.033, caso (i) a quantidade de cotistas se torne inferior a 100 (cem); ou (ii) caso as cotas deixem de ser negociadas em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado.

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.

## Política de Distribuição de Resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“Montante Mínimo de Distribuição”). O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o dia 25 do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, ou o próximo dia útil seguinte, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago até o dia 25 (vinte e cinco) dos meses de março e setembro ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do Gestor e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“**Reserva de Contingência**”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

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 semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

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

Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima os cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do 5º (quinto) dia útil anterior à data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

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

### Taxa de Administração

A Administradora receberá por seus serviços de administração uma taxa de administração (“**Taxa de Administração**”), equivalente a 1,00% (um por cento) à razão de 1/12 (um doze avos), calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“**Base de Cálculo da Taxa de Administração**”), e que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo. A Taxa de Administração engloba também os serviços de custódia e gestão da carteira do Fundo e de escrituração de cotas do Fundo.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga 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.

### Taxa de Ingresso e de Saída

Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso, ou caso tal taxa seja paga exclusiva e integralmente com recursos da Administradora ou do Gestor.

### Breve Histórico da Administradora, do Gestor e do Coordenador Líder

#### Administradora

A **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, ou simplesmente “**BTG PSF**”, controlada integral do Banco BTG Pactual S.A., é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de administração fiduciária e controladoria de ativos para terceiros. O Administrador administra mais de R\$ 741 bilhões (dados Anbima, janeiro/2024) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com mais de 5.000 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.

A BTG PSF é a maior Administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 65 bilhões e 155 fundos sob administração, concentrando aproximadamente 23% do mercado, considerando os dados disponíveis em janeiro de 2024. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

- a. Grupo BTG: total interação com a plataforma do maior Banco de Investimentos da América Latina;
- b. Atendimento: estrutura consolidada com pontos de contato definidos, facilitando o dia a dia;
- c. Qualificação da Equipe: equipe experiente com alta qualificação técnica e acadêmica;
- d. Tecnologia: investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia; e
- e. Produtos customizados: desenvolvimento de produtos customizados para diversas necessidades dos clientes.

#### Gestor

O Fundo é gerido pela **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, 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 Gestora foi contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, envolvendo a análise, seleção e avaliação do Ativo-Alvo para integrar a carteira do Fundo.

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

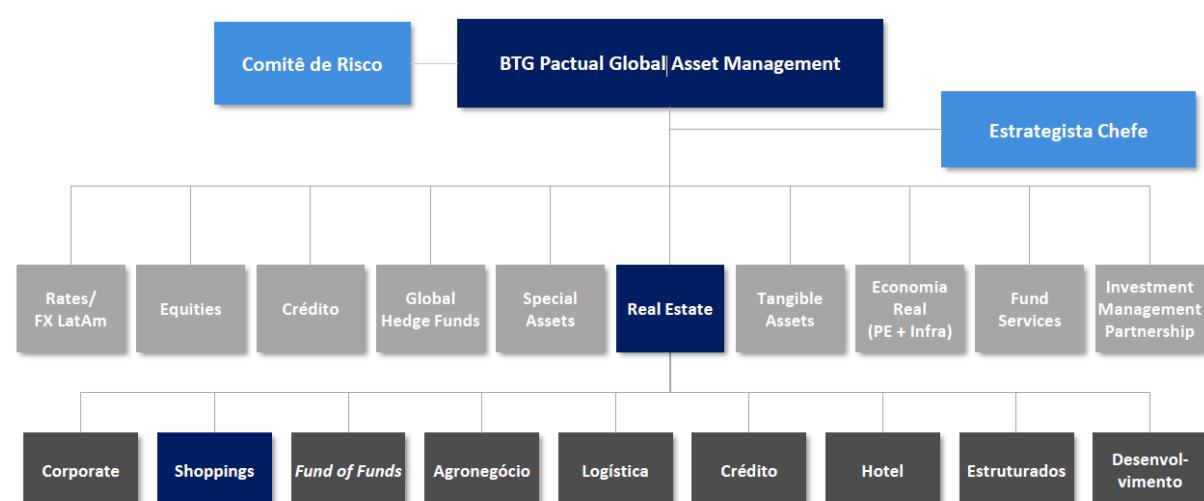
A BTG Gestora tem uma exposição a ativos imobiliários na América Latina no valor de R\$ 28,8 bilhões em 01/2024.

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

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

#### **Sumário da Experiência Profissional da BTG Gestora**

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



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



#### Coordenador Líder

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

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

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

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

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

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

Em 2015, o BTG Pactual participou de 36 (trinta e seis) operações, totalizando um volume de R\$ 3,9 bilhões distribuídos no mercado local, ocupando a 3ª posição no ranking de distribuição consolidado da ANBIMA e 2º lugar no ranking de distribuição de longo prazo com 12,80% (doze inteiros e oitenta centésimos por cento) e 16,50% (dezesseis inteiros e cinquenta centésimos por cento) do *market share*, respectivamente. Neste ano, destacamos as operações de Cielo (R\$ 4,6 bilhões), Ecorodovias

Infraestrutura (R\$600 milhões), DASA (R\$400 milhões), EDP (R\$ 892 milhões), AES Tietê (R\$ 594 milhões) e o CRI da 108ª Emissão da RB Capital lastreado em créditos imobiliários devidos por e garantidos por empresas do grupo Iguatemi.

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

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

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

Em 2019, o BTG Pactual atuou como coordenador em 54 operações de renda fixa distribuindo um volume de R\$ 14,7 bilhões. Destacam-se, nesse período, a emissão de debêntures de infraestrutura da Rota das Bandeiras no volume de R\$2,2 bilhões, da Rumo no volume de R\$1,1 bilhões, a emissão de debêntures de Regis Bittencourt no volume de R\$1,7 bilhões, as debêntures de Natura no volume de R\$1,57 bilhões e o FIP de infraestrutura de PERFIN APOLLO no volume de R\$1,4 bilhões. Destaca-se que o BTG Pactual exerceu a função de Coordenador Líder em aproximadamente 80% (oitenta por cento) das transações coordenadas nos últimos 24 meses.

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

Em 05 de abril de 2021, o BTG Pactual, em continuidade ao comunicado ao mercado divulgado em 26 de outubro de 2020, comunicou ao mercado e seus acionistas que concluiu a aquisição de 100% (cem por cento) do capital social da Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities.

No ano de 2021, o BTG Pactual se posicionou em 2º lugar no ranking ANBIMA de distribuição consolidado e em 3º lugar no ranking ANBIMA de originação de renda fixa, tendo distribuído aproximadamente R\$ 22,2 bilhões e originado aprox. R\$ 40,5 bilhões no mercado local. Dentre as principais transações executadas, o BTG Pactual atuou como Coordenador Líder nas Debêntures da Concessionária da Rodovia MS 306 (R\$315 milhões), nas Debêntures da Ômega Geração (R\$ 1,05 bilhão), nas Debêntures da Renner (R\$ 1 bilhão), nas Debêntures de Corsan (R\$ 600 milhões), nas Debêntures da Litoral Sul (R\$ 550 milhões), nas Debêntures da Celeo Redes Expansões (R\$ 137 milhões) e nas Debêntures da Unifque Telecom (R\$ 100 milhões), na emissão de CRAs da Tereos (R\$ 300 milhões), na emissão de Debentures da TAESA (R\$ 750 milhões) como Coordenador Líder, emissão de CRI lastreados em recebíveis da GAZIT Malls como Coordenador Único (R\$ 650 milhões),

na emissão de CRA lastreados em recebíveis da JSL (R\$ 500 milhões), na emissão de debentures da Eletrobras (R\$ 2,7 bilhões), na emissão de CRA lastreados em recebíveis da Minerva (R\$ 1,6 bilhões) como Coordenador Líder, na emissão de debentures da Manaus Transmissora de Energia S.A. (R\$ 750 milhões), da emissão de debentures da Companhia de Distribuição Brasileira (GPA) (R\$ 1,5 bilhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Concessionária Rota das Bandeiras (R\$600 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da TAESA (R\$ 750 milhões), como Coordenador na emissão de debêntures da C&A Modas S.A. (R\$500 milhões), Coordenador na emissão de debêntures da Centauro (R\$ 300 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Vamos Locação de Caminhões, Máquinas e Equipamentos S.A. (R\$ 1 bilhão), Coordenador Líder na emissão de Letras Financeiras pelo Banco Pan S.A. (R\$ 750 milhões), Coordenador Líder na emissão de debêntures da Via Oeste S.A. (R\$ 450 milhões), Coordenador da emissão de debêntures da Eletrobras (R\$ 2,7 bilhões), Coordenador na emissão de debêntures da Light Serviços de Eletricidade S.A. (R\$ 916 milhões), Coordenador Líder na emissão de debêntures da Xingu Rio Transmissão de Energia S.A. (R\$ 1,1 bilhão), Coordenador na emissão de debêntures da Tereos Açúcar e Energia Brasil S.A. (R\$ 400 milhões), na emissão de debêntures da Rumo S.A. via ICVM 400 (R\$ 1,043 bilhões), como Coordenador Líder na emissão de CRA lastreados em recebíveis da Usina Jacarezinho (R\$ 80 milhões), Coordenador Líder na emissão de debêntures da Anemus Wind Holding S.A. (R\$ 475 milhões), na emissão de debêntures da GNA (R\$ 1,8 bilhões), na emissão de debêntures da CSN Mineração (R\$ 1 bilhão), na emissão de CRA lastreados em recebíveis e debêntures da Eldorado Brasil e Celulose S.A. (R\$ 500 milhões e R\$ 700 milhões, respectivamente), da emissão de debêntures da Engie Brasil Energia S.A. (R\$ 400 milhões), na emissão de CRIs lastreados em recebíveis da Almeida JR (R\$ 192 milhões), na emissão de CRA via ICVM 400 da Caramuru (R\$ 300 milhões), como Coordenador da emissão de debêntures da Holding do Araguaia S.A. (R\$ 1,4 bilhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Vamos Locação (R\$ 1,0 bilhão), da emissão de debêntures da Concessionária Via Oeste (R\$ 450 milhões), da emissão de debêntures da Aura Minerals (R\$ 400 milhões), da emissão de debêntures da RGE Sul - grupo CPFL - (R\$ 603 milhões), como Coordenador da emissão de debêntures da Magazine Luiza (R\$ 1,5 bilhão), da emissão de debêntures da Athena Saúde (R\$ 1 bilhão) e da emissão de debêntures da Multiplan (R\$ 450 milhões) e, como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Contour Global (R\$ 610 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures e de CRAs lastreados em recebíveis da Eldorado Brasil Celulose S.A. (R\$ 700 milhões e R\$ 500 milhões, respectivamente), como Coordenador Líder na oferta de debêntures de Hapvida (R\$ 2,5 bilhões), como Coordenador na emissão de CRIs lastreados em recebíveis da LOG CP (R\$ 450 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Smartfit (R\$ 1,06 bilhão), como Coordenador na emissão de debêntures do Hospital Mater Dei (R\$ 700 milhões), como Coordenador Líder na oferta de debêntures da DASA (R\$ 2,0 bilhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Camil Alimentos (R\$ 600 milhões), como Coordenador na emissão de CRAs lastreados em recebíveis da Braskem (R\$ 700 milhões), como Coordenador na emissão de CRAs lastreados em recebíveis agrícolas da Cereal (R\$ 300 milhões), como Coordenador Líder na emissão de notas promissórias da CCR S.A. (R\$ 2,3 bilhões) e Coordenador Líder na emissão de debêntures da Desktop (R\$ 350 milhões).

No ano de 2022, o BTG Pactual se posicionou em 4º lugar no ranking ANBIMA de distribuição consolidado e em 4º lugar no ranking ANBIMA de originação de renda fixa, tendo distribuído aproximadamente R\$1,8 bilhão e originado aprox. R\$ 4,8 bilhões no mercado local. Dentre as principais transações executadas, o BTG Pactual atuou como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Ambipar Participações e Empreendimentos (R\$ 750 milhões), como Coordenador Líder na emissão de CRIs lastreado em recebíveis da Vinci Partners/Globo Comunicação e Participações (R\$ 340 milhões), como Coordenador na emissão de debêntures da TAESA (R\$ 800 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da State Grid Brazil Holding (R\$ 235 milhões), como Coordenador nas emissões de debêntures (R\$ 500 milhões) e de CRAs lastreados em recebíveis da Marfrig Global Foods (R\$ 1,5 bilhão), como Coordenador Líder na emissão de debêntures de infraestrutura da IP Sul Concessionária de Iluminação Pública (R\$ 80 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da CCR S.A. (R\$ 1,7 bilhão), como Coordenador Líder na emissão de debêntures de infraestrutura da CCR S.A. (R\$ 1,716 bilhão), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Eurofarma Laboratórios (R\$ 1 bilhão), como Coordenador na emissão de CRIs lastreado em recebíveis da MRV Engenharia e Participações (R\$ 700 milhões), como Coordenador Líder na emissão de CRAs via ICVM 400 lastreado em recebíveis do Madero Indústria e Comércio (R\$ 500 milhões), como Coordenador Líder na emissão de CRAs via ICVM 400 lastreado em recebíveis da FS Agrisolutions Indústria de Biocombustíveis (R\$ 1,015 bilhão), como Coordenador Líder na emissão de CRAs via ICVM 400 lastreado em recebíveis da Neomille (Usina Cerradinho) (R\$ 600 milhões), como Coordenador na emissão de CRIs lastreado em recebíveis da Log Commercial Proprieties e Participações (R\$ 300 milhões), como Coordenador Líder na emissão de CRAs via ICVM 400 lastreado em recebíveis da Havan (~R\$ 550 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Elfa Medicamentos (R\$ 700 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures de infraestrutura de Hélio Valgas Solar Participações (R\$ 1,287 bilhão), como Coordenador Líder na

emissão de Letras Financeiras do Banco Pan (R\$ 804,5 milhões), como Coordenador na emissão de debêntures do Grupo SBF (R\$ 400 milhões), como Coordenador na emissão de debêntures da lochpe-Maxion (R\$ 750 milhões), como Coordenador Líder na emissão de CRAs lastreado em recebíveis da Hortus Comércio de Alimentos (R\$ 200 milhões), como Coordenador na emissão de debêntures da Cosan (R\$ 1,5 bilhão), como Coordenador na emissão de CRIs lastreado em recebíveis da Companhia do Metropolitano de São Paulo (R\$ 400 milhões), como Coordenador na emissão de Letras Financeiras do Banco Daycoval (R\$ 1 bilhão), como Coordenador na emissão de debêntures da BRK Ambiental Participações (R\$ 1,6 bilhão), como Coordenador Líder na emissão de CRAs lastreado em recebíveis da FS Agrisolutions Indústria de Biocombustíveis (R\$ 750 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Kora Saúde (R\$ 700 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures de infraestrutura da RDVE Subholding (R\$ 429,7 milhões), como Coordenador na emissão de CRAs via ICVM 400 lastreado em recebíveis da Vamos Locação de Caminhões, Máquinas e Equipamentos (R\$ 600 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures de infraestrutura da Energisa (R\$ 750 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures de infraestrutura da Energisa Mato Grosso (R\$ 260 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Aegea Saneamento e Participações (R\$ 2,78 bilhões), como Coordenador Líder na emissão de CRAs lastreado em recebíveis da Nardini Agroindustrial (R\$ 200 milhões).



## ANEXOS

---

- ANEXO I** ATO DA ADMINISTRADORA E REGULAMENTO VIGENTE
- ANEXO II** DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DECLARAÇÃO DE REGISTRO DE EMISSOR ATUALIZADO
- ANEXO III** DECLARAÇÃO DO GESTOR
- ANEXO IV** DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
- ANEXO V** ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO VI** INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ANEXO I

ATO DA ADMINISTRADORA E REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

**ATO DO ADMINISTRADOR DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS**

Por este instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM** ("Administrador"), instituição devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") à prestação de serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.046.142/0001-49 ("Fundo");

**RESOLVE:**

- (i) Aprovar a 2ª (segunda) emissão e distribuição pública primária de até 6.238.952 (seis milhões duzentas e trinta e oito mil novecentas e cinquenta e duas) de cotas do Fundo, nominativas e escriturais, em série e classe únicas ("Cotas"), sem considerar as Cotas Adicionais (conforme abaixo definido), nos termos do Suplemento na forma constante no Anexo I a este ato ("Segunda Emissão"), e conforme características abaixo:
  - a) as Cotas da Segunda Emissão serão objeto de distribuição pública, sob rito de registro automático e regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução nº 160, editada pela CVM em 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, observadas as características indicadas no Suplemento constante do Anexo I ao presente instrumento, e demais termos e condições constantes dos documentos da Oferta ("Oferta");
  - b) a Oferta consistirá na distribuição pública de, inicialmente, até 6.238.952 (seis milhões duzentas e trinta e oito mil novecentas e cinquenta e duas) de Cotas, com preço de emissão de R\$ 96,17 (noventa e seis reais e dezessete centavos) cada, fixado inicialmente com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, nos termos do artigo 15, inciso I, do Regulamento ("Preço de Emissão"), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido). Será devida pelos Investidores (conforme abaixo definido) (inclusive os Cotistas que exerçerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, conforme definido abaixo), adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas, taxa em montante equivalente a 3,98% (três inteiros e noventa e oito centésimos por cento) do Preço de Emissão ou do Preço de Emissão Atualizado, conforme o caso, totalizando o valor de R\$ 3,83 (três reais e oitenta e três centavos) por Cota (considerando-se o Preço de Emissão) ("Custo");

Unitário de Distribuição”), cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento da comissão de coordenação e estruturação e comissão de distribuição. Os honorários de advogados externos, taxa de registro e distribuição das Cotas na B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), custos com registros cartoriais, se for o caso, e custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (*roadshow*) serão arcadas pelo Fundo, assim como outras despesas inerentes à Oferta e que sejam encargos permitidos ao Fundo. Os demais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição, serão revertidos em benefício do patrimônio do Fundo. Eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição e que não sejam encargos permitidos ao Fundo, nos termos do art. 117 da parte geral e do art. 42 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, serão de responsabilidade do Gestor. Dessa forma, o preço de subscrição e integralização será de R\$ 100,00 (cem reais), correspondente ao Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição (“Preço de Subscrição e Integralização”), perfazendo o valor total de, inicialmente, até R\$ 623.895.200,00 (seiscentos e vinte e três milhões oitocentos e noventa e cinco mil e duzentos reais), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, e R\$ 600.000.013,84 (seiscentos milhões e treze reais e oitenta e quatro centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“Montante Total da Oferta”), podendo o Montante Total da Oferta ser (i) aumentado em razão da distribuição das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido) ou do Preço de Subscrição Atualizado (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial ou do Preço de Subscrição Atualizado (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

- c) O Preço de Subscrição e Integralização poderá ser atualizado e informado aos Cotistas e aos potenciais Investidores, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto, através de fato relevante divulgado em até 5 (cinco) dias úteis antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) (“Fato Relevante de Atualização de Preço”), pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, limitado a uma variação positiva ou negativa, conforme o caso, de até 3% (três por cento), sem que haja alteração na quantidade de Cotas objeto da Segunda Emissão (“Preço de Emissão Atualizado”), acrescido do Custo Unitário de Distribuição atualizado (i.e., taxa equivalente a 3,98% (três inteiros e noventa e oito centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão Atualizado) (“Preço de Subscrição Atualizado”);
- d) É assegurado aos Cotistas do Fundo que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das novas Cotas inicialmente ofertadas, na proporção do número de cotas

de emissão do Fundo que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 1,44920732000, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista ("Direito de Preferência"), sendo que a quantidade máxima de novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista ou cessionário no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);

- e) Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente por meio do Escriturador, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 5º (quinto) dia útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), observados os procedimentos operacionais do Escriturador, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.
- f) Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. A quantidade máxima de novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder ("Período de Exercício do Direito de Preferência"), observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (ii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item "(b)" acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador;
- g) Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência;

- h) o Fundo poderá, por meio do Administrador, em comum acordo com o Gestor, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertada, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, ou seja, em até R\$ 155.973.800,00 (cento e cinquenta e cinco milhões novecentos e setenta e três mil e oitocentos reais), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, ou o valor equivalente considerando o Preço de Subscrição Atualizado, correspondente a 1.559.738 (um milhão quinhentas e cinquenta e nove mil setecentas e trinta e oito) Cotas ("Cotas Adicionais"), a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta;
- i) não haverá lote suplementar de Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160;
- j) nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que captados, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, ou, ainda, o valor equivalente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas considerando o Preço de Subscrição Atualizado ("Montante Mínimo da Oferta"). Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, poderá encerrar a Oferta, e as Cotas da Segunda Emissão que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas pelo Administrador. Findo o Prazo de Distribuição, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja colocado no âmbito da Segunda Emissão, a Oferta será cancelada pelo Administrador, sendo o Fundo liquidado;
- k) No âmbito da Oferta, cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá subscrever, ao menos, 1 (uma) Cota, em valor equivalente a R\$ 100,00 (cem reais), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, observada, ainda, a colocação de Cotas equivalente, ao menos, ao Montante Mínimo da Oferta;

- I) a Oferta será destinada ao público investidor qualificado, dividido em Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais (em conjunto, "Investidores"). Consideram-se "Investidores Não Institucionais": investidores qualificados que sejam pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que não se enquadrem especificamente na definição de Investidores Institucionais abaixo, observados os prazos e procedimentos descritos no Prospecto. Consideram-se "Investidores Institucionais": investidores qualificados que sejam fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observados os valores máximos de investimento equivalentes ao Valor Total da Emissão acrescido das Cotas Adicionais, observados os procedimentos descritos no Prospecto.
- (ii) Aprovar a contratação do **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13, para o exercício das atividades de distribuição das Cotas da Segunda Emissão, na condição de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), o qual fica autorizado a contratar outras instituições para participar da Oferta.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado digitalmente, em via única.

