

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



**OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO  
PRIMÁRIA DE COTAS DA 8ª EMISSÃO**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
– FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS**

*COORDENADOR LÍDER*



*COORDENADOR CONTRATADO*



*ADMINISTRADORA E GESTORA*



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Disclaimer

*Este Material Publicitário foi preparado pela Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, na qualidade de coordenador líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”) e pela BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. (“**BTG Gestora**”), na qualidade de gestora do Fundo, relacionado à distribuição primária de cotas da 8ª (Oitava) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos (“**Oferta**”, “**Novas Cotas**”, “**Emissão**” e “**Fundo**”, respectivamente), tendo sido elaborado com base em informações prestadas pela BTG Gestora e pelo Fundo constantes do Regulamento e do Prospecto (conforme abaixo definidos) e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Oferta ou Novas Cotas objeto deste Material Publicitário e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Novas Cotas.*

*Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o prospecto preliminar da Oferta (“**Prospecto**”), incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), em especial a seção “Fatores de Risco” do Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimentos nas Novas Cotas.*

*Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que conterá informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação do Fundo e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder e pela BTG Gestora. O Prospecto poderá ser obtido junto ao Coordenador Líder, à Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de coordenador contratado (“**Coordenador Contratado**”), à BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM., na qualidade de administradora do Fundo (“**Administradora**”), à BTG Gestora, à Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) e à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”).*

*O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Novas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Novas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.*

*O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela BTG Gestora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto e este Material Publicitário são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder, a BTG Gestora e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas no Prospecto e neste Material Publicitário, (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. O Coordenador Líder não atualizará quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário.*

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Disclaimer

*Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento e no Prospecto que se encontram disponíveis para consulta nos sites indicados no slide 45.*

*A decisão de investimento em Novas Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo potencial investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Novas Cotas do Fundo.*

*Os investimentos do Fundo sujeitam-se, sem limitação, aos riscos inerentes ao mercado imobiliário. Os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos no Regulamento.*

*Não obstante a diligência da Administradora e da BTG Gestora em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a BTG Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.*

*Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste Material Publicitário e no Prospecto, incluindo informações sobre o setor imobiliário e a potencial carteira do Fundo, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Novas Cotas, em especial a seção “Fatores de Risco” do Prospecto, nas páginas 71 a 83.*

*Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento nas Novas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Novas Cotas.*

*Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.*

*Este Material Publicitário é de uso restrito de seu destinatário e não deve ser reproduzido, distribuído, publicado, transmitido ou divulgado a terceiros. A entrega deste Material Publicitário para qualquer pessoa que não o seu destinatário ou quaisquer pessoas contratadas para auxiliar o destinatário é proibida, e qualquer divulgação de seu conteúdo sem autorização prévia do Coordenador Líder é expressamente vedada. Cada investidor que aceitar a entrega deste Material Publicitário concorda com os termos acima e concorda em não produzir cópias deste Material Publicitário no todo ou em parte.*

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Disclaimer

*A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.*

*As informações apresentadas neste Material Publicitário constituem um resumo dos principais termos e condições da Oferta, as quais estão detalhadamente descritas no Prospecto e no Regulamento. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo investidor ao aplicar seus recursos, em especial a seção “Fatores de Risco” do Prospecto, nas páginas 71 a 83.*

*As informações presentes neste Material Publicitário e no Prospecto são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.*

*A Oferta será registrada na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros”, vigente a partir de 23.05.2019.*

*Este Material Publicitário foi elaborado com as informações necessárias ao atendimento às normas emanadas pela CVM e de acordo com o “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros”. O selo ANBIMA incluído neste Material Publicitário não implica recomendação de investimento.*

*O investimento no Fundo de que trata este Material Publicitário apresenta riscos para o investidor. Ainda que a Administradora e a BTG Gestora mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. Os investidores devem ler atentamente a seção “Fatores de Risco” do Prospecto, nas páginas 71 a 83.*

*Qualquer rentabilidade prevista nos documentos da Oferta não representará e nem deverá ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores.*

*O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado, da BTG Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor De Créditos - FGC. A presente Oferta não contará com classificação de risco.*

*As informações contidas neste Material Publicitário estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto do Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas relativas ao Objeto do Fundo, à sua Política de Investimento e à composição de sua carteira, bem como às disposições do Prospecto que tratam dos Fatores de Risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.*

*Todo cotista, ao ingressar no fundo, deverá atestar, por meio de Termo de Adesão ao Regulamento e ciência de risco, que teve acesso ao Prospecto e ao Regulamento, que tomou ciência dos Objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição da sua carteira, da Taxa de Administração e da Taxa de Performance devidas pelo Fundo, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no Patrimônio Líquido do Fundo e, conseqüentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido no fundo.*

*O registro da Oferta não implicará, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua Administradora, da BTG Gestora, de sua Política de Investimentos, dos ativos imobiliários que constituírem seu objeto ou, ainda, das Novas Cotas a serem distribuídas.*

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Agenda

1. Apresentação da Gestora
2. Mercado de FIIs
3. Ativismo: Casos Reais
4. Update do BCFF
5. Filosofia de Investimento
6. Características da Oferta
7. Fatores de Risco
8. Equipe de Distribuição

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## 1. Apresentação da Gestora: BTG Pactual Gestora