Rio de Janeiro, 05 de março de 2024

*[restante da página propositalmente deixado em branco]*

*[assinaturas reproduzidas na página seguinte]*

(Página de assinaturas do Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings, firmado em 05 de março de 2024)

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

REINALDO GARCIA  Digitally signed by REINALDO GARCIA  
ADAO:09205226700 Date: 2024.03.05 12:02:48 -03'00'

Nome:

Cargo:

SANDRA IRENE ZUNIGA  Digitally signed by SANDRA IRENE ZUNIGA  
CAMACHO:0869572288 Date: 2024.03.05 12:02:30 -03'00'

Nome:

Cargo:

**ATO DO ADMINISTRADOR DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS**

Anexo I

Suplemento referente à 2ª (Segunda) Emissão e Oferta de Cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS

*Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados definidos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.*

<b>Características da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas do Fundo (“<u>Segunda Emissão</u>”) e Oferta de Cotas da Segunda Emissão</b>	
<b>Montante Mínimo e Montante Total da Segunda Emissão</b>	No mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição ou, ainda, o valor equivalente a 500.000 (quinhetas mil) Cotas considerando o Preço de Subscrição Atualizado.  No máximo, R\$ 623.895.200,00 (seiscientos e vinte e três milhões oitocentos e noventa e cinco mil e duzentos reais), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, o qual poderá ser aumentado em razão da distribuição das Cotas Adicionais ou do Preço de Subscrição Atualizado.
<b>Quantidade Total de Cotas</b>	Até 6.238.952 (seis milhões duzentas e trinta e oito mil novecentas e cinquenta e duas) de Cotas, sem considerar as Cotas Adicionais.
<b>Lote Adicional</b>	Até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade das Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme o permitido pelo artigo 50 da Resolução CVM 160, ou seja, em até R\$ 155.973.800,00 (cento e cinquenta e cinco milhões novecentos e setenta e três mil e oitocentos reais), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, ou o valor equivalente considerando o Preço de Subscrição Atualizado, correspondente a 1.559.738 (um milhão quinhentas e cinquenta e nove mil setecentas e trinta e oito) Cotas.

<b>Preço de Subscrição e Integralização</b>	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota da Segunda Emissão considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição. O Preço de Subscrição e Integralização poderá ser atualizado e informado aos Cotistas e aos potenciais Investidores, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto, através do Fato Relevante de Atualização de Preço, a ser divulgado em até 5 (cinco) dias úteis antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência, pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, limitado a uma variação positiva ou negativa, conforme o caso, de até 3% (três por cento), sem que haja alteração na quantidade de Cotas objeto da Segunda Emissão (" <u>Preço de Emissão Atualizado</u> "), acrescido do Custo Unitário de Distribuição atualizado (i.e., taxa equivalente a 3,98% (três inteiros e noventa e oito centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão Atualizado) (" <u>Preço de Subscrição Atualizado</u> ").
<b>Forma de colocação das Cotas</b>	As Cotas da Segunda Emissão serão objeto de distribuição pública, sob rito de registro automático e regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160 e regulamentação aplicável. As Cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (" <u>DDA</u> ") e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (" <u>B3</u> ").

<b>Subscrição das Cotas</b>	<p>Nos termos do artigo 85, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404, de 16 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada ("<u>Resolução CVM 27</u>"), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização das Cotas subscritas, sendo a subscrição das Cotas formalizada por meio do sistema de registro da B3. O formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas ofertadas, firmado por cada Investidor e/ou Cotista, inclusive Pessoas Vinculadas ("<u>Pedido de Subscrição</u>") a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores e/ou Cotistas e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.</p> <p>Os Investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar, ainda, Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à Política de Investimento e aos Fatores de Risco.</p> <p>No âmbito da Oferta, cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá subscrever, ao menos, 1 (uma) Cota, em valor equivalente a R\$ 100,00 (cem reais), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, observada, ainda, a colocação de Cotas equivalente, ao menos, ao Montante Mínimo da Oferta.</p>
-----------------------------	--

<b>Integralização das Cotas</b>	As Cotas serão integralizadas à vista pelo Preço de Subscrição e Integralização ou pelo Preço de Subscrição Atualizado, conforme o caso, em moeda corrente nacional, por meio do DDA, administrado e operacionalizado pela B3, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores e/ou dos Cotistas que exerçerem seu Direito de Preferência deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever – observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.
<b>Público-Alvo</b>	A Oferta será destinada ao público investidor qualificado, dividido em Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais. Consideram-se Investidores Não Institucionais: investidores qualificados que sejam pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que não se enquadrem especificamente na definição de Investidores Institucionais abaixo, observados os prazos e procedimentos descritos no Prospecto. Consideram-se "Investidores Institucionais": investidores qualificados que sejam fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observado o valores máximos de investimento equivalente ao Valor Total da Emissão acrescido das Cotas Adicionais, observados os procedimentos descritos no Prospecto.

<b>Período de Colocação</b>	O período de colocação das Cotas terá início no 5º (quinto) dia útil contado da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160, e encerrará-se á em até 180 (cento e oitenta) dias da data de divulgação do Anúncio de Início ou, anteriormente, na data da divulgação do Anúncio de Encerramento.
<b>Coordenador Líder</b>	<b>BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13.

# Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: bf4a4e492595f2f11ed3b968093d384f

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

Características do registro	Características do documento original
	<b>Arquivo:</b> 33046142000149_SOCIET_05.03.2024_05.03.2024_ATO DO ADMINISTRADOR.pdf
	<b>Páginas:</b> 11
	<b>Nomes:</b> 1
	<b>Descrição:</b> Ato do Administrador
Assinaturas digitais do documento original	
	 <b>Certificado:</b> CN=SANDRA IRENE ZUNIGA CAMACHO:08695722880, OU=14151445000187, OU=Videoconferencia, OU=AR GOLDEN CERTIFICACAO DIGITAL, OU=AC VALID RFB V5, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR <b>Integridade da assinatura:</b> Válida <b>Validade:</b> 10/07/2023 à 09/07/2024 <b>Data/Hora computador local:</b> 05/03/2024 07:02:30 <b>Carimbo do tempo:</b> Não  <b>Certificado:</b> CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=14151445000187, OU=Videoconferencia, OU=AR GOLDEN CERTIFICACAO DIGITAL, OU=AC VALID RFB V5, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR <b>Integridade da assinatura:</b> Válida <b>Validade:</b> 11/01/2024 à 10/01/2025 <b>Data/Hora computador local:</b> 05/03/2024 07:02:48 <b>Carimbo do tempo:</b> Não

2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o nº de protocolo 1157644

CUSTAS:  
Emolumentos: R\$ 323,49  
Distribuidor: R\$ 28,21  
Lei 3217/99: R\$ 68,96  
Lei 4.664/05: R\$ 17,23  
Lei 111/06: R\$ 17,23  
Lei 6281/12: R\$ 13,78  
ISSQN: R\$ 18,50  
Selo: R\$ 5,18  
Total: R\$ 492,58

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EERP81882-BEE  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 05/03/2024  
GERALDO CALMON COSTA JUNIOR:02628554704



**REGULAMENTO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS  
CNPJ/ME nº: 33.046.142/0001-49**

**DO FUNDO**

**Art. 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL**

**SHOPPINGS**, 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, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do **FUNDO** e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo, sendo certo que, (i) até que o

**FUNDO** seja objeto de oferta pública nos termos da instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), ou (ii) até que o **FUNDO** apresente Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”) somente poderão participar do **FUNDO**, na qualidade de cotistas (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da instrução da CVM nº 539, conforme alterada (“Instrução CVM 539”), e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, mediante negociação no mercado secundário.

**§ 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/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada **ADMINISTRADORA**). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

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

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

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

**§3º - O FUNDO será gerido pela BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS**

**LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ/ME nº 09.631.542/0001-37, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 9975, de 04 de agosto de 2008 (“**GESTORA**”).

## **DO OBJETO**

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

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

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

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

## **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

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

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

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

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

I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

- II. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- IV. Cotadas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- V. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- VI. Cotadas de outros FII;
- VII. Certificados de recebíveis imobiliários e cotadas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotadas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- VIII. Letras hipotecárias;
- IX. Letras de crédito imobiliário;
- X. Letras imobiliárias garantidas; e
- XI. outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

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

§ 2º. Para os Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do **FUNDO**, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo.

§ 3º. Não obstante o disposto acima, deverá ser observado o limite de investimento por emissor previsto na Instrução CVM nº 555/14, nos termos do § 5º do artigo 45 da Instrução nº CVM 472/08. Adicionalmente, o **GESTOR** deverá observar as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM nº 555/14, sendo que, em caso de não ser possível o reenquadramento da carteira dentro dos prazos previstos na regulamentação aplicável, será convocada uma assembleia geral extraordinária de cotistas para deliberar sobre a liquidação do Fundo.

**Art. 5º** - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão estar localizados em todo território brasileiro.

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

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

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

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

III. Outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

**Art. 9º** - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

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

### **DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS**

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

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

### **DAS COTAS**

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

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

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

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

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

§ 5º - 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.

§ 6º - Na medida em que sejam identificadas oportunidades de investimento ou necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo, o Administrador, conforme orientação expressa do Gestor, realizará chamada de capital (“Chamada de Capital”), ou seja, comunicará os Cotistas sobre tal oportunidade e/ou necessidade, solicitando o aporte de recursos no Fundo mediante a integralização parcial ou total das Cotas subscritas por cada um dos Cotistas nos termos do respectivo Instrumento Particular de Subscrição de Cotas e Compromisso de Integralização (“Compromisso de Investimento”).

§ 7º - Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas conforme procedimentos descritos no Compromisso de Investimento.

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

- a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

**DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

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

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

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

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

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

- a) Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, e
- b) Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

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

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

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

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

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

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

## **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Art. 15** – Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão, realizar novas emissões de cotas sem que seja necessária prévia aprovação da Assembleia Geral, assegurado o direito de preferência, desde que: (a) a emissão seja no montante máximo de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco 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 ou adquirido cotas no mercado secundário, sendo considerado como data base a data de divulgação de fato relevante informando sobre a nova oferta de cotas do Fundo, o direito de preferência na subscrição dessas novas cotas, na proporção do número de cotas que 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, respeitando os prazos e procedimentos operacionais da B3;

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**, respeitando os prazos e procedimentos operacionais da B3;

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

VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** com integralização em séries, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição,

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

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

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

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

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

XII. É admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a **ADMINISTRADORA**, ou a Assembleia Geral em caso de emissão em valor excedente ao Capital Autorizado, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03.

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

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

### **DA TAXA DE INGRESSO E SAÍDA**

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

### **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

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

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o dia 25 do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, ou o próximo dia útil seguinte, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago até o dia 25 (vinte e cinco) dos meses de março e setembro ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**, com base em recomendação do **GESTOR**. O montante que (i) excede a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do **GESTOR** e da **ADMINISTRADORA**, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

§ 2º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ 3º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos

existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

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

§ 5º - Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima os cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do 5º (quinto) dia útil anterior à data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3..

## **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 apostila pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura apostila pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

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

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

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

- I. Distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o gestor do **FUNDO**, caso contratado, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 4º - O serviço a que se refere no item I. deste artigo pode ser prestado pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

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

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- V. Custódia de ativos financeiros;
- VI. Auditoria independente; e

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

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

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

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

## **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. Ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o fundo e o administrador, gestor ou consultor especializado, entre o fundo e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o fundo e o representante de cotistas ou entre o fundo e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

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

### **DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 23** - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração de até 1,00% (um por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou (a.2) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês

anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo. A taxa de Administração engloba as taxas de custódia, gestão e da escrituração de cotas do Fundo e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do **FUNDO**, os quais serão debitados do **FUNDO** de acordo com o disposto neste regulamento e legislação vigente.

§ 1º - A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

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

### **DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

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

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

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

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

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

### **DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS**

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

I. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o gestor, 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

II. Administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

Parágrafo Único – Ocorrendo a contratação, o Consultor de Investimentos receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

### **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

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

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do regulamento, ressalvado o disposto no art. 17-A da Instrução Normativa CVM n. 472/08;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha do seu substituto; IV. Emissão de novas cotas, salvo caso este Regulamento venha a conter previsão sobre a aprovação de emissão de cotas do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA**, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação; VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- XII. Alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, em 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 decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM.

§ 5º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo ser providenciada imediatamente a comunicação aos cotistas.

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

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

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

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

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

- I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

II. A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

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

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

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

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

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

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

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

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

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no art. 17-A da Instrução Normativa CVM n. 472/08; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de bens e direitos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o fundo e o administrador, gestor ou consultor especializado, entre o fundo e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o fundo e o representante de cotistas ou entre o fundo e o empreendedor; e (vii) alteração da taxa de administração nos termos do art. 36 da Instrução Normativa CVM n. 472/08  
§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**Art. 36** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

**Art. 37** - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 38** - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 39** - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto

§2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) Sua **ADMINISTRADORA** ou seu gestor;
- b) Os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;
- c) Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§3º - A verificação do inciso IV do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§4º - Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- a) Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;
- b) Houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- c) Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

## **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 40 - O FUNDO** poderá ter até 3(três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO**;
- II. Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 33, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 41** - Compete ao representante dos cotistas:

- I. Fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. Denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;
- VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. Fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§ 2º - Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

**Art. 42** - Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 43** - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 44** - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 45** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

**Art. 46** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

**Art. 47 - O FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

### **DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

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

**Art. 49 -** Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Art. 50 -** Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. O termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso.
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.
- III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

**Art. 51 -** O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

**Art. 52 -** A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**Art. 53 -** Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

### **DO FORO**

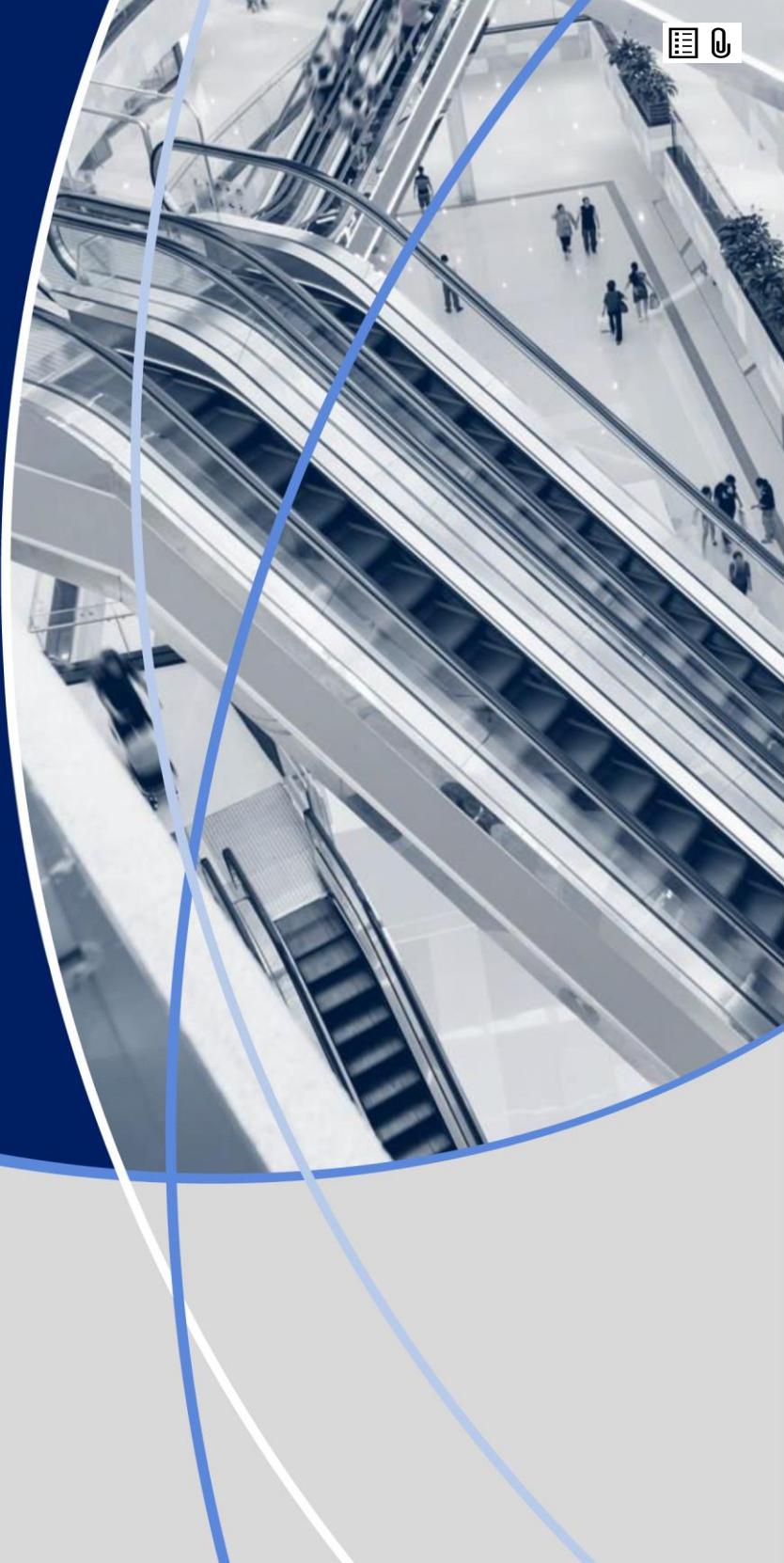
**Art. 54** - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 29 de outubro de 2021.

---

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ANEXO II

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DECLARAÇÃO DE REGISTRO DE EMISSOR ATUALIZADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob n.º 59.281.253/0001-23, 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 CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administradora (“**Administradora**”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 33.046.142/0001-49 (“**Fundo**”), vem, no âmbito da oferta de distribuição pública de, inicialmente, até 6.238.952 (seis milhões duzentas e trinta e oito mil novecentas e cinquenta e duas) de cotas de classe e série únicas (“**Cotas**”) da 2ª (segunda) emissão do Fundo (“**Segunda Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), nos termos do artigo 24 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), declarar que:

- (i) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas em razão da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Cotas da Segunda Emissão;
- (ii) o prospecto da Oferta (“**Prospecto**”) contém, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, da Administradora, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo, fornecendo todas as demais informações relevantes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da aquisição de Cotas da Segunda Emissão do Fundo;
- (iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Instrução CVM 175**”); e
- (iv) as informações contidas no Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo, são ou serão, conforme o caso, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, conforme disposto no artigo 24 da Resolução CVM 160.

São Paulo, 05 de março de 2024.

BRUNO DUQUE HORTA  
NOGUEIRA:28495490889

Digitally signed by BRUNO DUQUE  
HORTA NOGUEIRA:28495490889  
Date: 2024.03.05 11:27:16 -03'00'

GUSTAVO COTTA  
PIERSANTI:01669708756

Digitally signed by GUSTAVO  
COTTA PIERSANTI:01669708756  
Date: 2024.03.05 11:27:29 -03'00'

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

*Administradora*

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

## DECLARAÇÃO

(ITEM “C”, DO INCISO “I” DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO DA CVM 160)

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob n.º 59.281.253/0001-23, 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 CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administrador fiduciário do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o n.º 33.046.142/0001-49 (“Fundo”), no âmbito da oferta de distribuição pública de, inicialmente, até 6.238.952 (seis milhões duzentas e trinta e oito mil novecentas e cinquenta e duas) de cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo, conforme exigido pelo item “c”, inciso “i” do artigo 27 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), declara que o registro de funcionamento do Fundo está atualizado e foi concedido em 22 de julho de 2022, sob o n.º 0319035.

São Paulo, 05 de março de 2024.

### BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

#### *Administradora*

BRUNO DUQUE HORTA  
NOGUEIRA:28495490889

Digitally signed by BRUNO DUQUE  
HORTA NOGUEIRA:28495490889

Date: 2024.03.05 11:27:57 -03'00'

Nome:

Cargo:

GUSTAVO COTTA  
PIERSANTI:01669708756

Digitally signed by GUSTAVO  
COTTA PIERSANTI:01669708756

Date: 2024.03.05 11:27:47 -03'00'

Nome:

Cargo:



### ANEXO III

#### DECLARAÇÃO DO GESTOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO DO GESTOR PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

**BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04.538- 133, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o n.º 09.631.542/0001-37, habilitada para administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o n.º 9.975, de 04 de agosto de 2008, neste ato representada nos termos de seu contrato social, na qualidade de gestor (“**Gestor**”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 33.046.142/0001-49 (“**Fundo**”), no âmbito da oferta de distribuição pública de, inicialmente, até 6.238.952 (seis milhões duzentas e trinta e oito mil novecentas e cinquenta e duas) de cotas de classe e série únicas (“**Cotas**”) da 2ª (segunda) emissão do Fundo (“**Segunda Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), vem, pela presente, nos termos do artigo 24 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), declarar que:

- (i) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas em razão da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Cotas da Segunda Emissão;
- (ii) o prospecto da Oferta (“**Prospecto**”) contém, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Gestor, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo, fornecendo todas as demais informações relevantes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da aquisição de Cotas da Segunda Emissão do Fundo;
- (iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução da CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Instrução CVM 175**”); e
- (iv) as informações contidas no Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo, são ou serão, conforme o caso, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, conforme disposto no artigo 24 da Resolução CVM 160.

São Paulo, 05 de março de 2024.

### BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

#### Gestor

Nome:	REINALDO GARCIA	Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Date: 2024.03.05 17:51:25 -03'00'	Nome:	FELIPE ANDREU SILVA:3646676848	Digitally signed by FELIPE ANDREU SILVA:3646676848 Date: 2024.03.05 17:51:34 -03'00'
Cargo:	ADAO:092052 26700		Cargo:	848	

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



#### ANEXO IV

##### DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

**BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 46.482.072/0001-13, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”) da oferta de distribuição pública de, inicialmente, até 6.238.952 (seis milhões duzentas e trinta e oito mil novecentas e cinquenta e duas) de cotas de classe e série únicas da 2ª (segunda) emissão (respectivamente, “Cotas” e “Segunda Emissão”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 33.046.142/0001-49 (“Oferta” e “Fundo”, respectivamente), vem, pela presente, nos termos do artigo 24 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), declarar 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 fornecidas pelo Fundo são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo, que integram o prospecto da Oferta (“Prospecto”) são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) o Prospecto contém, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução da CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Instrução CVM 175”); e
- (iv) quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre as Cotas ofertadas e a Oferta, em si, poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, por meio do endereço e formas de contato constantes na seção “Identificação das Pessoas Envolvidas” do Prospecto, bem como por meio da CVM, cujas formas de contato estão descritas na seção “Cronograma” do Prospecto.