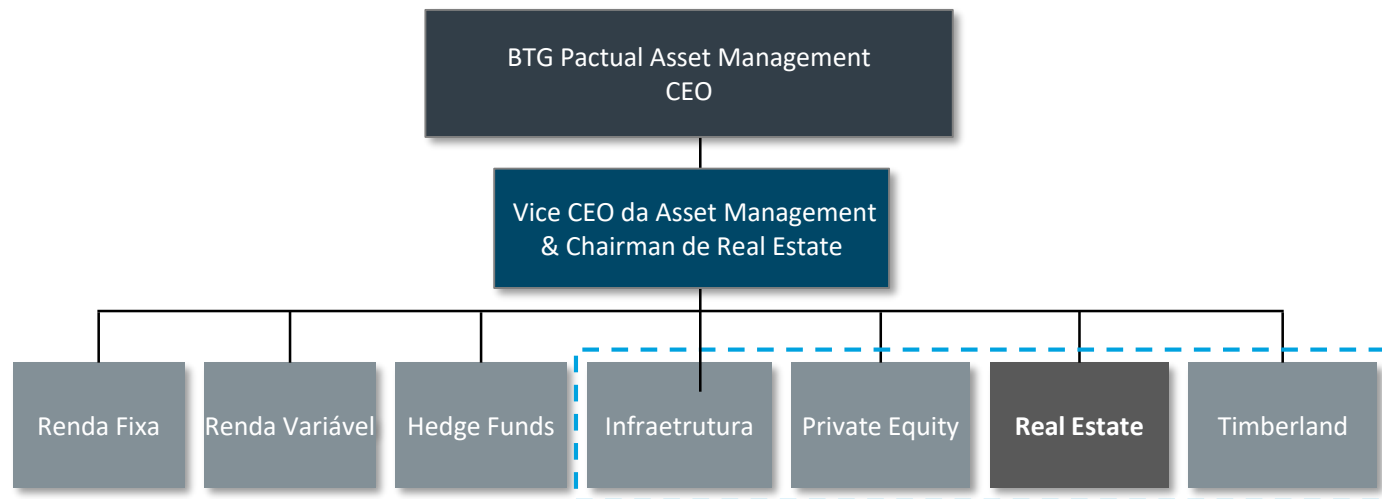


**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## BTG Pactual Gestora de Recursos

- A Gestora conta com uma equipe de 30 profissionais na área de Real Estate com vasta experiência em áreas complementares dentro da indústria, alocados nos escritórios regionais no Brasil, Colômbia e no Chile.
- A Gestora tem uma exposição a ativos imobiliários no valor R\$ 9 bilhões.
- Além disso, possui um time de suporte com engenheiros e arquitetos.



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## 2. Mercado de FII's: Visão geral da BTG Gestora



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

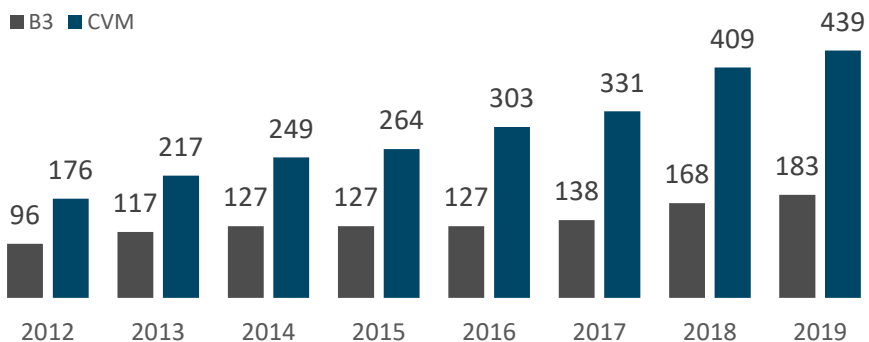


(Página 308 do Prospecto)

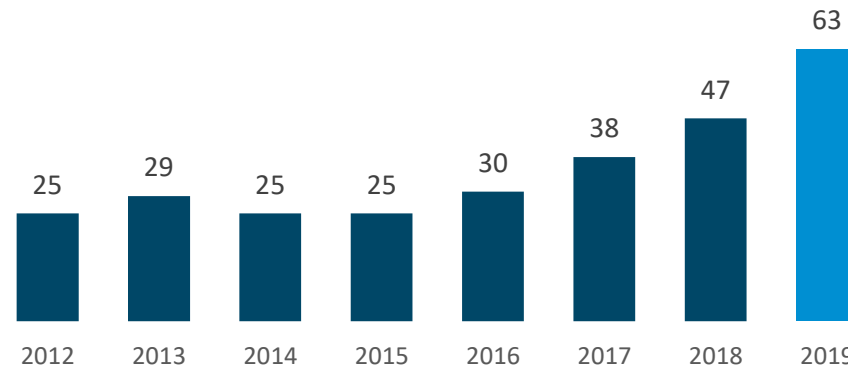
## Números da Indústria

Os FIs vêm crescendo ano após ano como uma nova opção de veículo de investimento

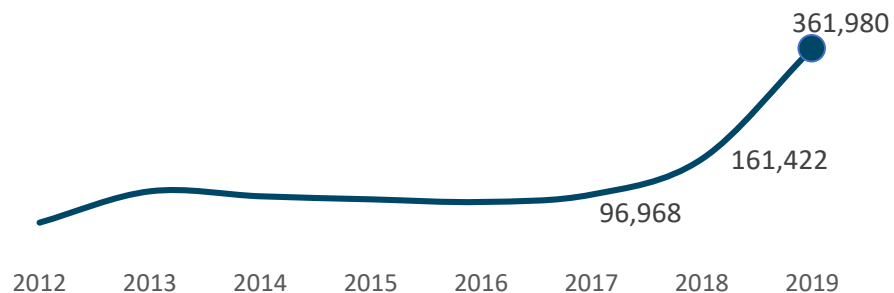
### Número de fundos



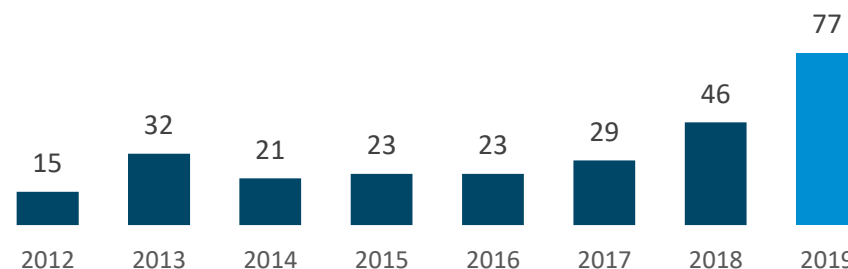
### Valor de Mercado (R\$ bi)