São Paulo, 05 de março de 2024.

### BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.

#### Coordenador Líder

Nome: FELIPE ANDREU  
Cargo: SILVA:3646676  
8848  
  
Digitally signed by  
FELIPE ANDREU  
SILVA:36466768848  
Date: 2024.03.05  
14:37:04 -03'00'

Nome:  
Cargo:

REINALDO  
GARCIA  
ADAO:09205  
226700  
  
Digitally signed by REINALDO  
GARCIA  
ADAO:09205226700  
Date: 2024.03.05 14:37:25 -03'00'

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ANEXO V

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# ESTUDO DE VIABILIDADE



MARÇO DE 2024

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO  
PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO

**FII BTG PACTUAL SHOPPINGS**

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Segmento de Atuação Híbrido



ADMINISTRADORA, GESTORA  
E COORDENADOR LÍDER

## Resumo da oferta

### Principais Características da Oferta

	<b>Tipo</b> RCVM 160 (Rito Automático)
	<b>Volume da Oferta</b> Aproximadamente R\$ 600.000.000,00 <sup>(1)</sup>
	<b>Preço de Subscrição</b> R\$ 100,00 <sup>(2)</sup>
	<b>Público-Alvo</b> Investidores Qualificados
	<b>Aplicação Mínima</b> R\$ 100,00 (1 cota)
	<b>Ambiente de Negociação</b> B3

### Cronograma Resumido



Divulgação do Anúncio de Início

Início do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador

Início do Período de Subscrição

Encerramento do Exercício do Direito de Preferência na B3<sup>(3)</sup>

Encerramento do Período de Subscrição

Data de Liquidação da Oferta

Data de Encerramento\*

\*Data Limite: 30-Ago-2024

Notas: (1) Volume passível de montante adicional de até R\$ 150mi, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição; (2) Considera o Custo Unitário de Distribuição; (3) A data de encerramento do período de exercício do direito de preferência no escriturador será no dia 26 de março

## Visão geral do Fundo



### FII BTG Pactual Shoppings (BPML11)

CNPJ: 33.046.142/0001-49

- O Fundo tem como objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários caracterizados como **Shoppings Centers**, para exploração comercial por meio de locação ou posterior alienação
- As aquisições podem se dar pela totalidade ou fração ideal de cada ativo, conforme detalhado no Regulamento
- O FII BPML11 possui prazo indeterminado



#### Início das Atividades

Julho de 2019

#### Administração e Custódia

BTG Pactual Serviços  
Financeiros S.A. DTVM

#### Taxa de Administração

1,00% a.a. sobre o  
Patrimônio Líquido

#### Taxa de Performance

Não Há

#### PL Atual do Fundo

R\$ 574,4mi<sup>(1)</sup>

#### Gestão

BTG Pactual Gestora de  
Recursos Ltda

#### Foco de Atuação

Shopping Centers

#### Tipo ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa

#### Ticker B3

BPML11

#### PL Potencial Pós Oferta

R\$ 1,3bi<sup>(2)</sup>

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

Notas: (1) Data base de janeiro de 2024; (2) PL potencial considera o valor total da emissão acrescido do lote adicional da oferta

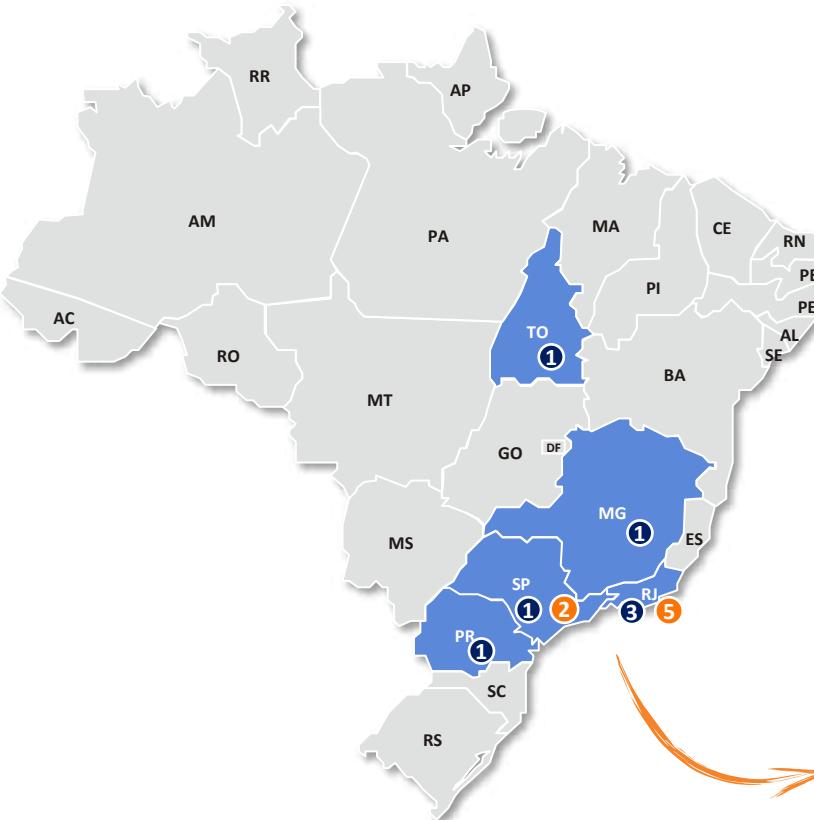


## Principais destaques da tese de investimento do BPML

- 1 Portfólio geograficamente diversificado e Pipeline de altíssima qualidade no Sudeste**
- 2 Dividend yield médio aproximado de 12% para os próximos 2 anos**
- 3 Potencial ganho de capital com TIR estimada de 35%, na convergência da cota<sup>(1)</sup>**
- 4 Gestão ativa: Venda parcial do Capim Dourado com TIR aproximada de 31%**
- 5 Oportunidade de aquisição via Emissão com desconto de 10% da Cota Patrimonial<sup>(2)</sup>**
- 6 Cenário de redução da Selic e performance operacional favorável dos Shoppings**

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.  
Nota: (1) Na convergência da cota para precificação de mercado de FII de Shoppings com DY atual de 9,3%; (2) Considerando a cota patrimonial base após emissão de R\$ 111,38

## Visão geral do portfólio do Fundo



# Quantidade de Shoppings do BPML

# Quantidade de Shoppings do BPML  
após a aquisição de pipeline em  
negociação<sup>(1)</sup>

### Portfolio Diversificado

Forte diversificação geográfica, com presença em **5 Estados**



**CAPIM DOURADO**  
Tocantins

ABL própria: **14,6 mil m<sup>2</sup>**

Participação BPML: **40,0%**

NOI 2024<sup>(1)</sup>: **R\$ 14,2mi**

### Participação Majoritária

Agilidade nas decisões estratégicas na administração dos ativos e **flexibilidade para reciclagem do portfolio**



**CASA & GOURMET**  
Rio de Janeiro

ABL própria: **7,1 mil m<sup>2</sup>**

Participação BPML: **100,0%**

NOI 2024<sup>(1)</sup>: **R\$ 5,6mi**



**CONTAGEM**  
Minas Gerais

ABL própria: **29,7 mil m<sup>2</sup>**

Participação BPML: **85,0%**

NOI 2024<sup>(1)</sup>: **R\$ 20,9mi**

### Ativos de Alta Qualidade

Pipeline de alta qualidade em ativos localizados em capitais de alta renda (**São Paulo/Rio de Janeiro**)



**ILHA PLAZA**  
Rio de Janeiro

ABL própria: **14,2 mil m<sup>2</sup>**

Participação BPML: **65,6%**

NOI 2024<sup>(1)</sup>: **R\$ 17,4mi**



**LONDRINA NORTE**  
Paraná

ABL própria: **33,0 mil m<sup>2</sup>**

Participação BPML: **100,0%**

NOI 2024<sup>(1)</sup>: **R\$ 6,3mi**



**OSASCO PLAZA**  
São Paulo

ABL própria: **5,5 mil m<sup>2</sup>**

Participação BPML: **39,6%**

NOI 2024<sup>(1)</sup>: **R\$ 8,9mi**



**PLAZA MACAÉ**  
Rio de Janeiro

ABL própria: **14,8 mil m<sup>2</sup>**

Participação BPML: **65,0%**

NOI 2024<sup>(1)</sup>: **R\$ 16,7mi**

**NOI 2024<sup>(1)</sup>**  
**+R\$ 90,0mi**

**ABL Própria Total**  
**+118 mil m<sup>2</sup>**

**Taxa de Ocupação<sup>(3)</sup>**  
**94,7%**

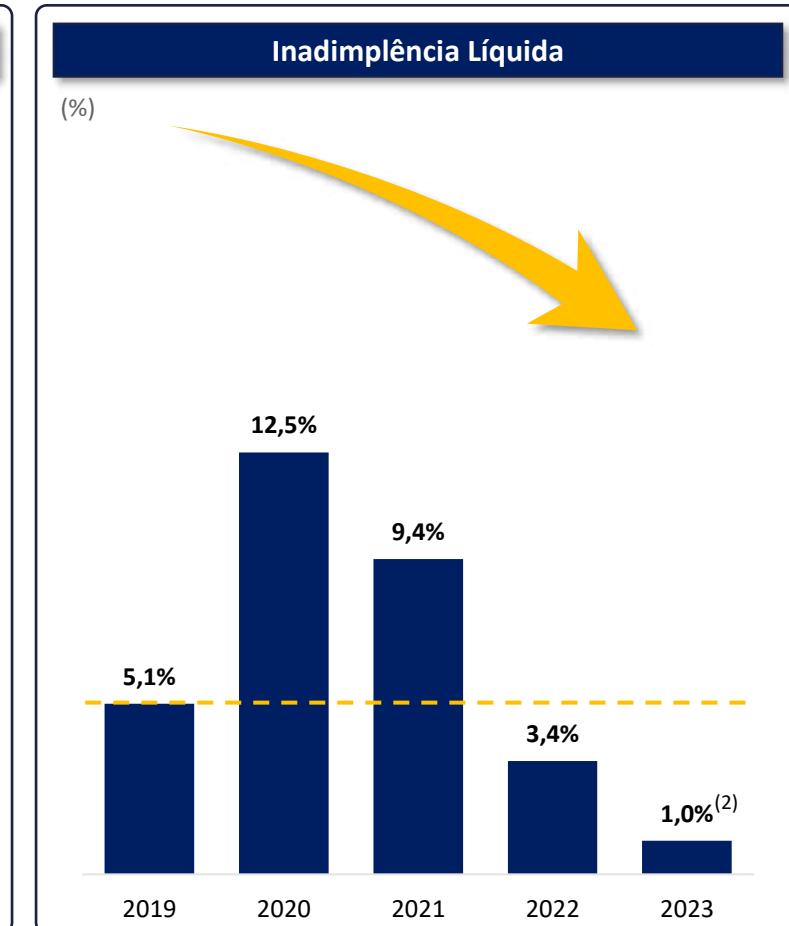
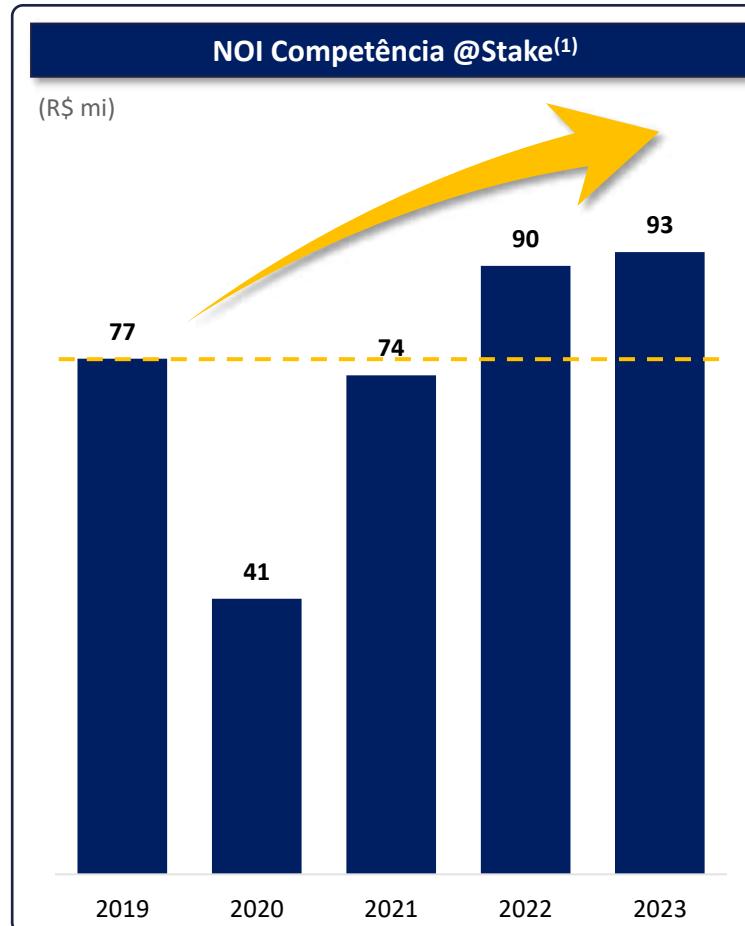
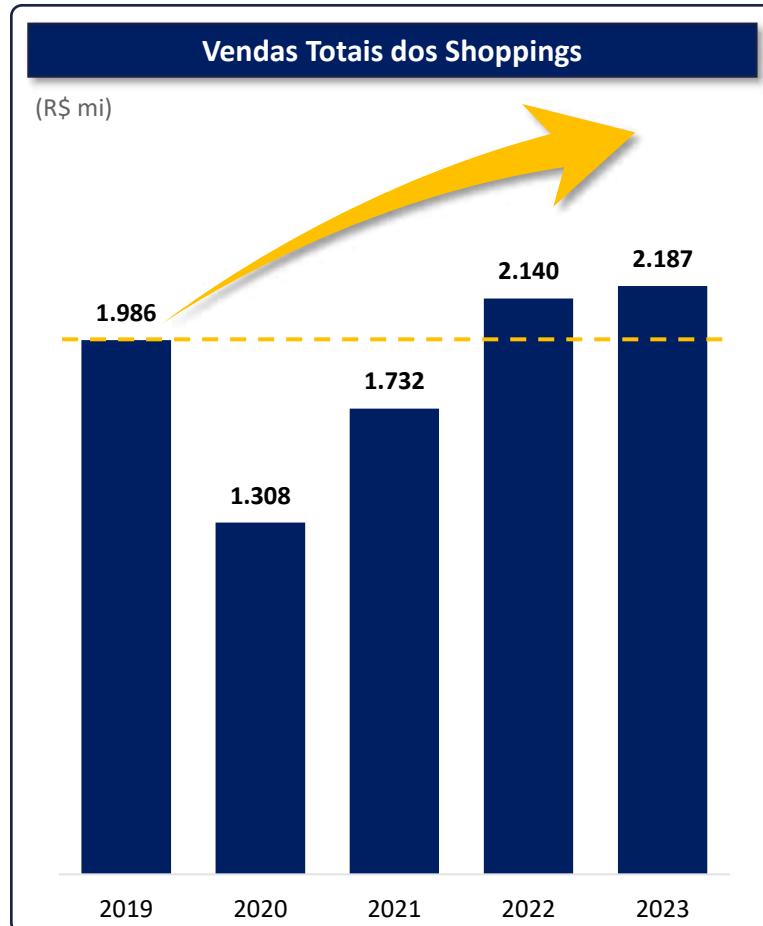
**Número de Lojas**  
**+745**

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

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos em Dez-2023

Notas: (1) Considera NOI @stake projetado para 2024 no regime caixa; (2) Pipeline em negociação ainda em caráter não vinculante; (3) Data base dez-2023

## BPM tem apresentado performance financeira superior ao pré-pandemia



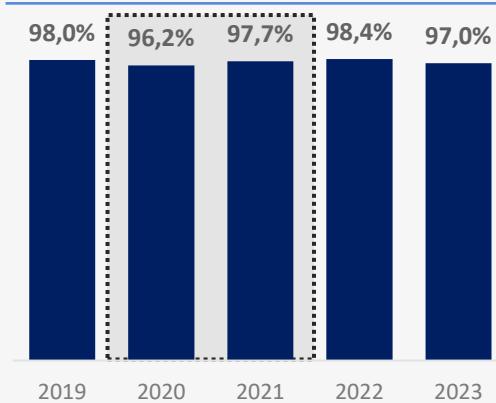
A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

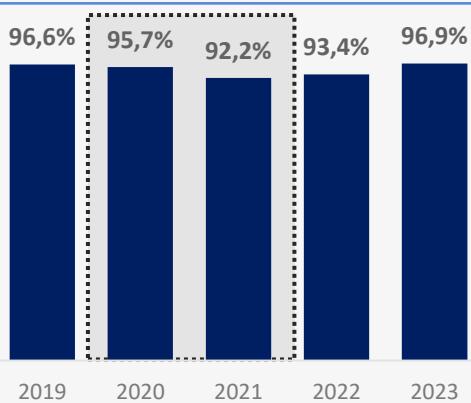
Notas: (1) Considera stakes do BPML em 2019 em cada shopping; (2) Inadimplência líquida excluindo o Osasco Plaza

**Taxas de ocupação consistentemente elevadas em todos os ativos do portfólio mesmo em momentos mais desafiadores**

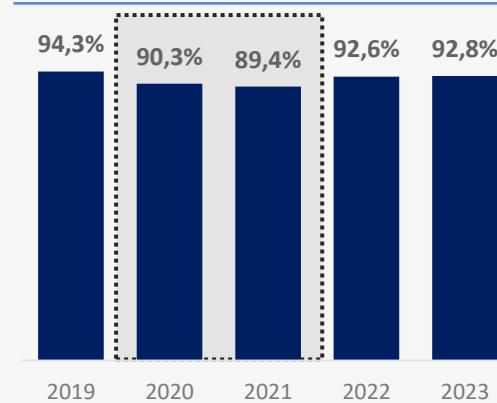
**Shopping Capim Dourado**



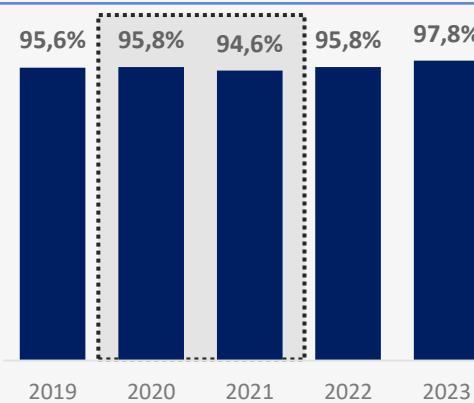
**Shopping Casa & Gourmet**



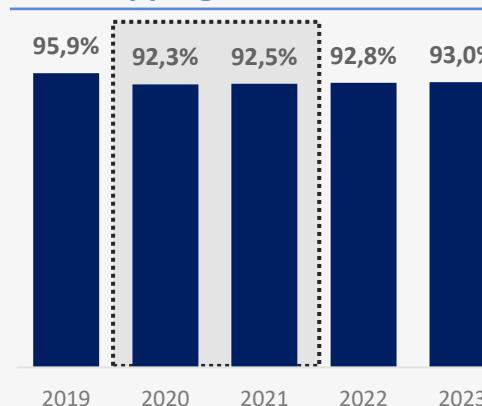
**Shopping Contagem**



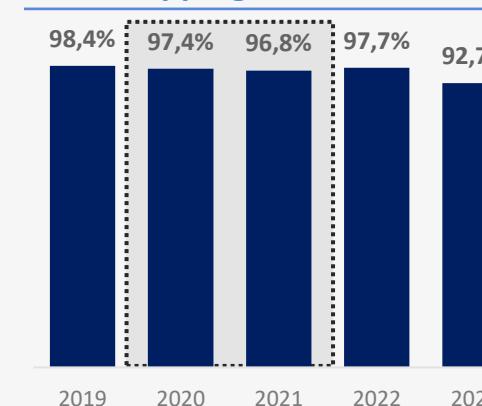
**Shopping Ilha Plaza**



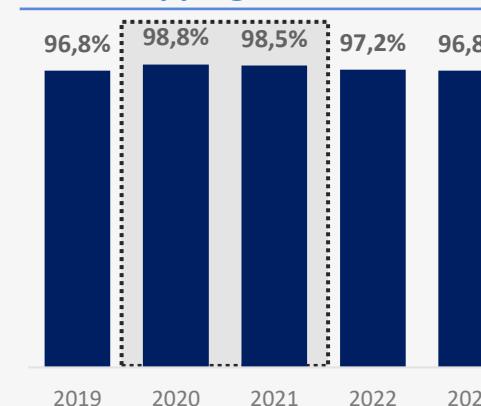
**Shopping Londrina Norte**



**Shopping Osasco Plaza**



**Shopping Plaza Macaé**



Pandemia

Gestão ativa do fundo foi fundamental para garantir a manutenção de altas taxas de ocupação inclusive na pandemia

## Alocação de recursos da Oferta

### Novas Aquisições

Aumento da presença de empreendimentos Top Tiers na Carteira



**~65%**

Realizar **operações oportunísticas** de ativos de alta qualidade, antecedendo o momento de apreciação geral dos ativos, dado o movimento iniciado de **inflexão da curva de juros**.