### Quantidade de investidores



### Vol. médio diário negociação (R\$ mm)



Fonte: Boletim mensal da B3 de FIs de 06/19

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Tese de Investimentos

### Cenário macro

**Taxas de Juros**  
estruturalmente  
mais baixas  
(com inflação  
controlada)



**Recuperação do PIB**

**Potencial retomada do mercado imobiliário**



**Potencial**  
aumento dos  
rendimentos dos  
FIIs



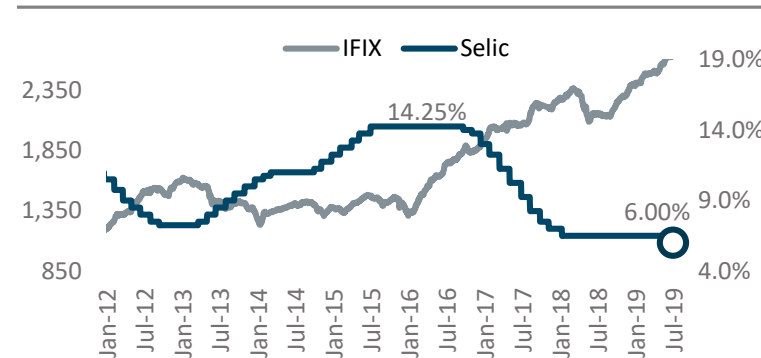
**Momento atrativo**  
para valorização  
dos FIIs

## 1 Cenário Macro: Bastante favorável para o setor imobiliário

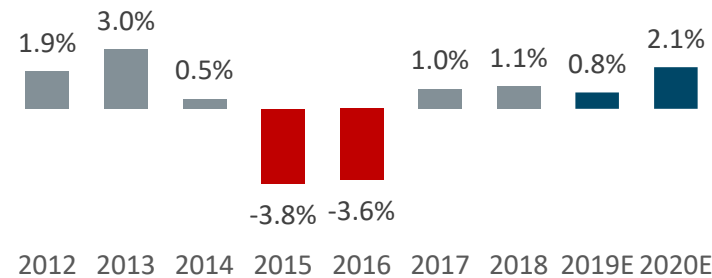
(Página 308 do Prospecto)

- **Juros:** Nos menores patamares da história e com perspectivas de permanecerem baixos para o médio prazo;
- **Inflação:** Controlada e com projeções estáveis;
- **Recuperação do PIB:** Expectativa que o Brasil entre em um bom ciclo de crescimento.

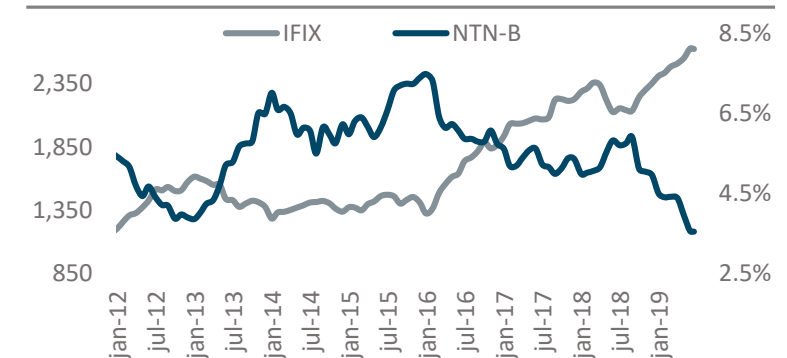
### Taxa Selic vs IFIX



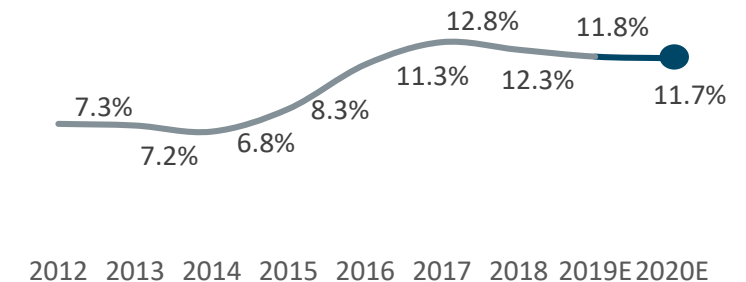
### PIB



### NTN-B vs IFIX



### Taxa de desemprego



Fontes: Relatório Focus do Banco Central de 05/08/2019, Quantum, BTG Pactual e OIT

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

(Página 309 do Prospecto)



- **Retomada do setor imobiliário:** Diminuição da vacância e retomada dos preços de aluguel;
- **Novas entregas:** Novo estoque projetado para os próximos anos em patamares inferiores às médias históricas;
- **Custo de reposição:** Existência de ativos no mercado secundário abaixo do seu custo de reposição;
- **Valorização imobiliária :** O aumento do aluguel gerado pelos imóveis deve se refletir em aumento dos seus preços.