#### Oportunidade 1:

**Localização:** Composição no Sudeste

**Retorno Estimado Ano 1:** 10,9% (Cap Rate)<sup>(1)</sup>

#### Oportunidade 2:

**Localização:** Sudeste

**Retorno Estimado Ano 1:** 10,5% (Cap Rate)<sup>(1)</sup>

### Estrutura de Capital Eficiente

Atingimento de estrutura de capital eficiente visa proporcionar maior rentabilidade aos cotistas



**~25%**

O Fundo entende que um movimento de manutenção de uma **reduzida alavancagem financeira é vantajoso** para a rentabilidade da carteira, considerando as expectativas do mercado para a taxa terminal da Selic em 2024, próximo a 9,0% e de 8,50% nos anos de 2025 e de 2026, ainda resultaria em custo de dívida superior ao cap rate de seu portfólio.

**LTV Estimado:** 9,5%<sup>(2)</sup>

### Reforço de Caixa e Investimentos

Investimentos na carteira, incluindo possibilidades de expansão e reorganização societária



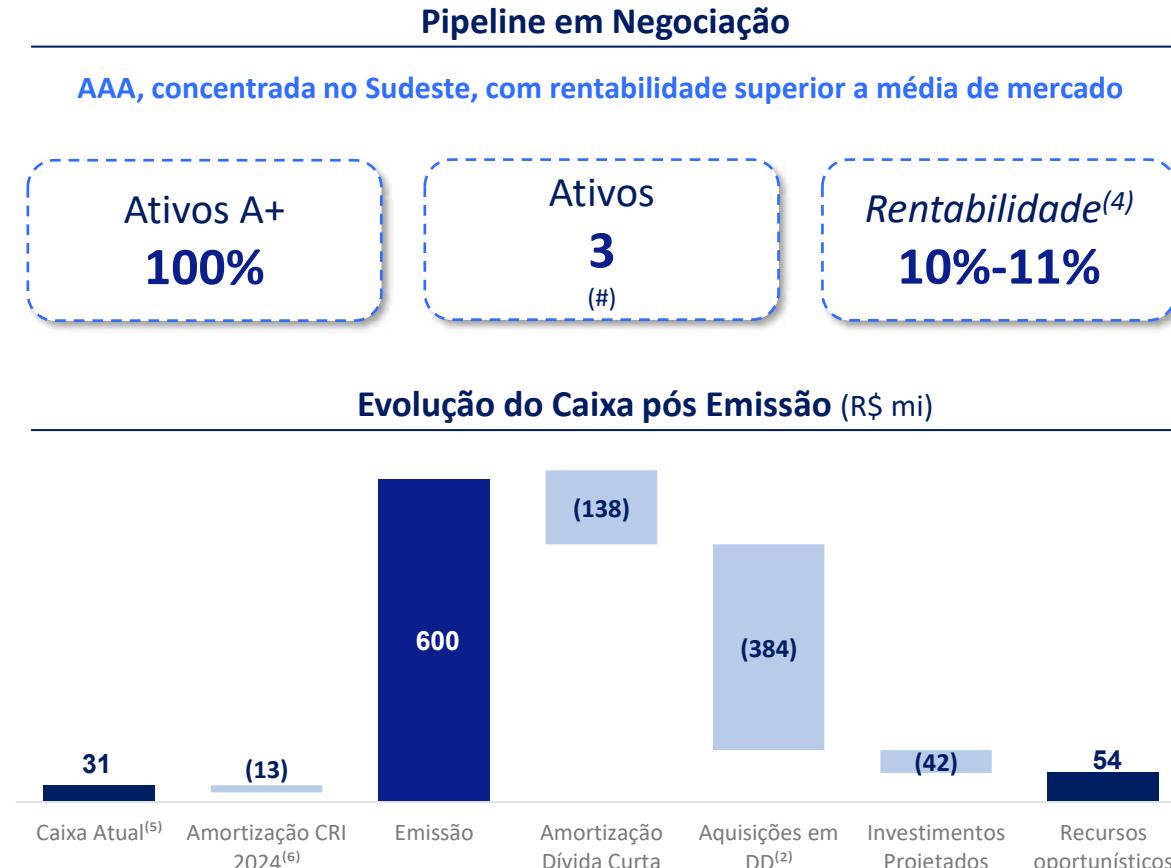
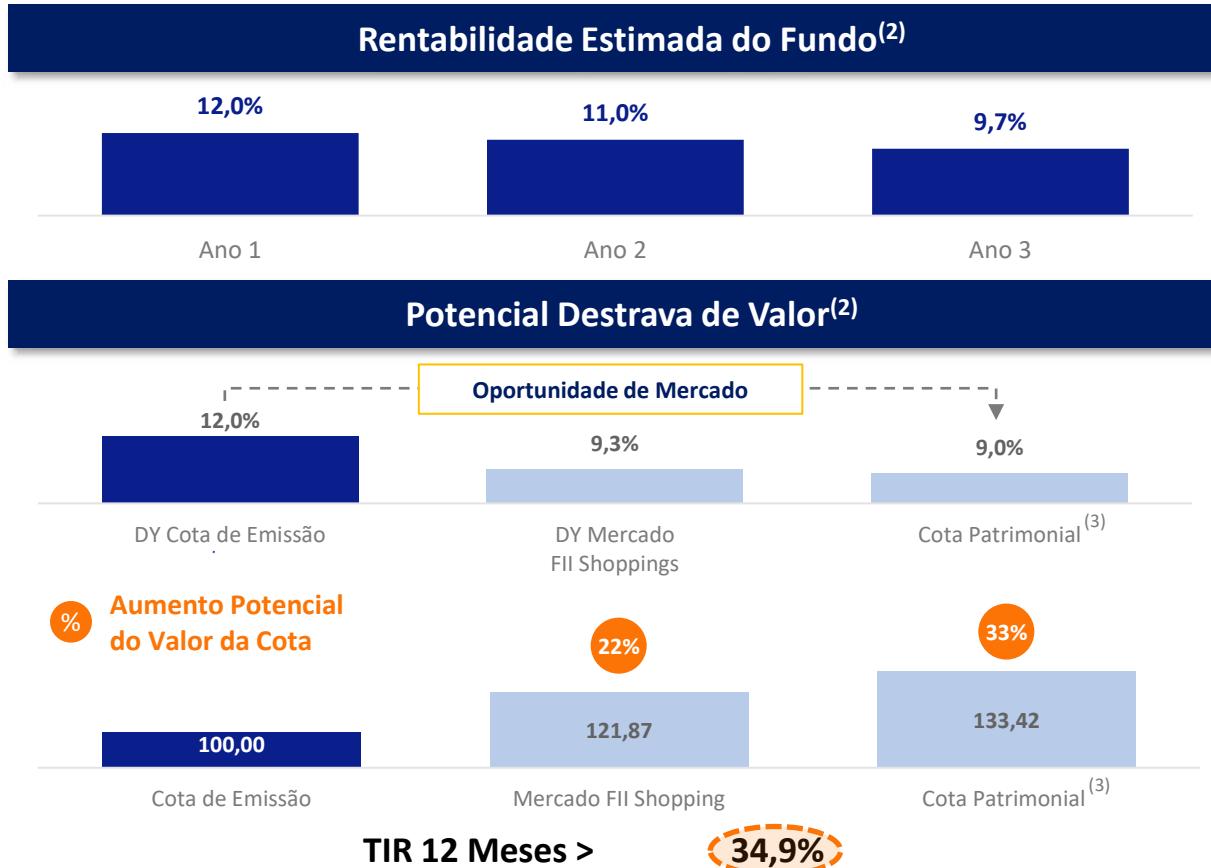
**~10%**

Além da **manutenção de reserva** de liquidez compatível com o passivo de curto prazo do Fundo, permitir o **investimento e expansão** nos atuais ativos, com foco na extração de valor dos Shoppings, que pode incluir ainda a exploração do potencial construtivo dos empreendimentos. Além disto, permitirá arcar com os custos da **reorganização societária** de alguns ativos detidos via SPEs.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AIUDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.  
Nota: (1) O retorno esperado se baseia em um fluxo de caixa de pagamento projetado pelo gestor e em negociação com a contraparte, podendo ser diferente na concretização do negócio; (2) Considerando a posição do saldo devedor da dívida longa após a emissão, sobre os ativos totais estimados

## Estudo de viabilidade

**Destaque na Performance: DY<sub>Ano 1</sub> de 12,0% vs FIIs de Shoppings 9,3% + potencial ganho de capital na convergência para a precificação do setor, com TIR estimada de 35%<sup>(1)</sup>**



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

Notas: (1) Considerando a convergência da Cota de Emissão para patamares da indústria, mais a rentabilidade média auferida no período; (2) Sujeito à finalização das operações em negociação; (3) Considerando a Cota Patrimonial atual, prévia a oferta; (4) Cap Rate estimado nas melhores expectativas da gestora, com base no fluxo de pagamento otimizado no primeiro ano; (5) data base jan-24; (6) Amortizações relacionadas à dívida longa, entre fevereiro e dezembro de 2024

# Estudo de caso Shopping Capim Dourado: venda de *stake* demonstra gestão oportunística de janelas de mercado e forte capacidade de gerar valor para os cotistas

## Shopping Capim Dourado



**Data de Aquisição** Agosto de 2019

**Data de Venda Parcial** Agosto de 2023

**Preço de Aquisição @100%** R\$ 158mi

**Preço de Venda Parcial @100%** R\$ 302mi

**Stake Vendido** 60,0%

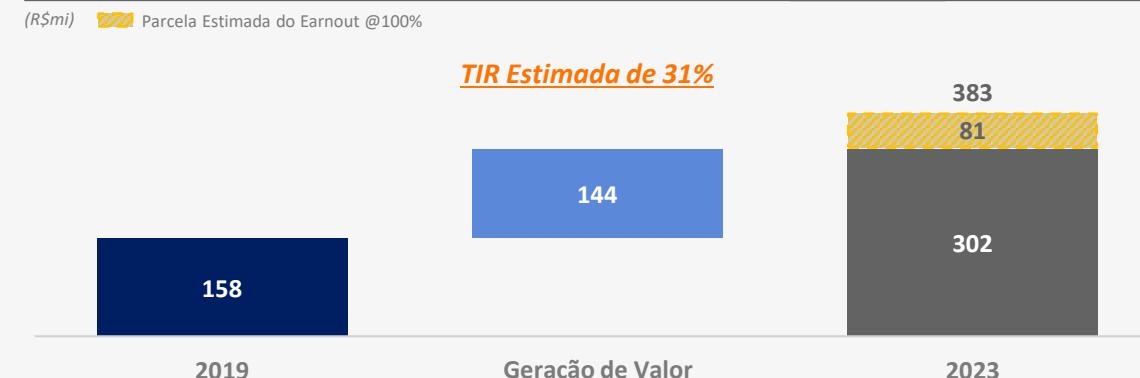
## Expansão na Base de NOI



## Compressão de Cap Rate



## Evolução Implícita do Valor de 100% do Ativo Entre a Aquisição e a Venda



- ✓ Aumento no valor da cota do fundo de ~40% desde a venda do ativo

- ✓ Geração de valor implícito de ~R\$ 144mi para o fundo

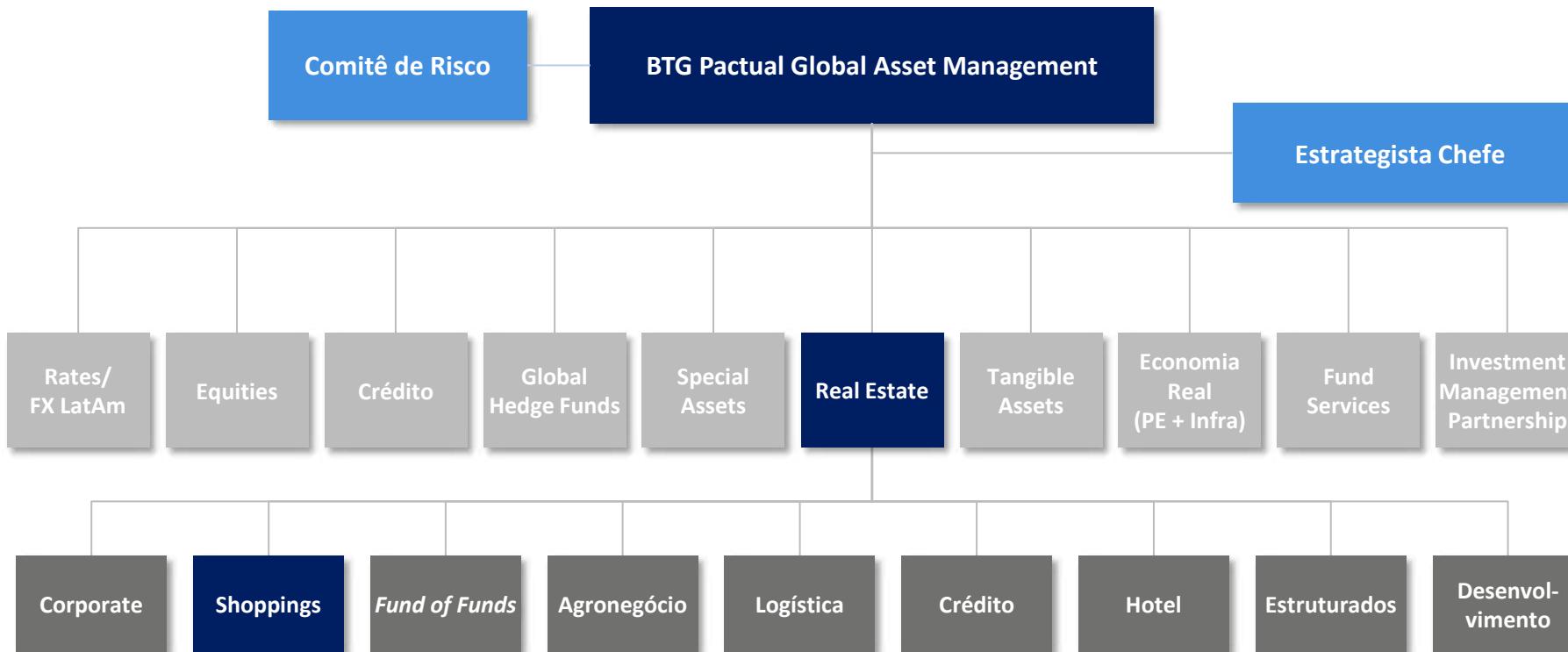
A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos. Nota: (1) Sujeito à execução do budget 2024; (2) Considera o NOI Caixa recorrente do período, retirando assim efeitos extraordinários do mesmo

## BTG Pactual Gestora de Recursos

Um dos principais gestores de ativos imobiliários do país

- A Gestora conta com uma **equipe de 19 profissionais** na área de Real Estate com experiências complementares
- A Gestora tem uma exposição a ativos imobiliários no valor R\$ 28,8 bilhões



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos e Quantum. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA. Notas: (1) <https://www.btpactualdigital.com/quem-somos>. (2) <https://www.infomoney.com.br/onde-investir/ranking-infomoney-ibmec-2020-conheca-os-melhores-fundos-do-pais-em-3-anos-e-na-decada/> (3) <https://www.premiomasterimobiliario.com.br/site/> (4) <https://www.premiomasterimobiliario.com.br/site/> (5) <https://exame.com/invest/minhas-financas/itaú-e-btg-sao-os-melhores-gestores-de-fundos-do-pais/> (6) <https://www.fitchratings.com/research/pt/fund-asset-managers/fitch-affirms-btg-pactual-asset-managements-investment-management-quality-rating-at-excellent-26-07-2022>



Prêmio de melhor Banco de Investimento no Brasil, Chile e na Colômbia<sup>(1)</sup>



TOP 3 FIIs Ranking - BCFF InfoMoney-Ibmec 2020<sup>(2)</sup>

InfoMoney

Prêmio Master Imobiliário Turnaround FII – BTLG<sup>(3)</sup>



Prêmio Master Imobiliário Soluções Financeiras – HTMX<sup>(4)</sup>



Melhor Gestor Especialista<sup>(5)</sup>



Fitch “Excelente”<sup>(6)</sup>



## BTG Pactual Gestora de Recursos

Ampla experiência de atuação nos principais segmentos do mercado imobiliário



## BTG Pactual Gestora de Recursos

Time sênior com extensa experiência na gestão de ativos imobiliários



Allan Hadid

Managing Partner - Chairman de Real Estate  
+26 anos de experiência



Michel Wurman

Managing Partner - Head de Real Estate  
+23 anos de experiência



Ronaldo Rodrigues

Associate Partner - Real Estate  
+15 anos de experiência

### Experiências Selecionadas



GP Investments



Latinvest Asset Management



Latintech Capital



OCEANA investimentos



### Formação



## BTG Pactual Gestora de Recursos

Processo estruturado de investimento e alto padrão de governança na avaliação de potenciais oportunidades

Atuação proativa na gestão de ativos e reciclagem de portfólio, possibilitando agilidade no destravamento de valor, controle da alavancagem e a maximização do retorno para o investidor



### Comitê de Investimento

Com a diligência concluída, o **comitê de investimentos analisa, discute e aprova os potenciais investimentos**



### Diligência

Após a aprovação inicial do comitê de investimentos, iniciam-se os processos de diligência técnica e revisão detalhada dos documentos referentes às oportunidades



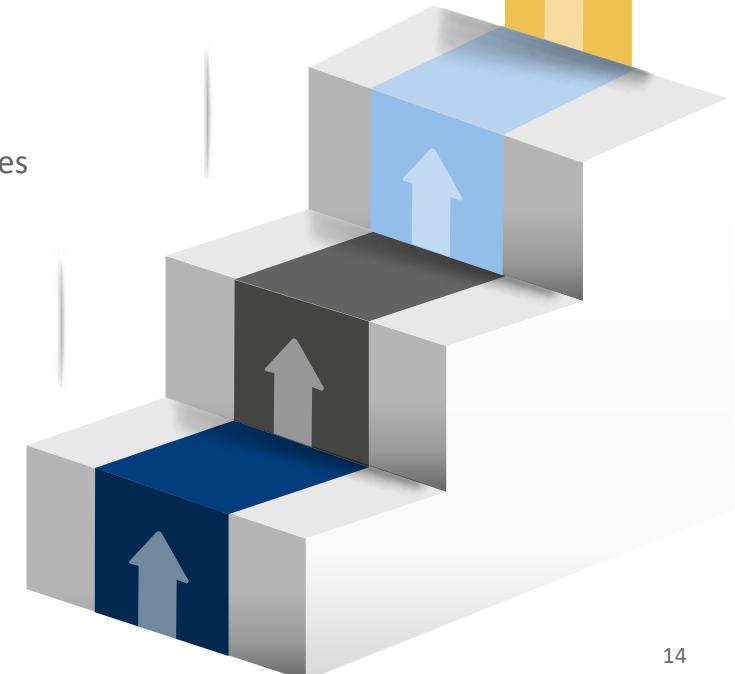
### Avaliação

Avaliação e seleção das melhores operações, de acordo com a política de investimentos do fundo e a estratégia adotada



### Prospecção e Venda de Ativos

Time identifica potenciais oportunidades via **redes de relacionamento com players do setor e constante monitoramento de tendências setoriais**



## Considerações finais



**Histórico:** Inaugurado em agosto de 2019 em operação exclusiva a poucos investidores



**Performance:** Shoppings maduros e diversificados em 5 Estados com oportunidade de aquisição de ativos de alta qualidade no Sudeste



**Gestão:** Participação majoritária nos ativos possibilita maior geração de valor, via gestão ativa



**Rentabilidade:** DY<sub>Ano 1</sub> de 12,0% vs FIIs de Shoppings 9,3% permite ganho de capital potencial na convergência para o setor, com TIR estimada de 35%<sup>(1)</sup>



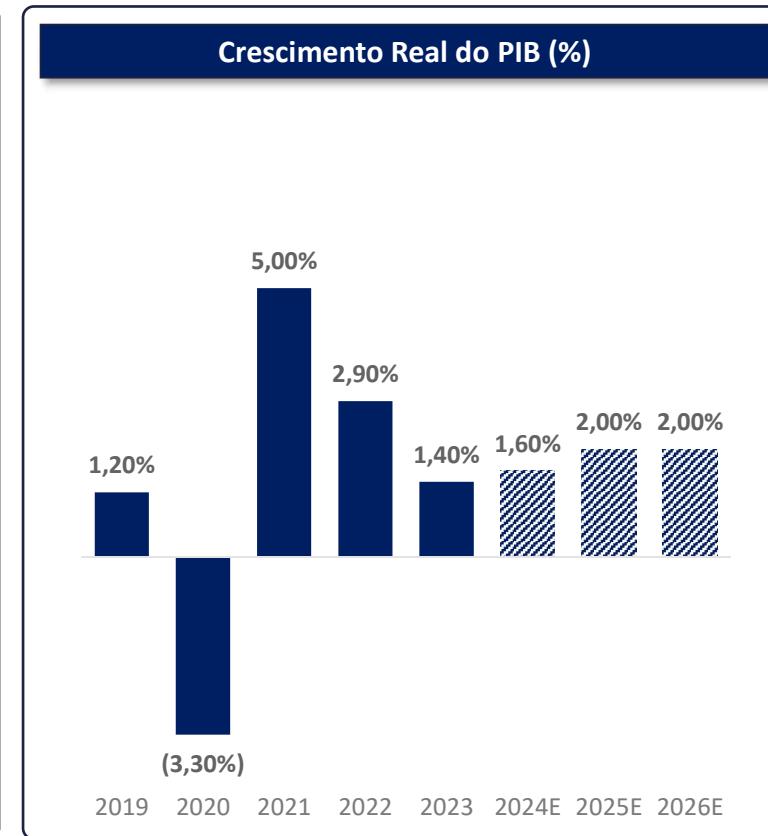
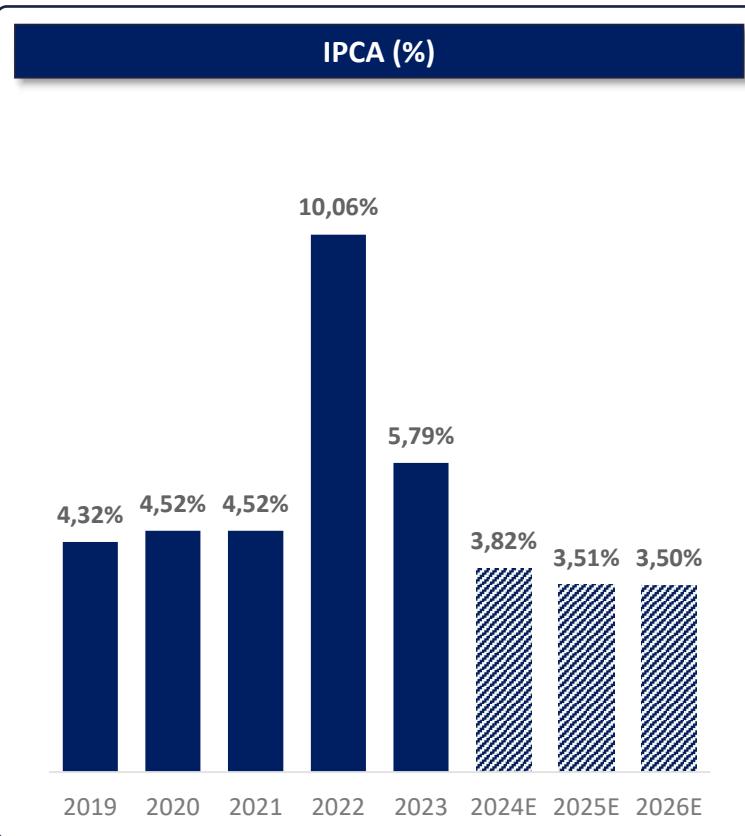
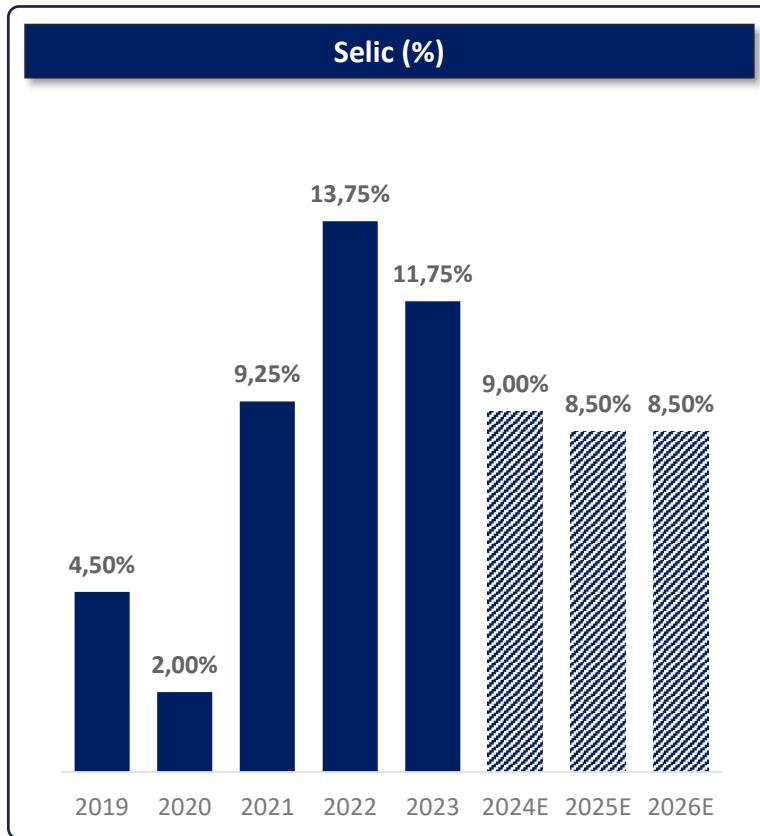
**Potenciais Destravas Adicionais:** Exploração de potencial construtivo, ganho em eficiência tributária via reorganização societária das SPEs e novas reciclagens de portfólio com ganho expressivo de capital

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. Nota: (1) Considerando a convergência da Cota para patamares da indústria, mais a rentabilidade média auferida no período

## ANEXOS

### I. Contexto Macroeconômico e da Indústria

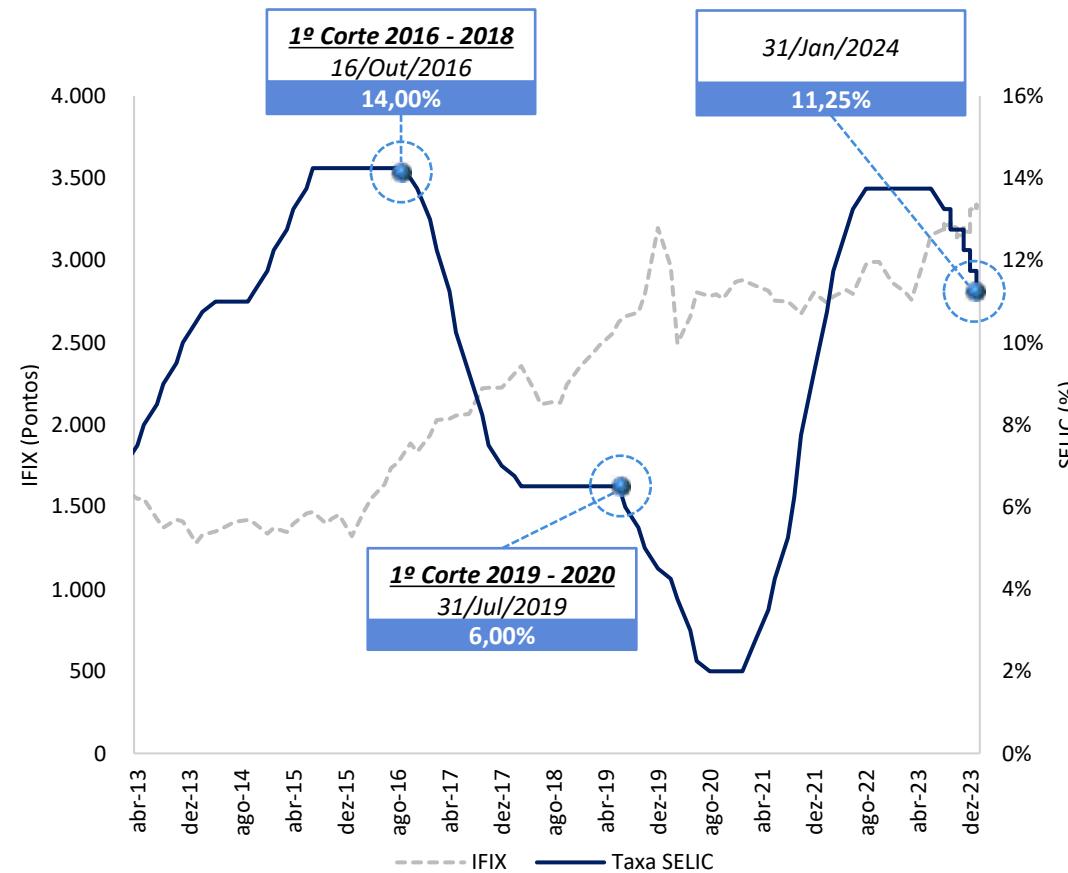
## Perspectivas positivas no cenário macroeconômico brasileiro



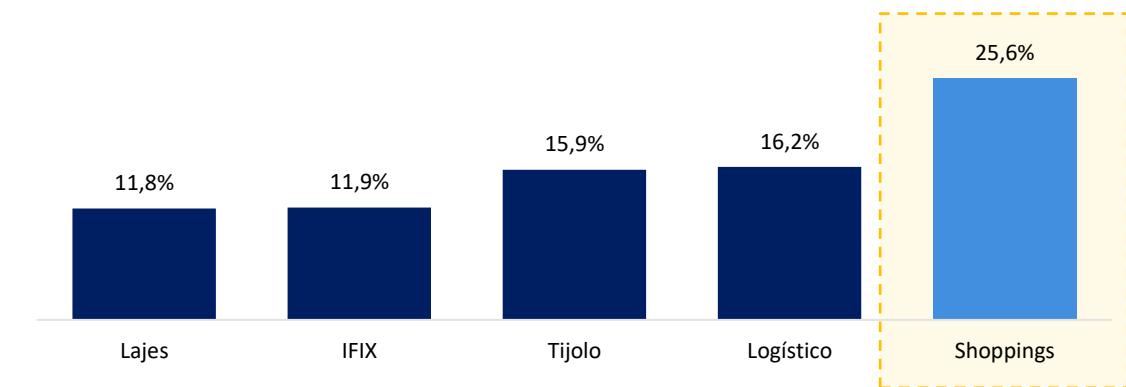
Perspectivas macroeconômicas de diminuição da taxa de juros proporcionam um ambiente propício para o crescimento do setor de Shoppings

## Redução da Selic impulsiona a performance dos FIIs e o segmento de Shoppings se posiciona para ser o setor de melhor performance

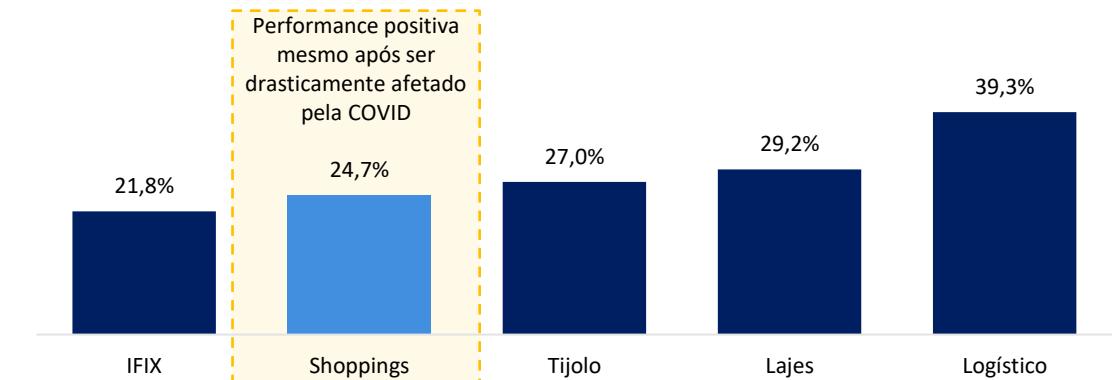
IFIX e Taxa SELIC (%)



Ciclo 2016 - 2018: Retorno de 6 Meses Após o 1º Corte da Selic (%)



Ciclo 2019 - 2020: Retorno de 6 Meses Após o 1º Corte da Selic (%)

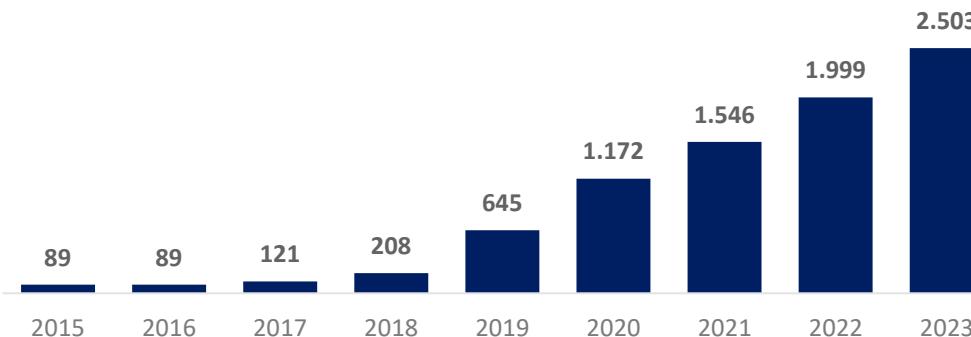


A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.  
Fontes: Bloomberg, Banco Central do Brasil e BTG Pactual

## Mercado de FIIs em expansão intensa nos últimos anos

Número de Investidores com Posição em Custódia

R\$ '000



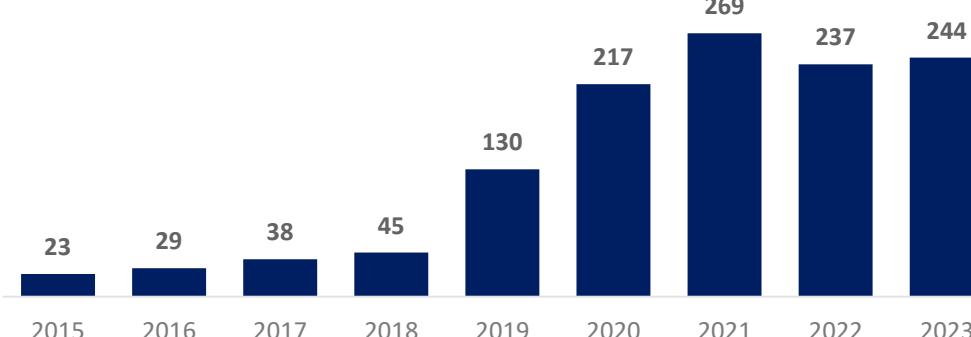
Número de Fundos Imobiliários

# de fundos



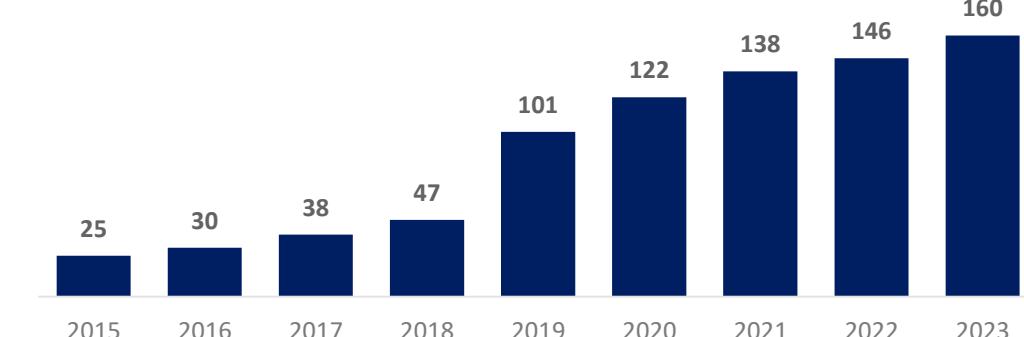
Volume Médio Diário de Negociação

R\$ mi



Valor de Mercado

R\$ bi



Fonte: Boletim Mensal de Fundos Imobiliários da B3

19

## Shopping centers se destacam no mercado brasileiro com indicadores relevantes

### Evolução do Setor 2022/2023

Variação Venda Média/m<sup>2</sup>  
**+8,3%**

Variação Real do Aluguel  
**+15,8%**

Fluxo de veículos  
**+2,5%**

### Principais Números do Setor



**+635**  
Shoppings



ABL total do setor:  
**+17,5**  
milhões de m<sup>2</sup>



R\$ **+190bi**  
de faturamento



Fluxo Total:  
**+460mi**  
visitantes/mês



**+120.000**  
lojas



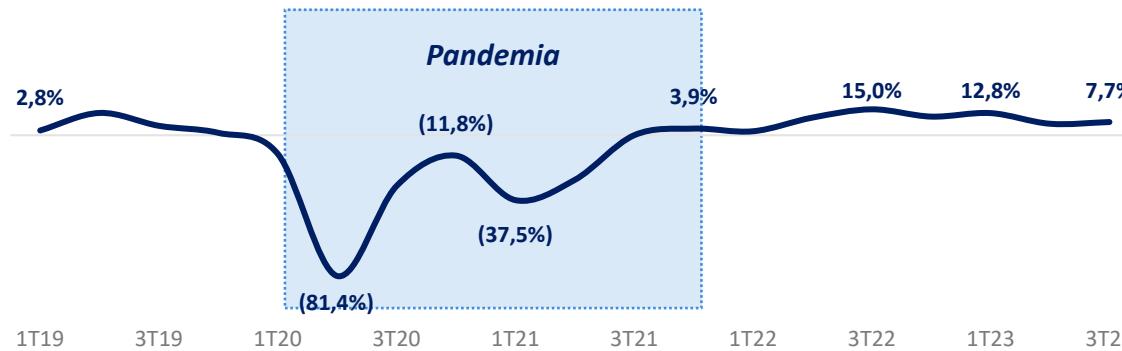
**+1mi**  
vagas de  
estacionamento

Fontes: Monitoramento Mensal de Mercado - Abrasce (Dez/23)

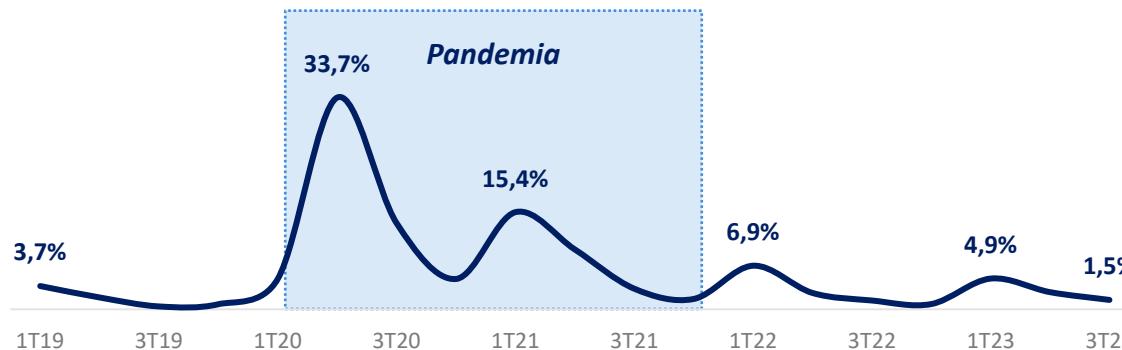
A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. ANDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

O segmento de Shoppings tem apresentado indicadores superiores ao período pré-pandemia, demonstrando sua sólida recuperação

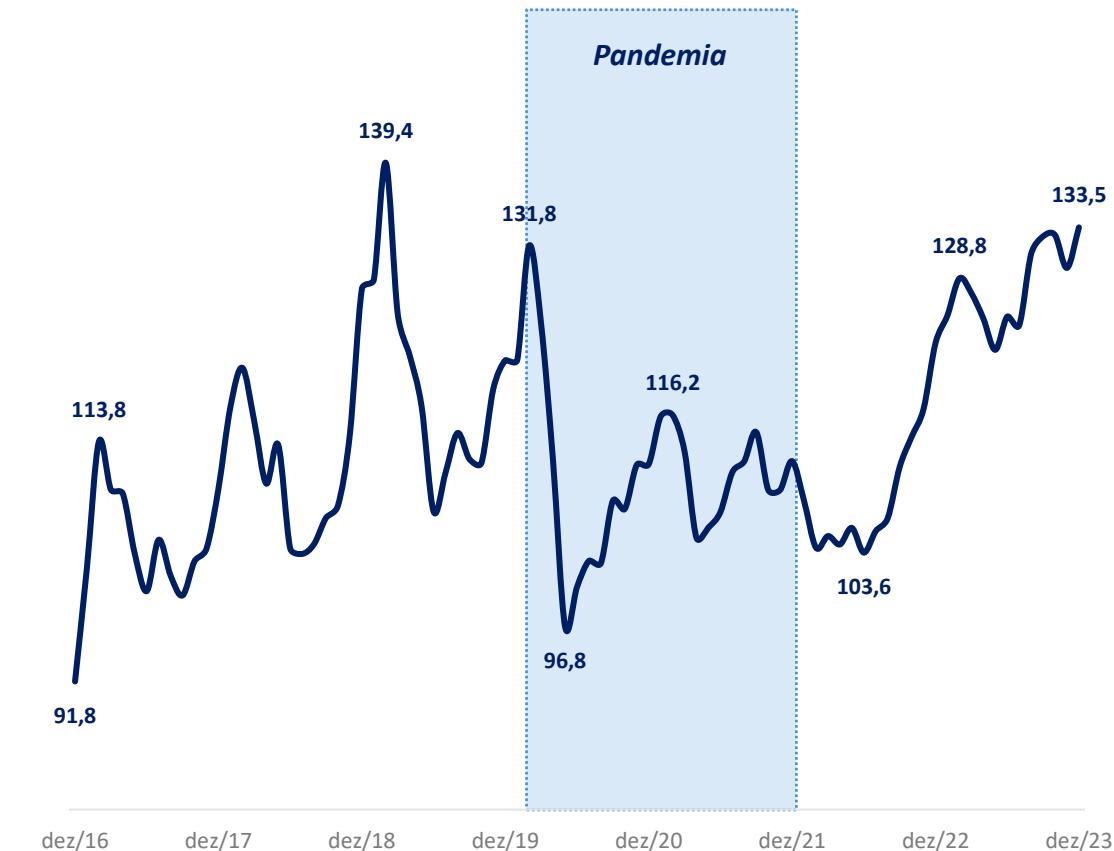
Crescimento de Vendas/m<sup>2</sup> dos FIIs de Shoppings (% a.a.)