Year	Number of Companies	Percentage of Women-Owned Companies
2012	150	3%
2013	273	15%
2014	200	17%
2015	219	19%
2016	149	24%
2017	282	21%
2018	253	19%
2019	163	16%

Em R\$000

2T19

Fontes:

- (1) BTG Pactual Gestora de recursos
- (2) BTG Pactual Gestora de recursos e Buildings

Item	Value
Terreno	5,028
Cepac	6,998
Construção	6,000
<b>Total</b>	<b>18,026</b>

IRR: 10%

Item	Value
Máximo Histórico	248
Custo de Reposição	209
Atual	125

(3) C&W, Bank of America Merrill Lynch e BTG Pactual Gestora; Região de referência na Faria Lima

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Estratégia

### Tese de investimentos

Seguindo uma tese fundamentalista, continuamos otimistas com o Brasil e enxergamos um cenário positivo para o mercado de FII's, tanto pelo contexto macroeconômico como para cada uma das diversas classes de FII's:

#### • CORPORATIVO

A ausência de novas entregas relevantes deve contribuir para uma recuperação no valor dos aluguéis e redução da vacância com o aumento dos dividendos e aumento do preço/m<sup>2</sup> em 2019 e 2020, principalmente em São Paulo.

#### • LOGÍSTICO

Mercado com boas perspectivas dado o aumento do e-commerce para os próximos anos no Brasil. Há oportunidades em FII's de contatos atípicos que oferecem um significativo prêmio de risco.

#### • SHOPPINGS

Vemos um aumento dos dividendos distribuídos, dada a perspectiva de crescimento do consumo e recuperação dos aluguéis.

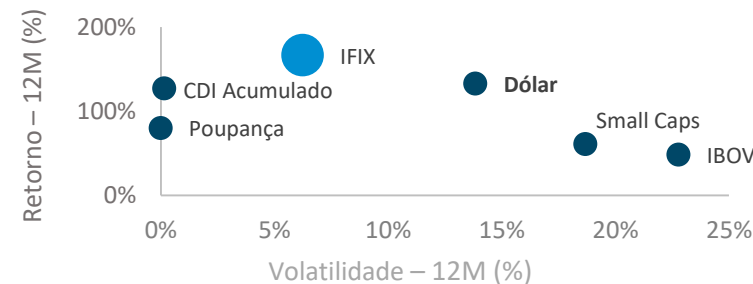
#### • CRI - RECEBÍVEIS

Fundos com taxas atrativas para o nível de garantias sólidas apresentadas, funcionando como boa estratégia de proteção, com baixa volatilidade.

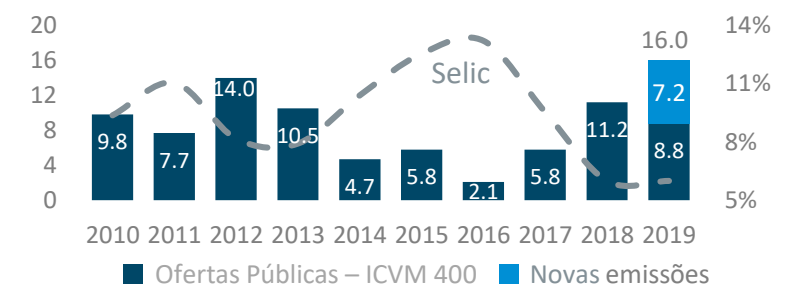
### 3 Mercado de FII's: Cenário atrativo ancorado por juros baixos e inversão do ciclo imobiliário

- **Risco vs Retorno:** O IFIX tem uma relação histórica entre as melhores classes de ativos;
- **Novas emissões:** Oportunidades de investimento em ofertas restritas e pulverizadas;
- **Prêmio de risco:** Superior à média histórica e não consideram o potencial aumento dos rendimentos;
- **Tipo de Investidor:** Mercado ainda com assimetrias para Investidores Qualificados.

#### Risco x Retorno – IFIX vs outras classes<sup>1</sup>



#### Novas emissões de FII's<sup>2</sup>



#### Prêmio de risco (Dividend Yield de FII's vs NTN-B)<sup>3</sup>



#### Tipo de Investidor (Estoque)<sup>4</sup>



Fontes: (1) Economática desde 31/12/2010 a 02/08/2019; (2) Boletim mensal da B3 de FII's de 06/19 e BTG Gestora de Recursos; (3) Economática e Santander Corretora – relatório de FII's 29/07/2019; (4) Boletim mensal da B3 de FII's de 06/19