Inadimplência Líquida dos FIIs de Shoppings (%)



Índice de Confiança do Consumidor (bps)



Fontes: RI dos fundos de shoppings na data base de 3T23 e FecomercioSP na data base de dez-2023

## ANEXOS

### II. Detalhamento dos Ativos do Portfólio

# Shopping Capim Dourado - Palmas

## Informações do Ativo

- Localizado estrategicamente em Palmas, o Shopping Capim Dourado, inaugurado em 2010, está posicionado em um **local com alto fluxo de estudantes e próximo a pontos culturais/históricos da cidade**
- O shopping passou por sua primeira expansão em 2015 e prova, com grandes marcas, que **Palmas é um mercado em expansão, com potencial de atração regional**
- Possui comodidades como DETRAN, Resolve Palmas, Cinemark e uma **diversificada praça gastronômica**

## Localização



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

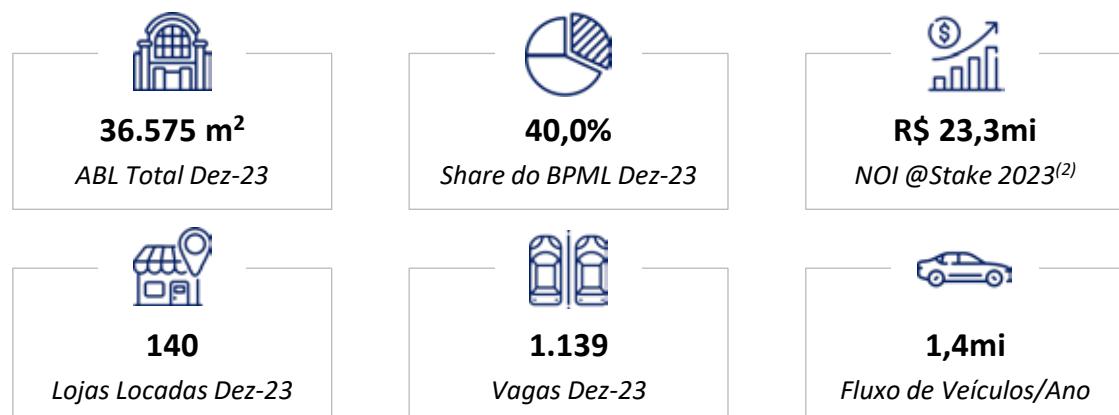
Notas: (1) Data base de dez-23; (2) Considera o regime competência

- Próximo à **Universidade Federal do Tocantins**
- Próximo ao **Palácio Araguaia, Praça dos Girassóis e Centro Geodésico do Brasil**
- Próximo ao **Centro Comercial da Cidade – apenas 5 min de carro**

## Foto do Ativo



## Destaques Operacionais<sup>(1)</sup>

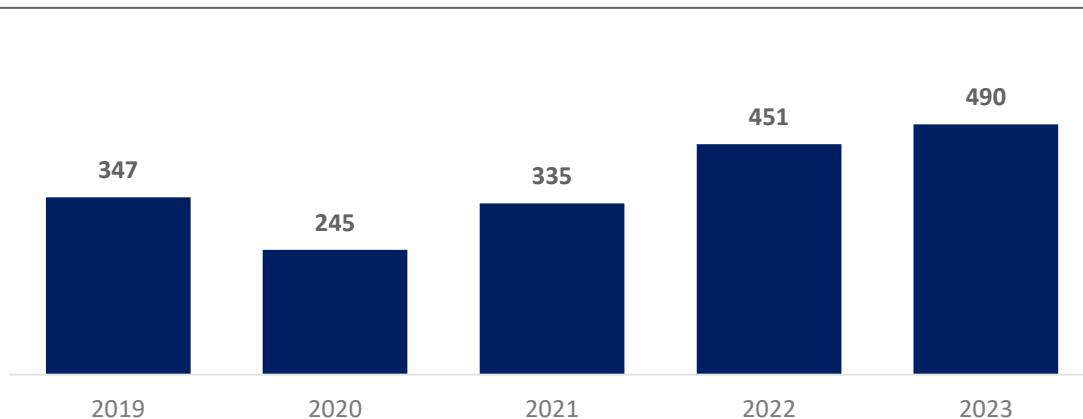


A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

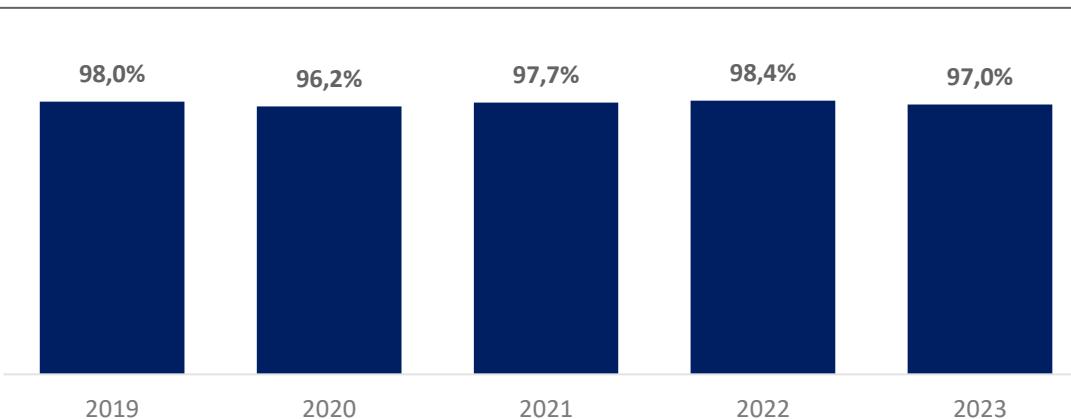
## 1

# Shopping Capim Dourado - Destaques financeiros e operacionais

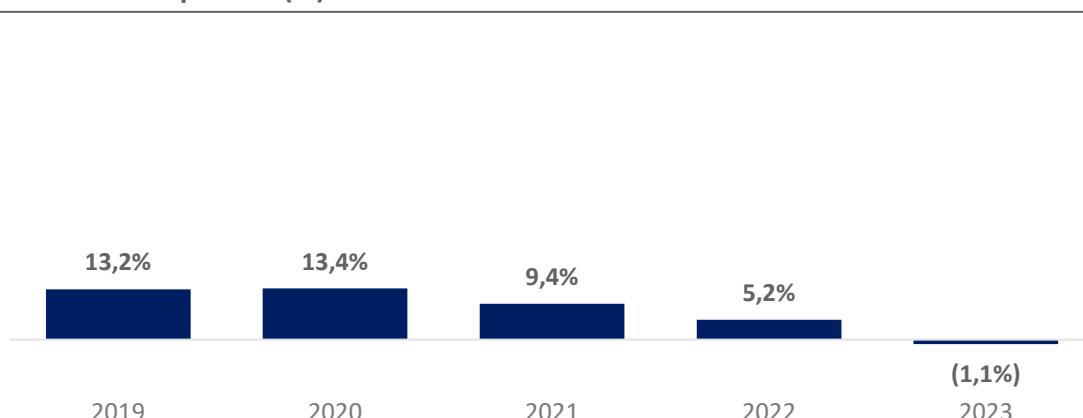
Vendas Totais (R\$mi)



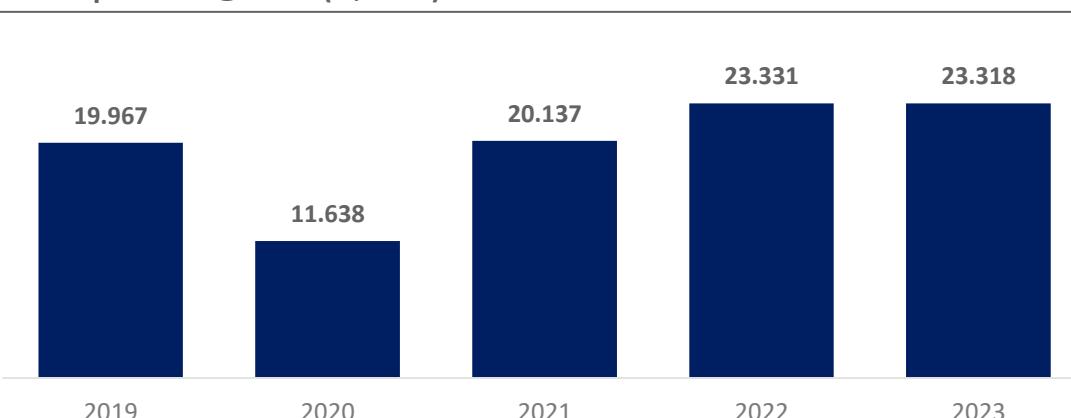
Taxa de Ocupação (% ABL)



Taxa de Inadimplência (%)



NOI Competência @Stake (R\$ '000)



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

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

1

## Principais lojas do Shopping Capim Dourado

 Lojas Exclusivas do Capim Dourado em Palmas

Lojas Âncoras e Megalojas



Demais Lojas

Alimentação



## Shopping Casa & Gourmet - Rio de Janeiro

### Informações do Ativo

- Situado no tradicional bairro de Botafogo, na Zona Sul do Rio de Janeiro, o Shopping Casa & Gourmet está em uma **região de alta densidade populacional, que tem visto um crescimento imobiliário contínuo recentemente, além de abrigar a sede de diversas empresas**
- Em 2009, o shopping passou por uma mudança de identidade, **direcionando seu mix de lojas para os segmentos de decoração, design e gastronomia**

### Localização



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

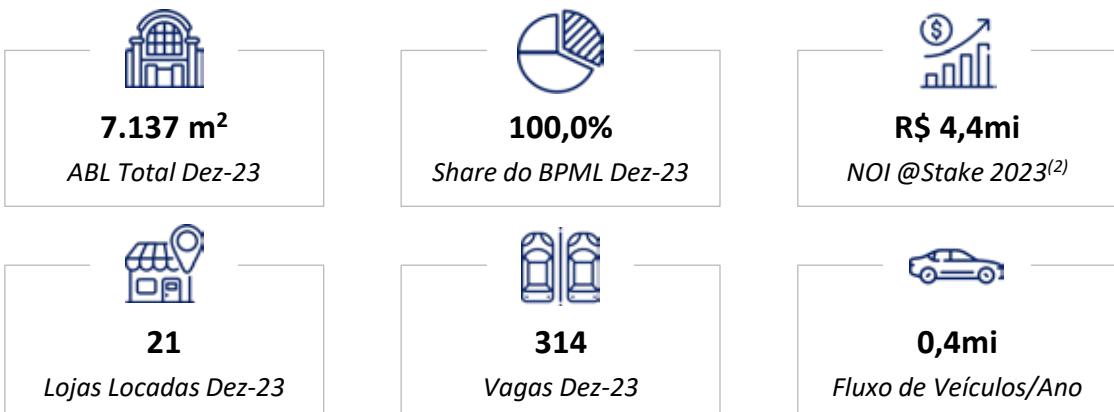
Notas: (1) Data base de dez-23; (2) Considera o regime competência

- Próximo à Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), Pão de Açúcar e Aeroporto Santos Dumont
- No eixo de conexão entre Botafogo e Copacabana
- Alto tráfego de executivos para almoços e happy hours durante a semana

### Foto do Ativo



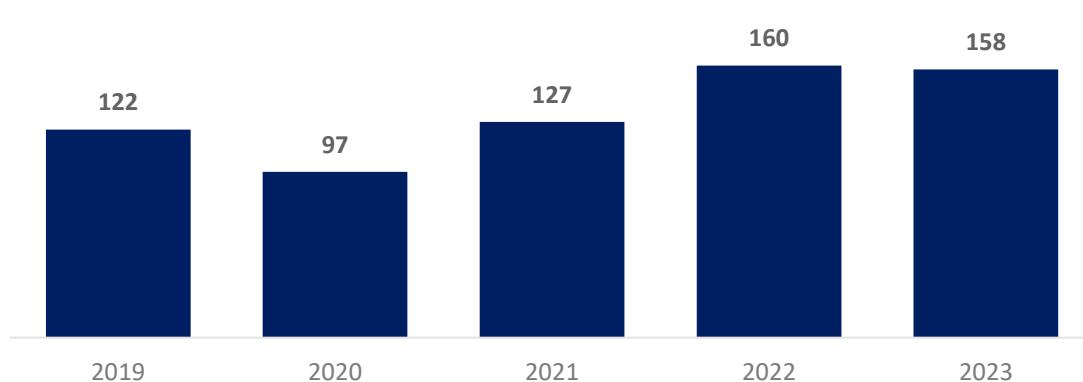
### Destaques Operacionais<sup>(1)</sup>



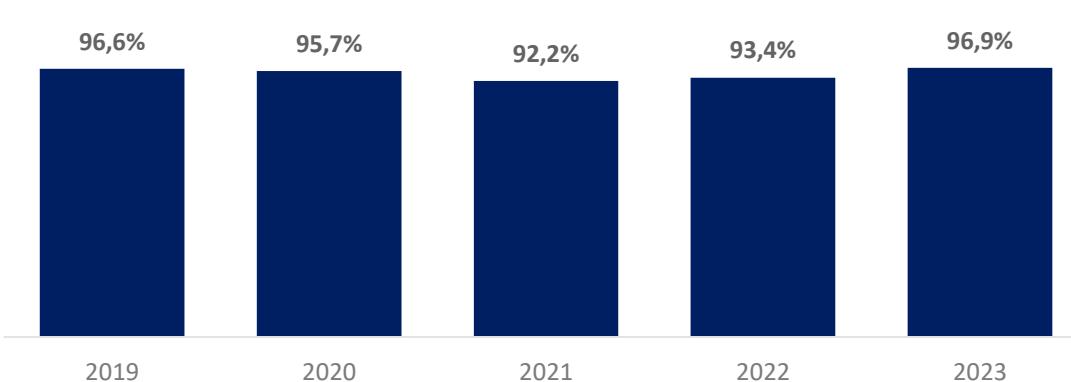
A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

## Shopping Casa &amp; Gourmet - Destaques financeiros e operacionais

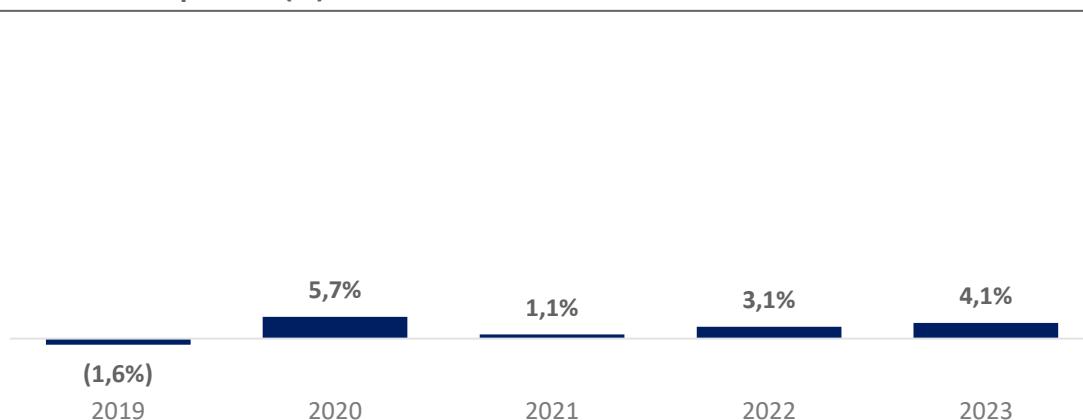
Vendas Totais (R\$mi)



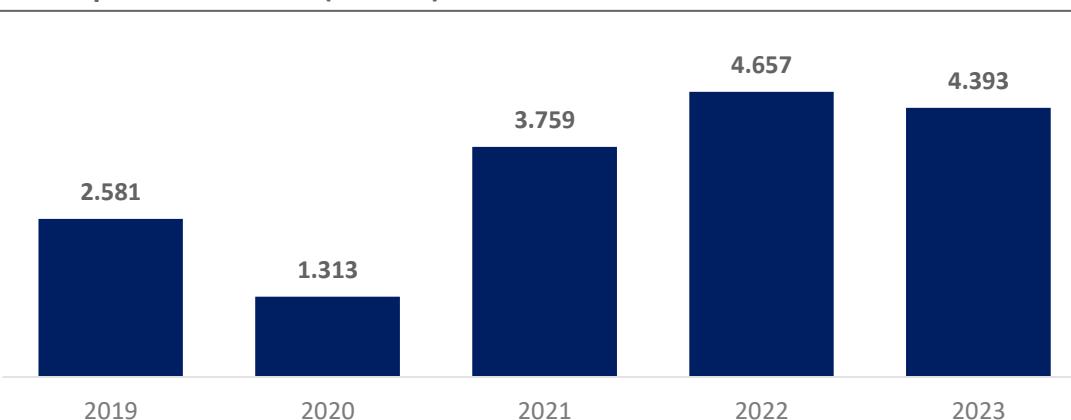
Taxa de Ocupação (% ABL)



Taxa de Inadimplência (%)



NOI Competência @Stake (R\$ '000)



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

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

2

## Principais lojas do Shopping Casa & Gourmet

[ ] Lojas Exclusivas do Casa & Gourmet no Rio de Janeiro

Principais Lojas



**TOK&  
STOK**

 **Localiza**

 **Camicado**



**NATUZZI  
EDITIONS**

 **Kopenhagen**



Alimentação



 **COCOBAMBU  
RESTAURANTE**

 **OUTBACK  
STEAKHOUSE®**



**MAMMA JAMMA  
★ PIZZERIA RUSTICA ★**

## 3

## Shopping Contagem - Contagem

## Informações do Ativo

- Inaugurado em 2013, o Shopping Contagem é **reconhecido como o principal centro comercial da região mais qualificada da cidade**, atendendo mais de 580 mil pessoas
- Além possuir um **projeto arquitetônico moderno**, o shopping se destaca por sua **variedade de lojas e por um complexo de 8 salas de cinema Cineart**
- Conta com uma **ampla área de alimentação com +1.000 lugares** e a Alameda Gourmet, que serve uma vasta gama de opções gastronômicas

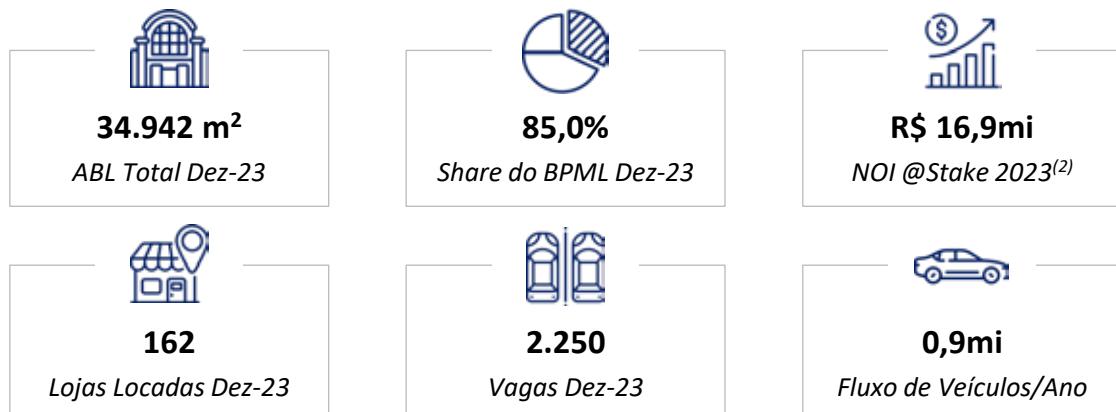
## Localização



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

Notas: (1) Data base de dez-23; (2) Considera o regime competência

## Foto do Ativo

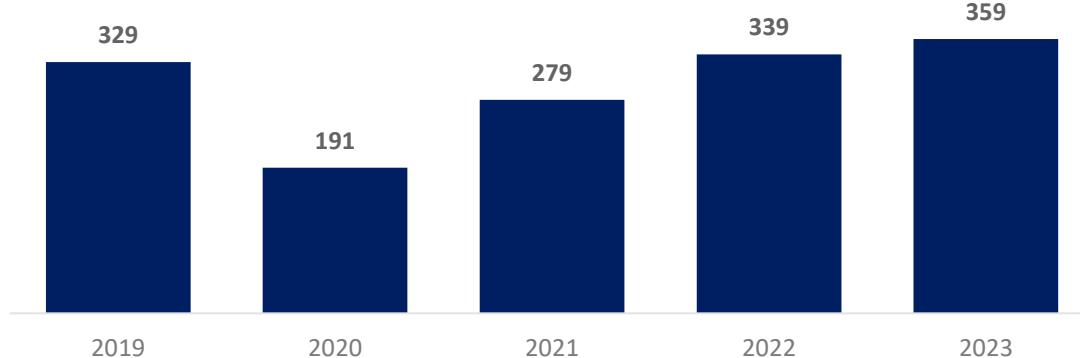
Destaques Operacionais<sup>(1)</sup>

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

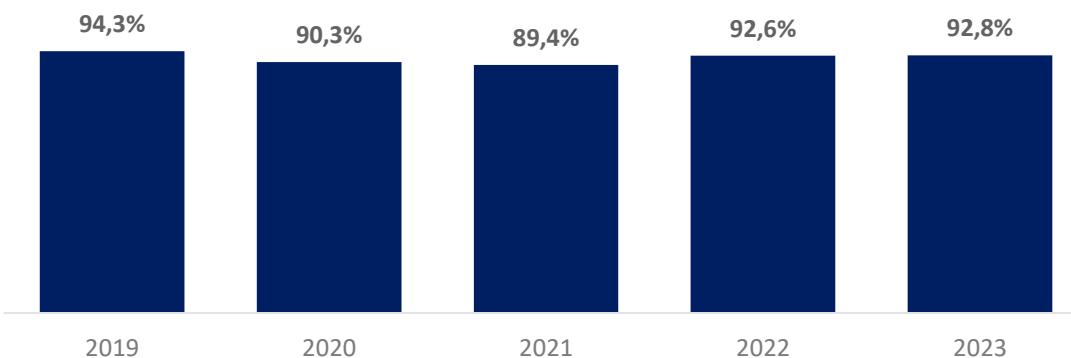
## 3

## Shopping Contagem - Destaques financeiros e operacionais

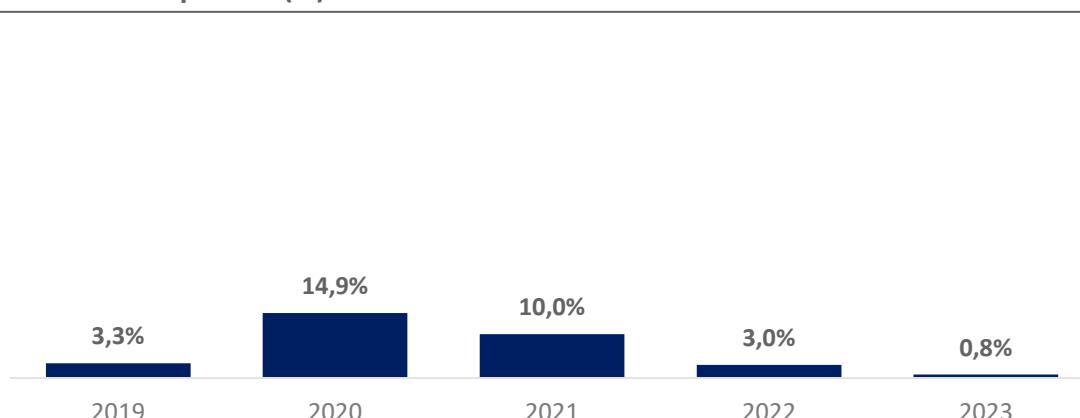
Vendas Totais (R\$mi)



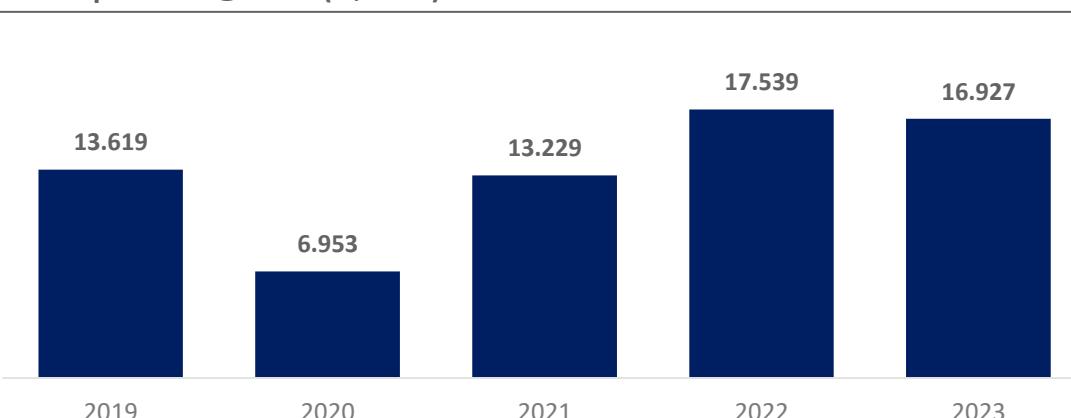
Taxa de Ocupação (% ABL)



Taxa de Inadimplência (%)



NOI Competência @Stake (R\$ '000)



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

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

3

## Principais lojas do Shopping Contagem

 Lojas Exclusivas do Shopping Contagem em Contagem

Lojas Âncoras e Megalojas



Demais Lojas



VIVARA



Alimentação



## Shopping Ilha Plaza - Rio de Janeiro

### Informações do Ativo

- Inaugurado em 1992, o Ilha Plaza Shopping é o **único shopping da Ilha do Governador**, um dos bairros de maior IDH no Rio de Janeiro
- Com localização privilegiada e de fácil acesso, o shopping oferece um **mix de lazer, compras e serviços, consolidando-se como um centro de conveniência e bem-estar local**
- O Ilha Plaza **concentra uma variedade de marcas renomadas**, incluindo Arezzo e Reserva, e uma seleção de grandes restaurantes, como Outback, Pizza Hut e La Mole

### Localização



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

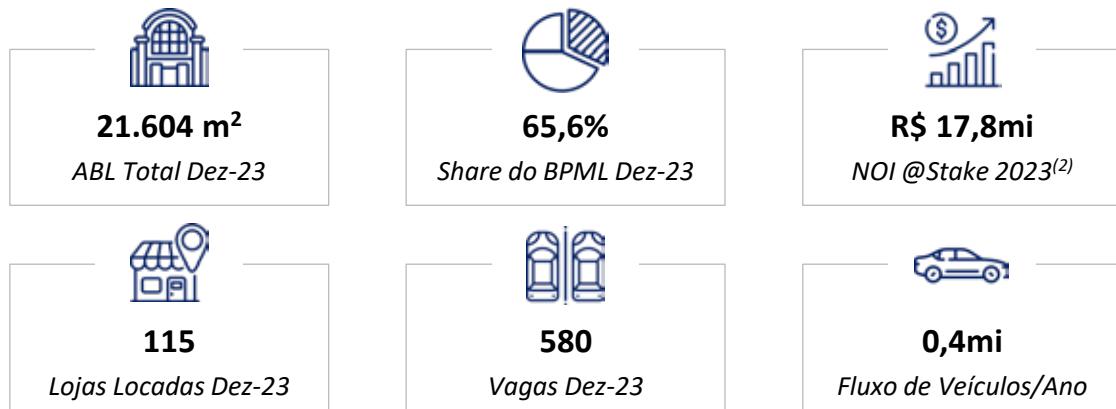
Notas: (1) Data base de dez-23; (2) Considera o regime competência

- Localizado próximo ao Aeroporto Internacional do Galeão
- Próximo ao Jardim Guanabara, bairro de maior poder aquisitivo da região

### Foto do Ativo



### Destaques Operacionais<sup>(1)</sup>

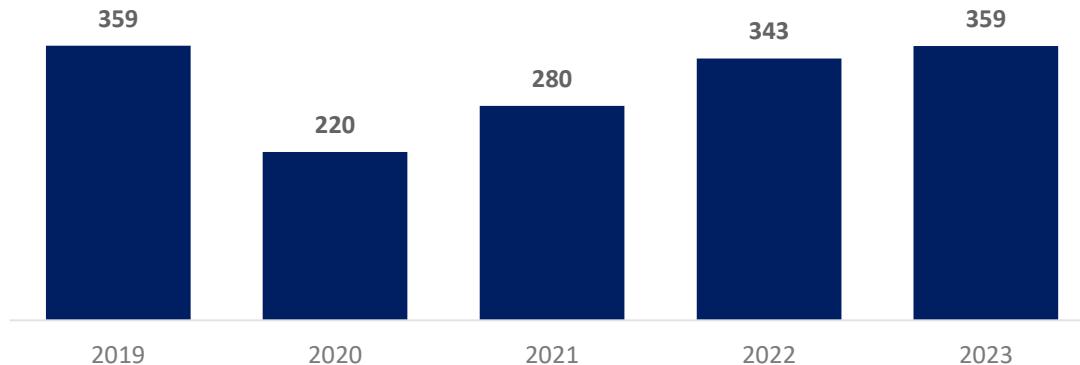


A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

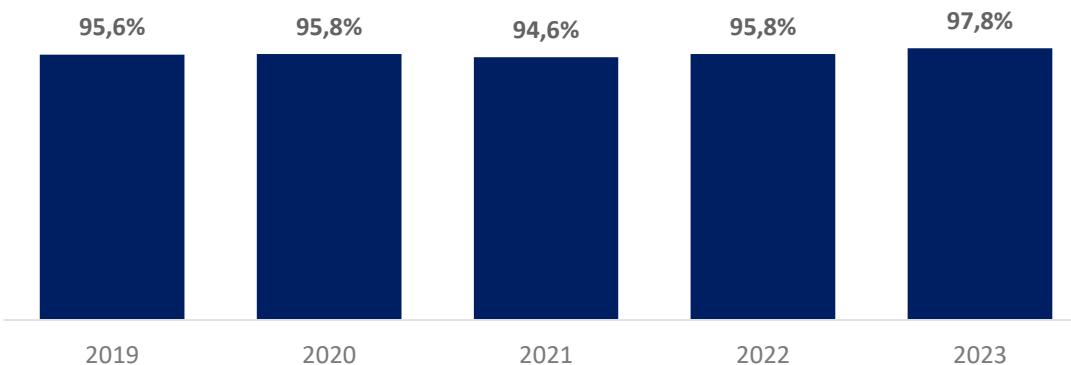
## 4

## Shopping Ilha Plaza - Destaques financeiros e operacionais

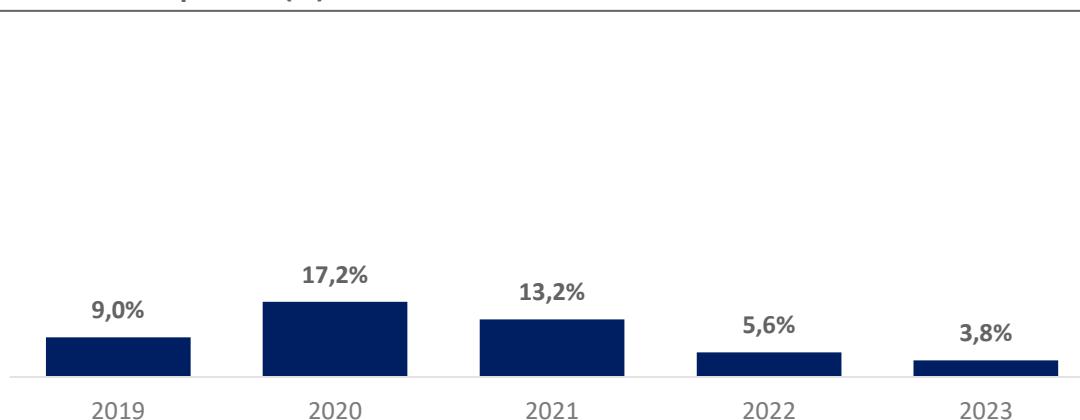
Vendas Totais (R\$mi)



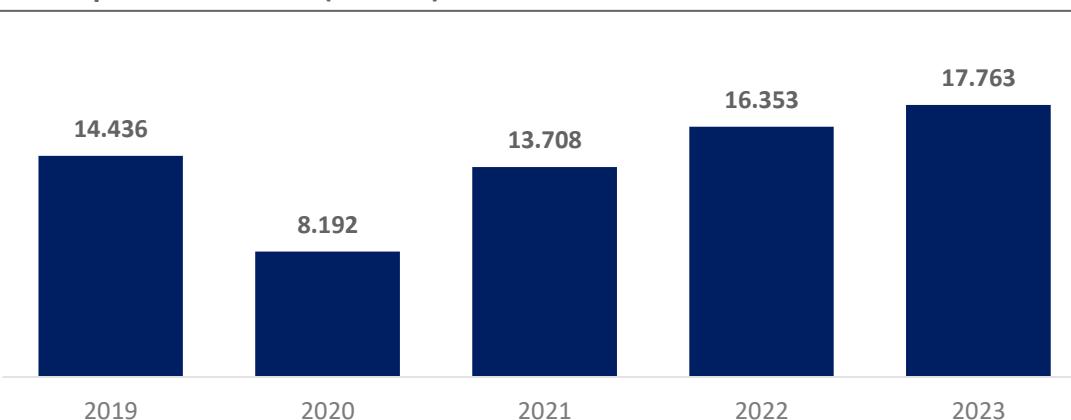
Taxa de Ocupação (% ABL)



Taxa de Inadimplência (%)



NOI Competência @Stake (R\$ '000)



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

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

4

## Principais lojas do Shopping Ilha Plaza

 Lojas Exclusivas do Ilha Plaza na Ilha do Governador

Lojas Âncoras e Megalojas



Demais Lojas



Alimentação



## Shopping Londrina Norte - Londrina

### Informações do Ativo

- Inaugurado em 2012 e localizado em uma região estratégica da cidade, o Shopping Londrina Norte é **um dos maiores centros de compras, serviços e lazer da cidade de Londrina**
- Contando com um **centro de entretenimento com 6 salas de cinema**, espaço de games e o famoso Teatro Clubinho, o primeiro teatro infantil da região, o shopping **atrai moradores de diversas cidades vizinhas**
- Além de possuir **mais de 100 pontos comerciais disponíveis**, o empreendimento oferece comodidades ao clientes como **Wi-fi gratuito, espaço família, entre outros**

### Localização



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

Notas: (1) Data base de dez-23; (2) Considera o regime competência

- Próximo à **IFPR, UTFPR e PUCPR**
- Próximo ao **Estádio do Café**
- Junto ao **Eixo Viário de conexão da Cidade à Zona Norte de Londrina**

### Foto do Ativo



### Destaques Operacionais<sup>(1)</sup>

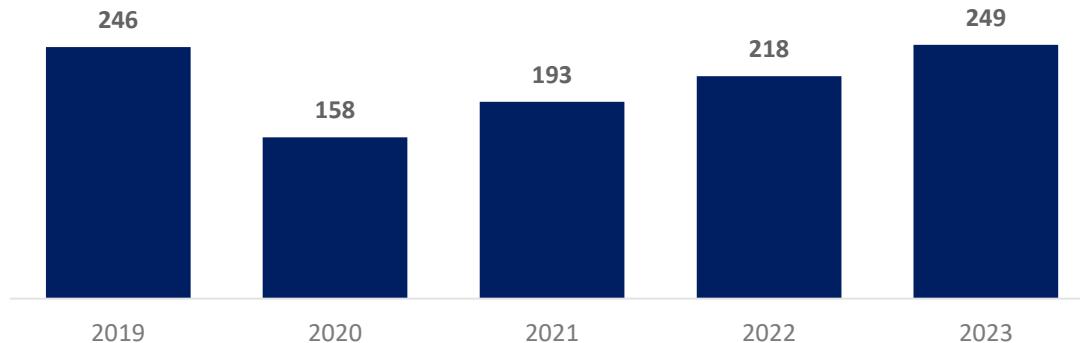


A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

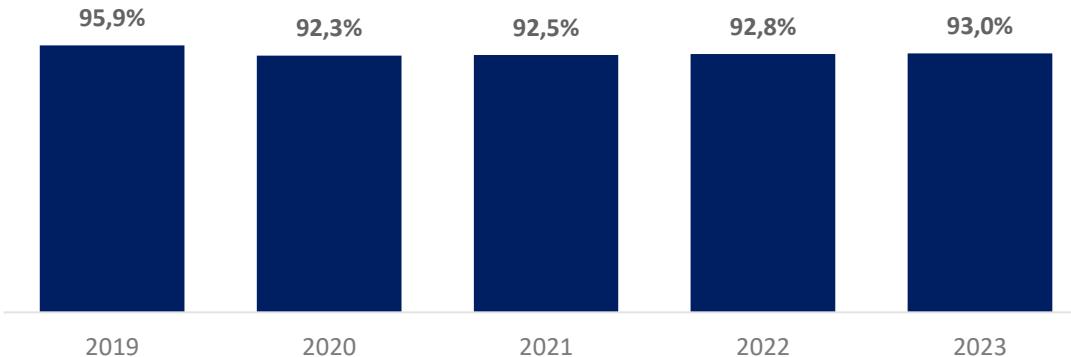
## 5

## Shopping Londrina Norte - Destaques financeiros e operacionais

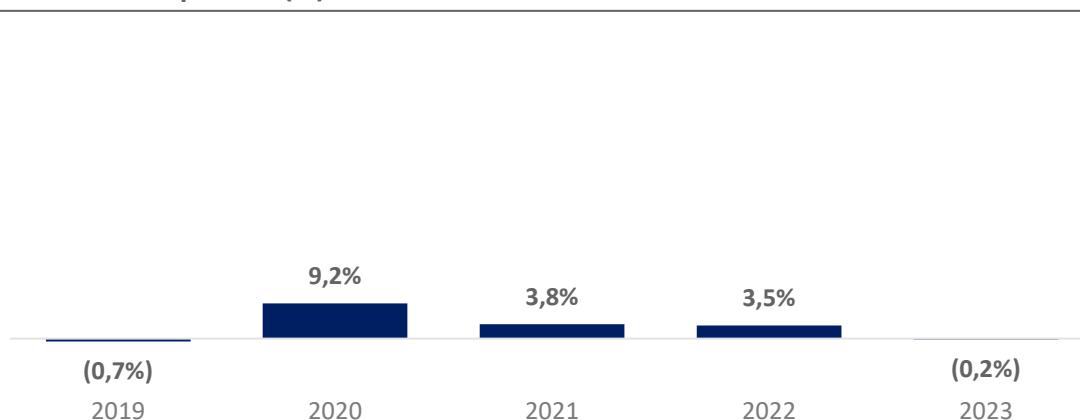
Vendas Totais (R\$mi)



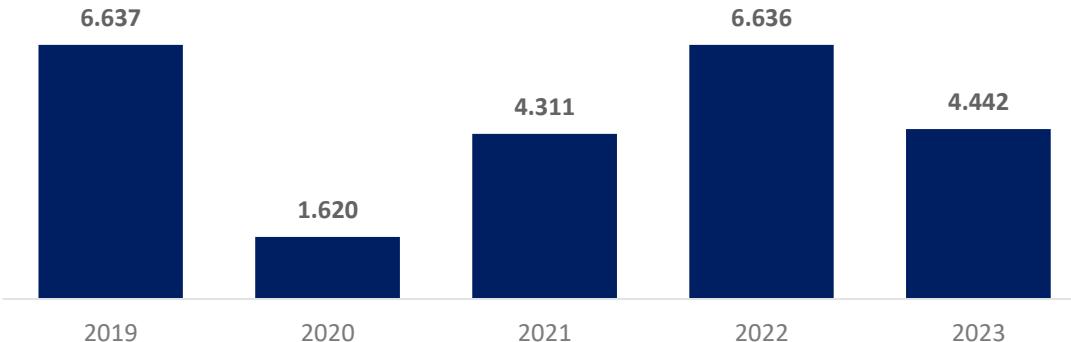
Taxa de Ocupação (% ABL)



Taxa de Inadimplência (%)



NOI Competência @Stake (R\$ '000)



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

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

5

## Principais lojas do Shopping Londrina Norte

Lojas Âncoras e Megalojas



Demais Lojas

oBoticário

CacauShow

chilli beans

WESTERN UNION



Alimentação



POPEYES



## Shopping Osasco Plaza - São Paulo

### Informações do Ativo

- Inaugurado em 1995 e **localizado estrategicamente no centro da cidade de Osasco**, o Shopping Osasco Plaza conta com um **fluxo de +3 milhões de pessoas por mês**
- O shopping **possui diversos serviços exclusivos para clientes como empréstimo de carrinho de bebês, serviço médico, Wi-fi gratuito, entre outros**
- O empreendimento conta com casa de câmbio, agências de viagem, salões de beleza, banco 24 horas, lotéricas e **um Posto de Identificação da Polícia Civil de Osasco habilitado a emitir documentos como RGs**

### Localização



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

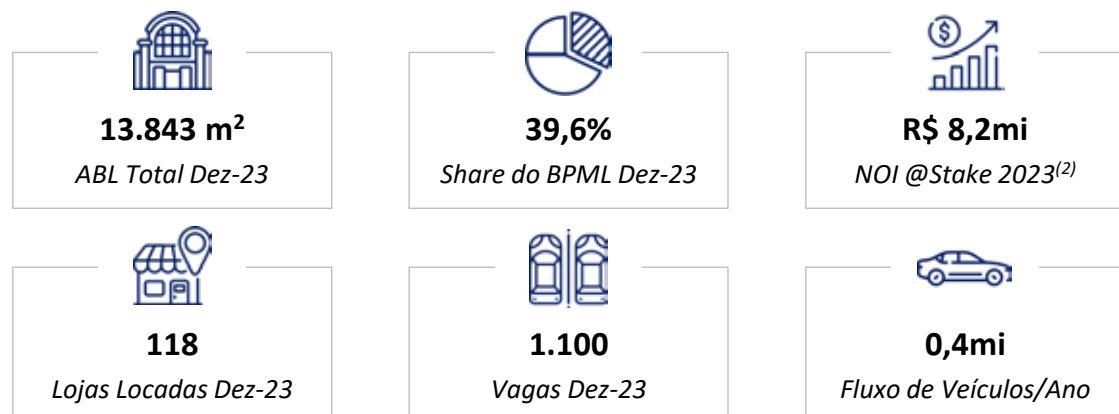
Notas: (1) Data base de dez-23; (2) Considera o regime competência

- Localizado no Calçadão de Osasco, **maior região comercial da cidade**
- Ao lado do terminal rodoviário** e da estação Linha 9-Esmeralda
- Próximo a hospitais, escolas e faculdades**

### Foto do Ativo



### Destaques Operacionais<sup>(1)</sup>

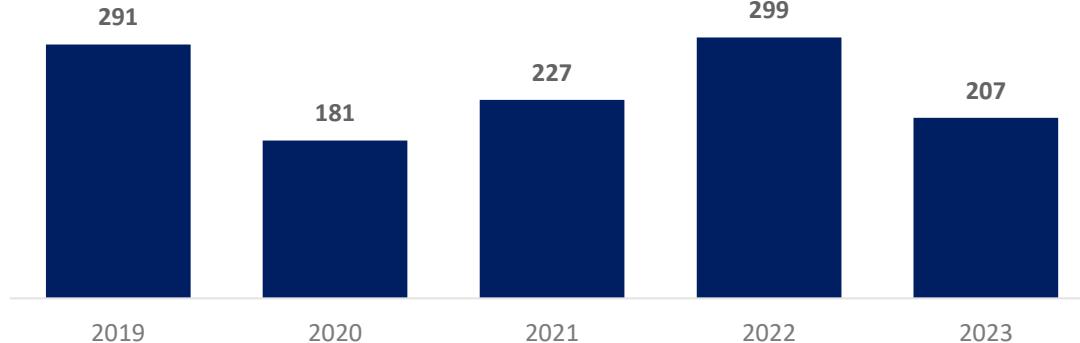


A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

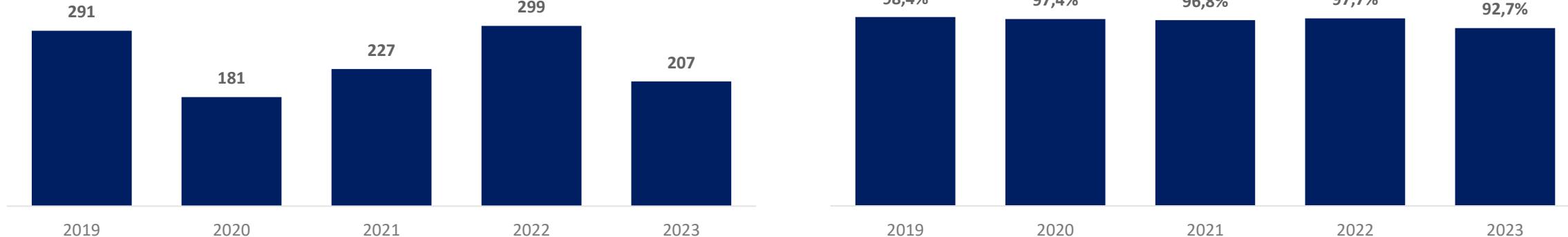
## 6

## Shopping Osasco Plaza - Destaques financeiros e operacionais

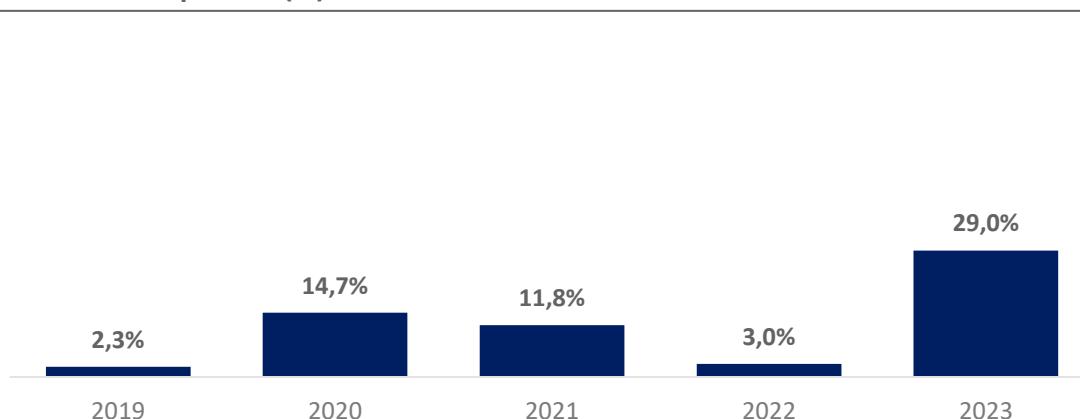
Vendas Totais (R\$mi)