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**





## 3. Ativismo: Casos Reais

Exemplos de valor criado



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



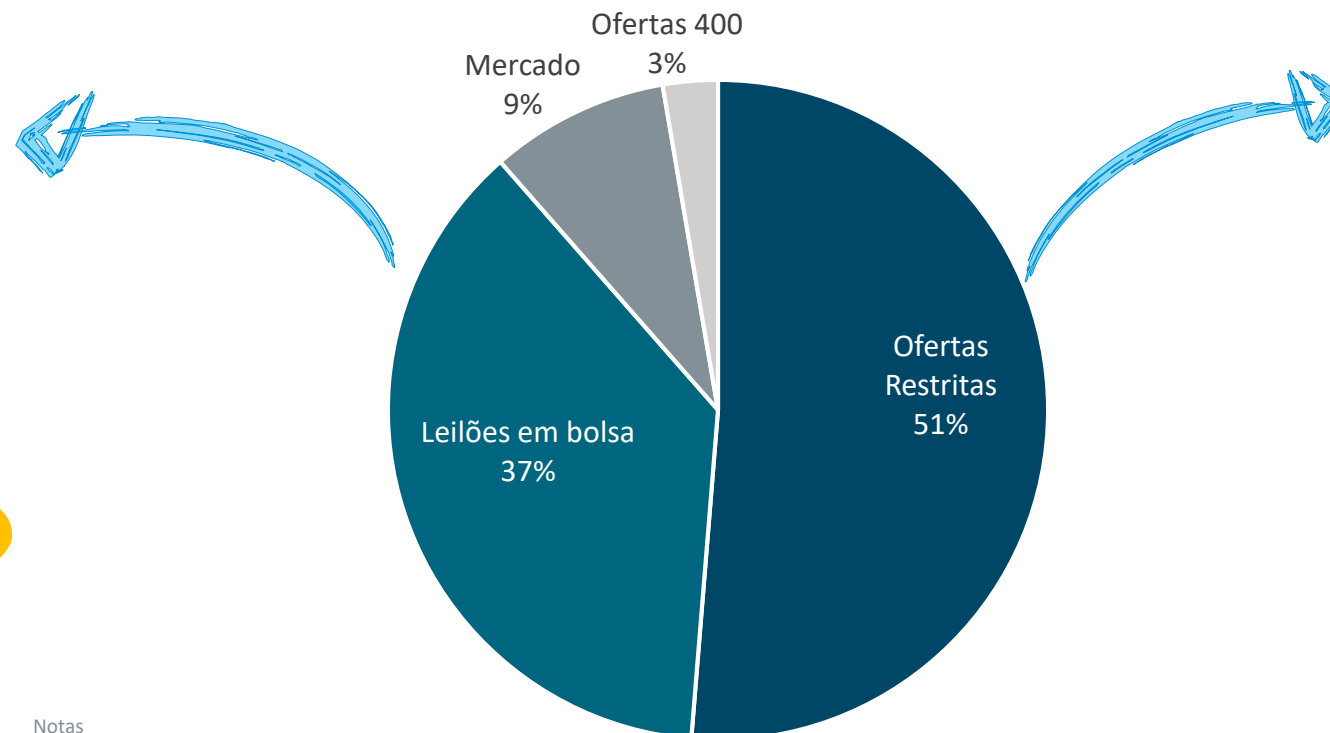
(Página 311 do Prospecto)

## Casos Reais

### Caso 1: Alocações última emissão de cotas

Os recursos da última emissão de cotas foram alocados com uma rentabilidade<sup>2</sup> de **19,3% em 7 meses**, ou seja, 2x o IFIX na mesma janela

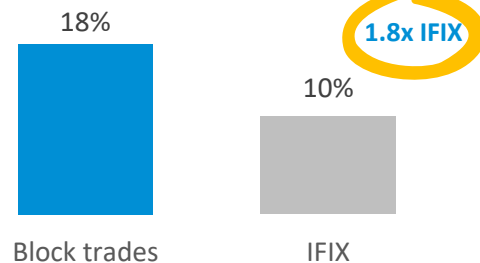
#### Perfil da alocação<sup>1</sup>



#### Leilões em Bolsa

BCFF como veículo para os seus Cotistas investirem de maneira mais eficiente em FII.

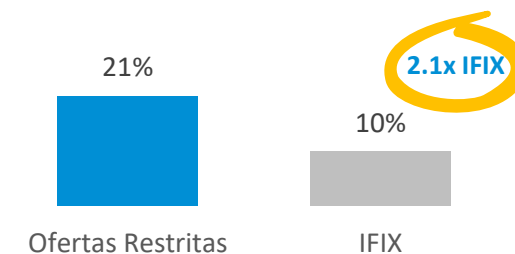
#### Rentabilidade Block-trades em 7 meses



#### Ofertas Restritas

BCFF como veículo para os seus Cotistas investirem e participarem de ofertas destinadas apenas para Investidores Qualificados.

#### Rentabilidade Ofertas Restritas em 7 meses



Notas

1: Considera apenas compras de cotas até 19/07, sendo que as posições que já foram vendidas não estão sendo consideradas.

2: Rentabilidade considera a janela de 31/01/2019 a 02/08/2019, contemplando a valorização da cota e os rendimentos distribuídos no período

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## Casos Reais

(Página 311 do Prospecto)

### Caso 2: Operações fora do mercado e restritas em 2019

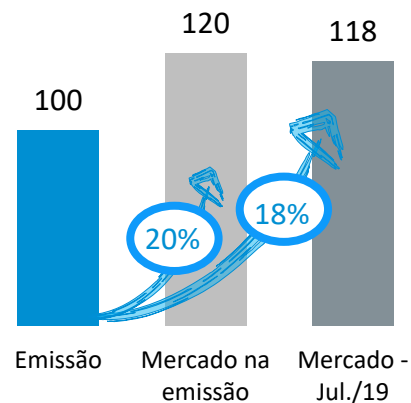
Foram criadas oportunidades de investimento diferenciadas no mercado, frutos de uma gestão ativa que visa maximizar o retorno de seus Cotistas

#### Entradas Estratégicas<sup>1</sup>

O BCFF alinhou com gestoras investimentos em novas emissões com preços de entrada abaixo do mercado

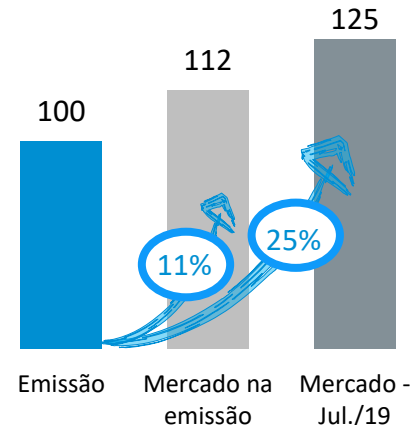
##### Valorização da cota FII 1

(R\$/cota)



##### Valorização da cota FII 2

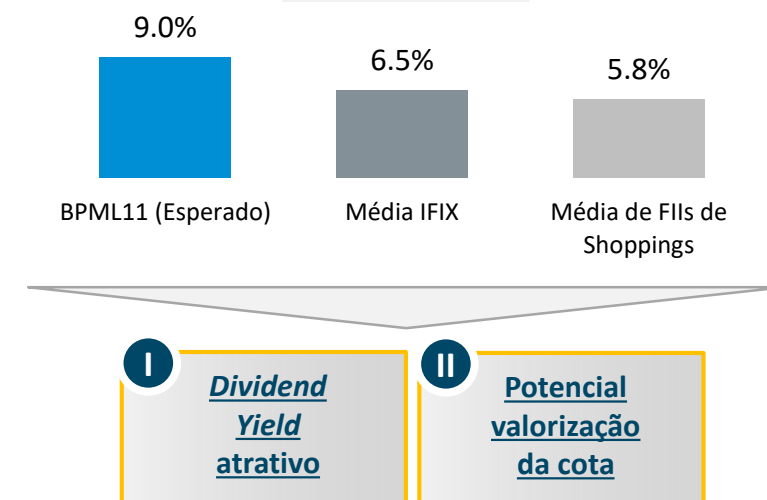
(R\$/cota)



#### Estruturação de FIIs

O BCFF participou na estruturação da maior aquisição imobiliária de shoppings por um FII

##### Dividend Yield<sup>2</sup>



Fontes:

1: BTG Gestora, estando a cota ajustada para o valor de R\$ 100/cota

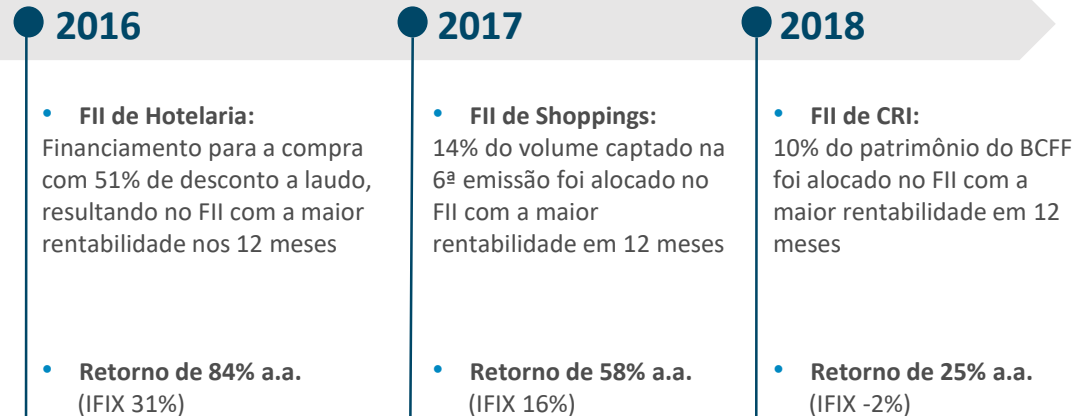
2: BTG Gestora e Santander Corretora – relatório de FIIs 29/07/2019

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Casos Reais

### Caso 3: Estratégias para destravar valor<sup>1</sup>

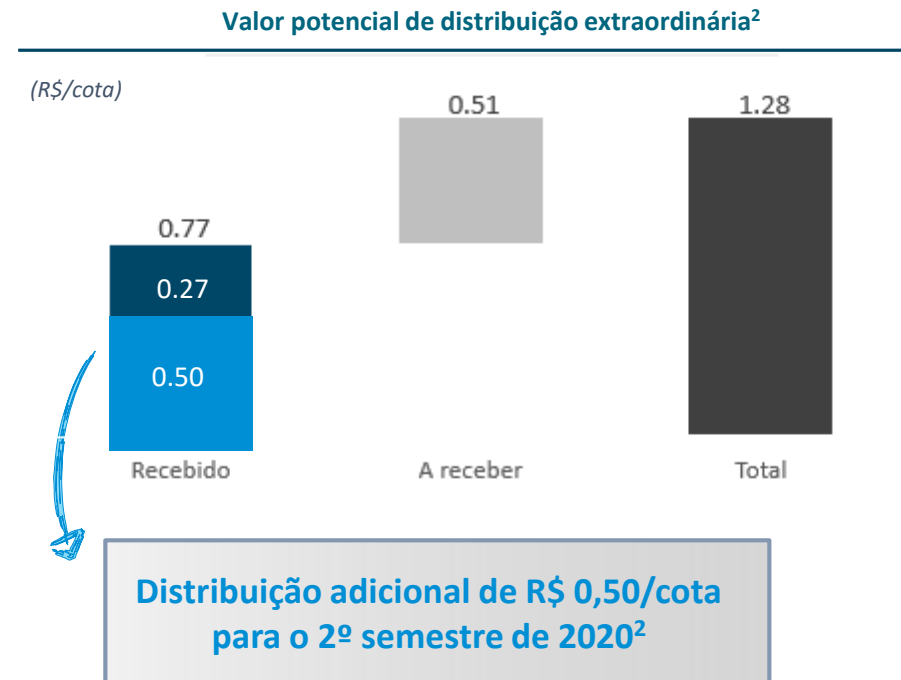
O BCFF contribui ativamente para que os seus FIIs investidos apresentem a maior rentabilidade em 12 meses



### Caso 4: Restituição de IR

(R\$/cota)