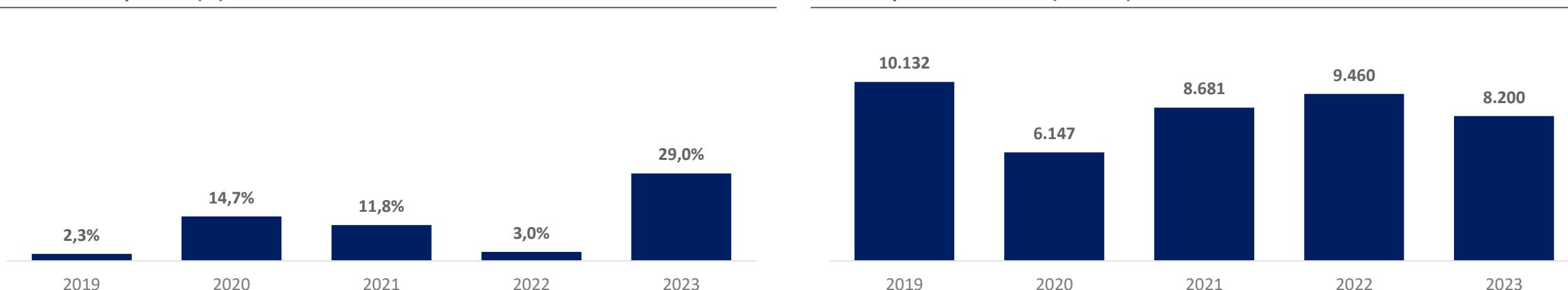
Taxa de Ocupação (% ABL)



Taxa de Inadimplência (%)



NOI Competência @Stake (R\$ '000)



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

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

6

## Principais lojas do Shopping Osasco Plaza

Lojas Âncoras e Megalojas

**marisa**

**RCHLO**  
RIACHUELO



**AMERICANAS**

Demais Lojas

**natura**

**Lupo**

**oBoticário**

**espaçolaser**  
depilação

**CacauShow**  
\*\*\*\*\*

**chilli beans**

**Drogaria São Paulo**

**loterias CAIXA**

**WORLD  
TENNIS**

Alimentação

**BURGER KING**

**KFC**

**Pizza Hut**

**McDonald's**

**SPOLETO**

## Shopping Plaza Macaé - Macaé

### Informações do Ativo

- Inaugurado em 2008, o **Shopping Plaza Macaé se estabeleceu como principal destino de compras** na "capital nacional do petróleo" e nos municípios vizinhos
- Localizado estratégicamente em uma **área de crescimento acelerado, próximo a universidades, indústria offshore, praias e hotéis**, é o shopping mais completo da região
- Com um fluxo de **+400 mil visitantes ao mês**, o espaço dispõe de um diversificado leque de lojas, uma **ampla praça de alimentação, hipermercado e um cinema com 5 salas**

### Localização



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

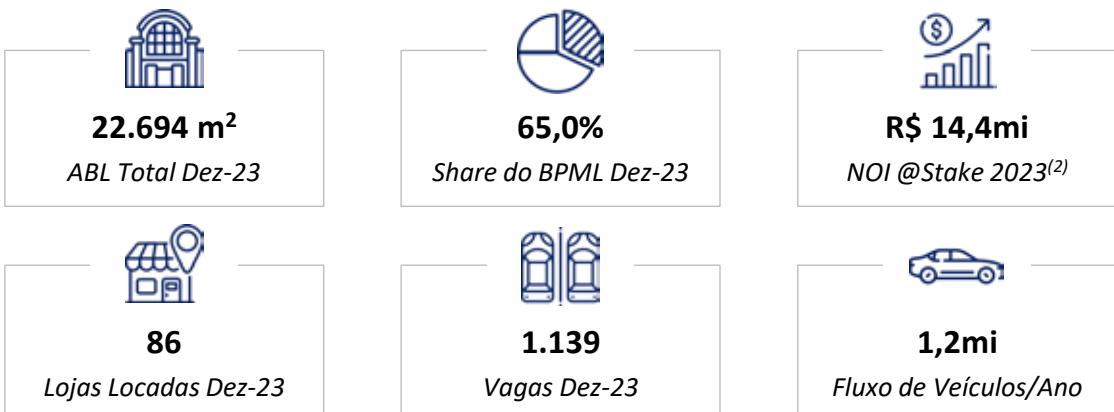
Notas: (1) Data base de dez-23; (2) Considera o regime competência

- Próximo à **UFRJ – Campos Macaé**
- Em frente a **novas instalações do hospital regional da Rede D'Or e Unimed**

### Foto do Ativo



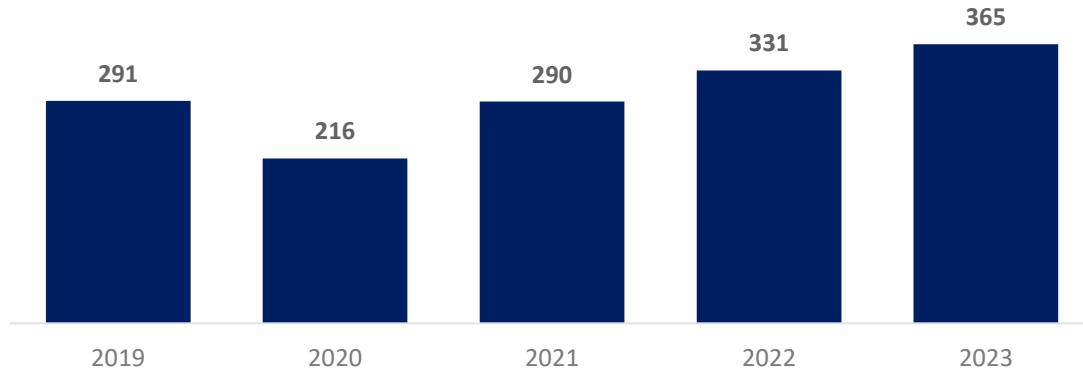
### Destaques Operacionais<sup>(1)</sup>



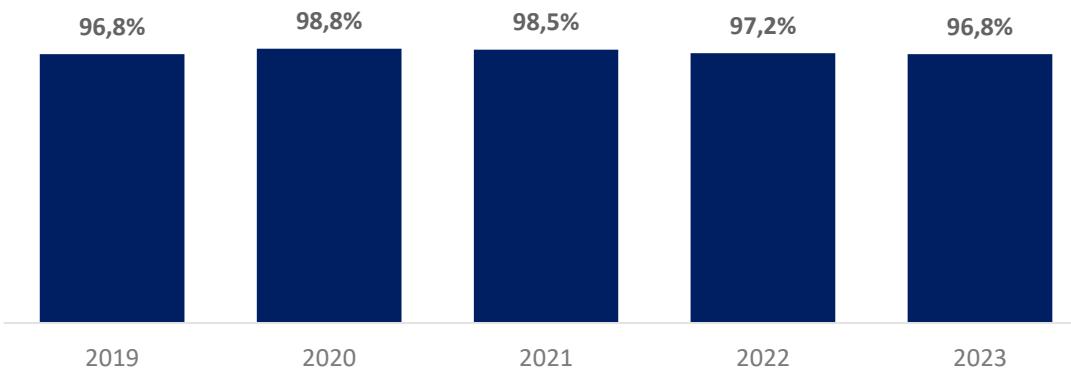
A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

## Shopping Plaza Macaé - Destaques financeiros e operacionais

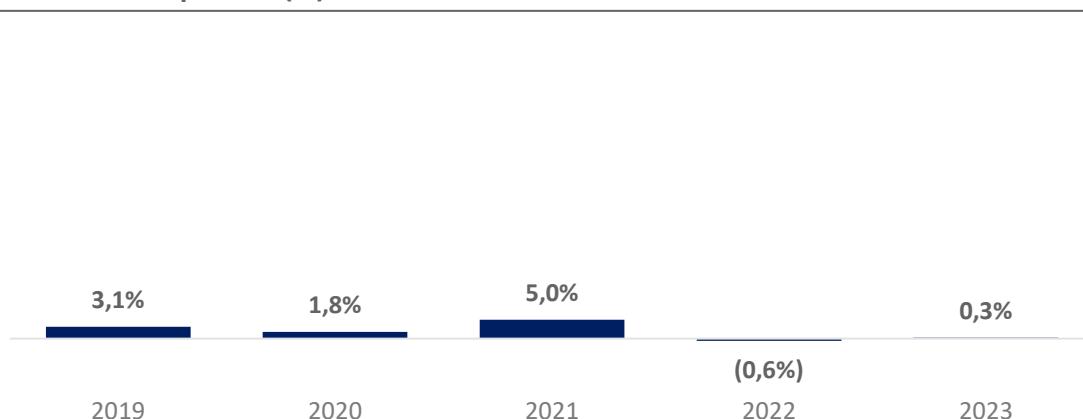
Vendas Totais (R\$mi)



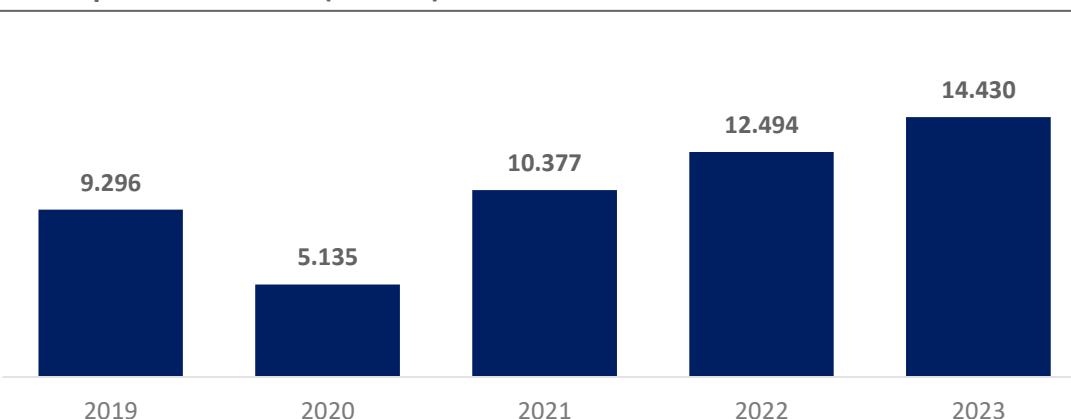
Taxa de Ocupação (% ABL)



Taxa de Inadimplência (%)



NOI Competência @Stake (R\$ '000)



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

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

7

## Principais lojas do Shopping Plaza Macaé

 Lojas Exclusivas do Shopping Plaza em Macaé

Lojas Âncoras e Megalojas



Demais Lojas



Alimentação



## Covid-19 e tensões geopolíticas

Os negócios do Fundo podem ser afetados pelos efeitos econômicos gerados pelo alastramento do COVID-19. No ano de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) emitiu alerta para o risco de pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e tratamento aos infectados.

Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 foram sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que teve reflexos na economia mundial como um todo. Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil. Além disso, o estado atual de pandemia resultou e pode continuar resultando em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, atraso ou suspensão de obras, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Ademais, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando a capacidade de o Fundo investir nos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta.

Apesar das dificuldades e a perspectiva desafiadora de um período atípico, principalmente quando olhamos a figura macro, a economia de forma geral vem performando melhor do que os prognósticos. Para mais informações sobre os efeitos do COVID-19 sobre o Fundo, veja o item “Risco da pandemia do COVID-19” na seção “Fatores de Risco” do Prospecto da Oferta.

Somado aos impactos advindos da recente crise provocada pelo COVID-19, destacam-se os possíveis impactos oriundos de tensões geopolíticas vivenciadas no leste europeu, respectivamente atreladas à invasão pela Rússia de determinadas áreas na Ucrânia, sendo certo que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Para mais informações sobre os efeitos da guerra entre Rússia e Ucrânia no Fundo, veja o item “Fatores Macroeconômicos Relevantes” na seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

## Considerações

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DA BTG GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

A BTG GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCritos NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUais PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

São Paulo, 06 de março de 2024.



Allan Hadid  
Procurador

---

BTG GESTORA DE RECURSOS LTDA.

# ESTUDO DE VIABILIDADE



**FII BTG PACTUAL SHOPPINGS**

FUNDO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS

  
FII BTG PACTUAL  
**SHOPPINGS**





**ANEXO VI**

**INFORME ANUAL DO FUNDO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

# Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPIINGS	<b>CNPJ do Fundo:</b>	33.046.142/0001-49
<b>Data de Funcionamento:</b>	26/07/2019	<b>Público Alvo:</b>	Investidor Qualificado
<b>Código ISIN:</b>	BRBPMMLCTF006	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	4.305.079,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Renda <b>Segmento de Atuação:</b> Híbrido <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	30/06
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	<b>CNPJ do Administrador:</b>	59.281.253/0001-23
<b>Endereço:</b>	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	<b>Telefones:</b>	(11)3383-3102
<b>Site:</b>	www.btgpactual.com	<b>E-mail:</b>	ri.fundoslistados@btgpactual.com
<b>Competência:</b>	01/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.	09.631.542/0001-37	AV BRIG FARIA LIMA, 3477, 14 AND - PARTE - ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP - 04538-133	(11) 25269958
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL (TRANSITORIA)	30.306.294/0001-45	PR BOTAFOGO, 501, BLII SLO 501 BLC II SAL 601 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-911	(21) 32629757
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.	61.366.936/0001-25	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Norte - 8º Andar - Vila Nova Conceição - São Paulo	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	./-		
1.5	Distribuidor de cotas:	./-		
1.6	Consultor Especializado:	./-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-		
1.8	Outros prestadores de serviços <sup>1</sup> :			
	Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O fundo encontra-se em processo de captação.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O fundo encontra-se em processo de captação.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	O fundo encontra-se em processo de captação.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	O fundo encontra-se em processo de captação.			

## 5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. [Anexos](#)

6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
Shopping Ilha Plaza	211.499.447,82	SIM	0,03%	
SHOPPING CAPIM DOURADO	118.630.511,63	SIM	59,88%	
SPE - B Sete Participações S.A	132.080.542,80	SIM	0,99%	
SPE - L9 Empreendimentos Imobiliários e Participações LTDA	27.936.000,00	SIM	0,00%	
Shopping Londrina Norte	95.774.000,00	SIM	0,00%	
Shopping Plaza Macae	14.884.000,00	SIM	0,03%	
Shopping Contagem	208.812.525,75	SIM	0,03%	
6.1	<b>Critérios utilizados na referida avaliação</b>			
6.1	O valor justo reflete as condições de mercado no momento de sua aferição, sendo suportado por: i) laudo de avaliação, realizado por empresa especializada, que é elaborado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam nas condições de mercado; ou ii) valor das transações de aquisição ocorridas próximas a data base;			
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>			
7.	Não possui informação apresentada.			
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>			
8.	Não possui informação apresentada.			
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>			
9.	Não possui informação apresentada.			
10.	<b>Assembleia Geral</b>			
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>			
10.1	Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: <a href="http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/">http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</a> <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>			
10.1	Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: <a href="http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/">http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</a> <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>			
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuraçao.</b>			
10.2	O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fundoslistados@btgpactual.com			
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>			
10.3	i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuraçao com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuraçao com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados dos cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual, por meio da Cuore ou plataforma de assinatura eletrônica.			
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>			
10.3	A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“Fundos Net”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvo os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparéncia à realização da Assembleia, o Administrador envia a			

Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat”ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstêm de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.

## 11. Remuneração do Administrador

### 11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração de até 1,00% (um por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (a.2) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) e que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo. A taxa de Administração engloba as taxas de custódia, gestão e da escrituração de cotas do Fundo e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do FUNDO, os quais serão debitados do FUNDO de acordo com o disposto neste regulamento e legislação vigente.

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
3.333.506,13	0,58%	0,82%

## 12. Governança

### 12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

### 12.2 Diretor Responsável pelo FII

<b>Nome:</b>	Allan Hadid	<b>Idade:</b>	48 anos
<b>Profissão:</b>	Economista	<b>CPF:</b>	071.913.047-66
<b>E-mail:</b>	ol-reguladores@btgpactual.com	<b>Formação acadêmica:</b>	Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997.
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	29/09/2016

#### Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2014 até hoje	Ingressou como partner no Banco BTG Pactual S.A. na posição de COO (Chief Operations Officer) da área de Merchant Banking e, atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management	Atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management.
BRZ Investimentos	De junho de 2011 até junho de 2014	CEO (Chief Executive Officer)	Atuou na área de gestão de recursos

#### Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
<b>Qualquer condenação criminal</b>	Não há
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>	Não há

## 13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	1.347,00	1.194.256,00	27,74%	3,15%	24,59%
Acima de 5% até 10%	3,00	966.284,00	22,45%	0,00%	22,45%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	2,00	2.144.539,00	49,81%	0,00%	49,81%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

**14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008**

14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	30/06/2023	4,49	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	30/06/2023	182.315.575,18	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUND DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	03/07/2023	2.419.994,39	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUND DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	07/07/2023	454.832,07	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUND DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	17/07/2023	26.264,54	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUND DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	21/07/2023	57.772,00	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUND DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	24/07/2023	43.843,95	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUND DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	25/07/2023	99.095,17	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUND DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/07/2023	1.050.908,82	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUND DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/07/2023	57.895,93	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUND DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/07/2023	43.914,82	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUND DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/07/2023	99.203,57	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUND DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	28/07/2023	1.545,10	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUND DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	04/08/2023	1.160,80	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	07/08/2023	495.494,94	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	10/08/2023	30.795,14	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	11/08/2023	22.069,50	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	14/08/2023	383.934,65	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	14/08/2023	22.080,96	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	14/08/2023	75.053,34	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	14/08/2023	22.624,11	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	21/08/2023	292,29	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	21/08/2023	53.828,06	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	25/08/2023	155.540,00	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	28/08/2023	852.993,94	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	28/08/2023	155.617,43	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	30/08/2023	30.830,02	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	31/08/2023	167,69	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	08/09/2023	252.669,18	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	08/09/2023	226.586,45	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	11/09/2023	19.234,60	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	13/09/2023	146,34	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/09/2023	52.723,66	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	22/09/2023	344.410,00	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	28/09/2023	811.277,09	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	28/09/2023	345.089,40	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	06/10/2023	19.260,12	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	06/10/2023	479.172,16	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	11/10/2023	19.495,83	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	11/10/2023	400.501,22	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	11/10/2023	380.346,59	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	16/10/2023	27.402,35	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/10/2023	927,11	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	23/10/2023	277.750,00	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/10/2023	649.007,13	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/10/2023	278.152,18	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	30/10/2023	7.345,75	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	07/11/2023	19.288,04	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	08/11/2023	474.365,13	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	08/11/2023	5.655,01	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	10/11/2023	26.399,08	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	10/11/2023	319,43	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	16/11/2023	52.512,63	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	16/11/2023	638,32	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	17/11/2023	55.799.687,68	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	21/11/2023	293,67	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	23/11/2023	266.640,00	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	24/11/2023	7.687,59	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	28/11/2023	37.508,73	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	28/11/2023	259.337,43	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	30/11/2023	1.638.195,19	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	30/11/2023	100.096,28	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	07/12/2023	20.552,65	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	07/12/2023	476.272,36	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	13/12/2023	311.080,00	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/12/2023	26.225,20	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/12/2023	285.923,25	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/12/2023	30.549.334,67	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/12/2023	1.050.604,25	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/12/2023	58.732,38	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	28/12/2023	86.594,32	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	02/01/2024	1.337.166,46	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	03/01/2024	1.836,45	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	05/01/2024	100,00	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	05/01/2024	100,00	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	05/01/2024	0,68	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	05/01/2024	70.691,05	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	08/01/2024	19.155,85	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	08/01/2024	480.986,98	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	15/01/2024	208.396,00	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	16/01/2024	26.255,17	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	25/01/2024	182.826,11	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	25/01/2024	2.803.427,05	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	25/01/2024	771.443,92	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUND - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	31/01/2024	103.281,00	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

## 15. Política de divulgação de informações

15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.

De acordo com o previsto no Art. 41 da instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos na estrutura do Fundo como: vacância, inadimplência, novas locações e que possam representar 5% ou mais da Receita ou Distribuição do Fundo na data da divulgação, bem como demais situações que podem afetar de forma ponderável intenção dos investidores de realizar a aquisição ou venda de cotas. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com a política do Administrador. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais:

15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.

A política de exercício do direito de voto decorrente de ativos do fundo pode ser consultada a partir do regulamento do fundo, disponível no site do Administrador, por meio do endereço eletrônico: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se

**for o caso.**

Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.

**16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:**

Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.

**Anexos****5. Fatores de Risco****Nota**

1. A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII



## PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2<sup>a</sup> (SEGUNDA) EMISSÃO DO  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS**  
(“Fundo”)

administrado pela

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.  
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**  
(“Administradora”)

gerido pela

**BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA**  
(“Gestor” ou “BTG Gestora”)

LUZ CAPITAL MARKETS