Sucesso na restituição do Imposto de Renda sobre o lucro auferido em alienações de cotas de FIIs



Notas  
1: Fontes: BTG Pactual Gestora e Quantum  
2: O valor referido representa uma expectativa, cujo repasse ao cotista se encontra pendente de confirmação



# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## 4. Update do BCFF

Informações do Fundo



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

### Visão Geral

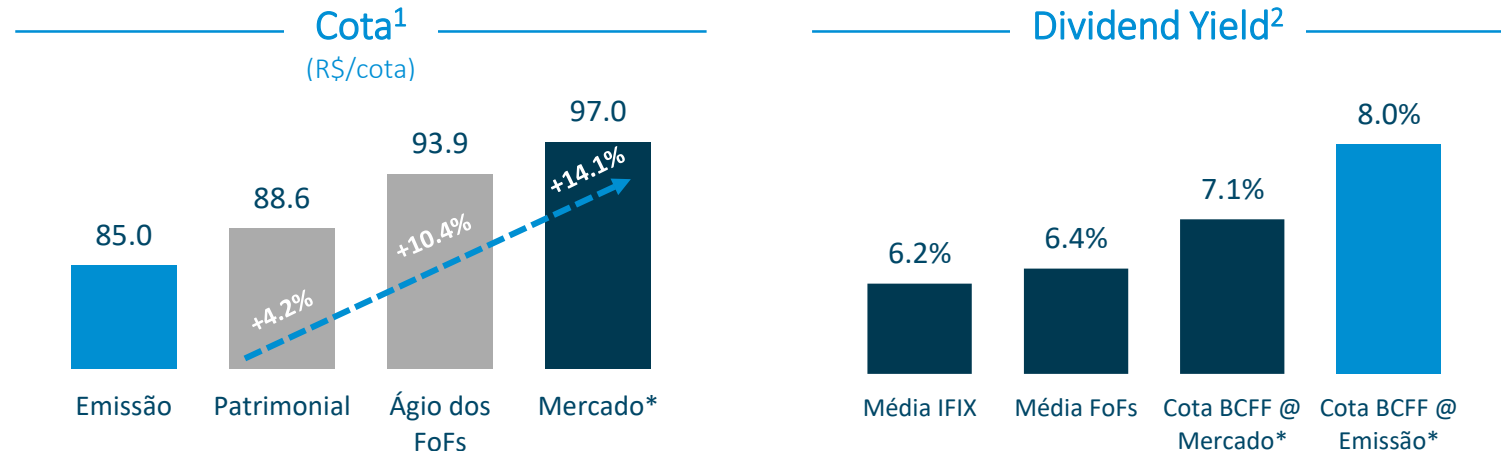
#### Sobre o BCFF

O FII BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários tem como objetivo principal entregar para os seus Cotistas a melhor relação risco/retorno ao longo dos diversos ciclos do mercado.

#### Objetivo do BCFF



### Destaques da Tese de investimento



### Outros destaques<sup>3</sup>

Liquidez média diária de R\$ 2.1mm em 2019 (Top 10 no mercado)<sup>4</sup>

Destravas de valor no curto e médio prazos

Carteira diversificada com #43 FIIs

Gestão ativa, com cerca de 30 profissionais

Fontes:

(1) e (3) Quantum e BTG Gestora

(2) Santander Corretora – relatório de FIIs 05/08/2019, o dividendo para o BCFF foi assumido o da última distribuição de rendimentos

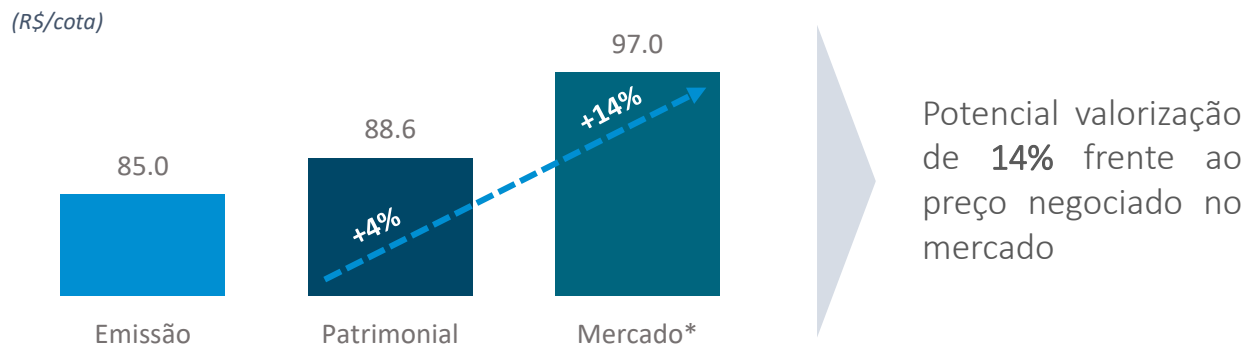
\*Base utilizada de 31/07/2019; Importante salientar que rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura

(4) Boletim mensal da B3 de FIIs de 05/19

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Cota do BCFF



## Rentabilidade

	Mês	Última Emissão	2019	12M	24M	36M	48M
BCFF11	9,2%	22,9%	17,9%	36,1%	59,0%	75,5%	101,5%
IFIX	1,3%	10,6%	13,1%	23,5%	28,8%	53,2%	80,8%
CDI Líquido <sup>1</sup>	0,5%	2,6%	3,1%	5,4%	11,8%	23,9%	39,2%
IBOV	0,8%	3,3%	15,8%	28,5%	54,5%	77,7%	100,2%

Notas: 1 – Considera taxa de IR de 15%; \*Data base: 31/07/2019; \*\* Com base no último rendimento distribuído (Página 314 do Prospecto)

Valor de Mercado  
**819,5**  
(R\$ milhões)

Valor de Mercado  
**96,9**  
(R\$ /cota)

Valor Patrimonial  
**88,6**  
(R\$ /cota)

Rendimento  
**0,57**  
(R\$ /cota)  
no mês

Dividend yield\*\*  
**8,0%**  
(a.a.)  
Cota de emissão

Dividend yield\*\*  
**7,1%**  
(a.a.)  
Cota mercado

Investidores  
**64.334**

Volume negociado  
**47,1**  
(R\$ milhões)  
no mês

Retorno de  
**22,9%**  
última emissão

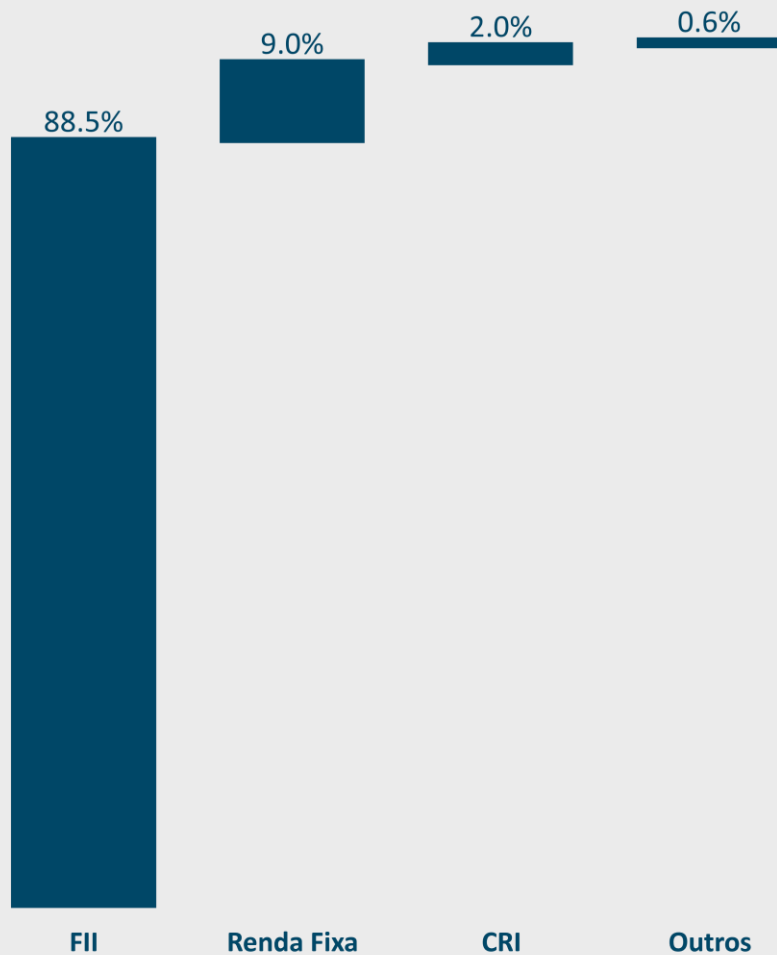
Data base: 31/07/2019

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

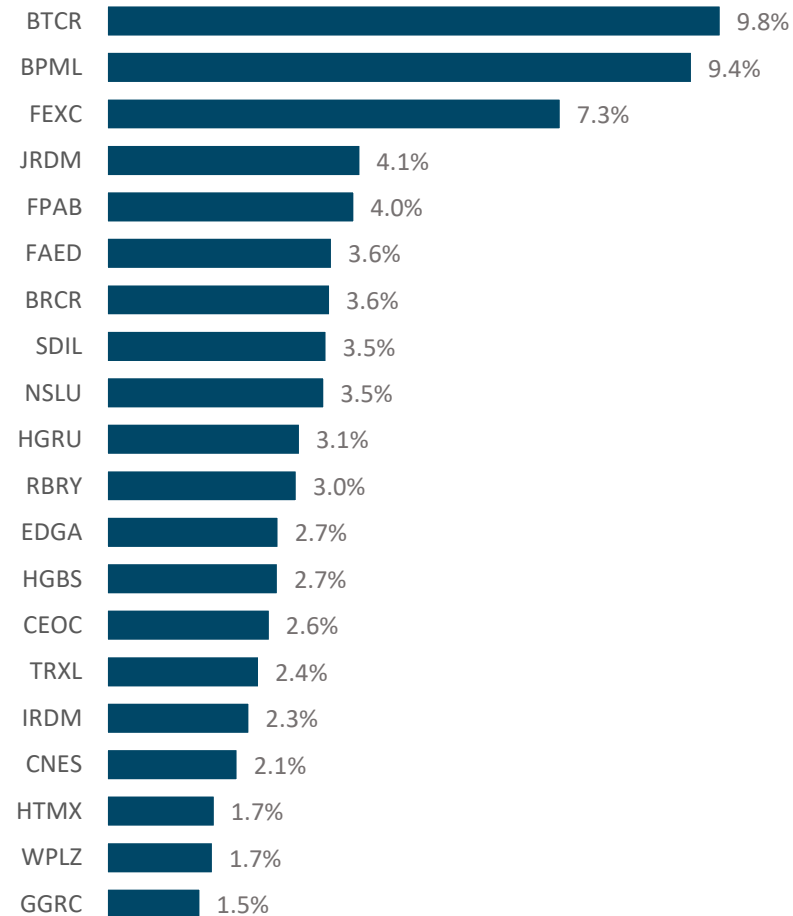
## Composição da carteira

(% Total Ativos)



## Top 20 FIIs na carteira

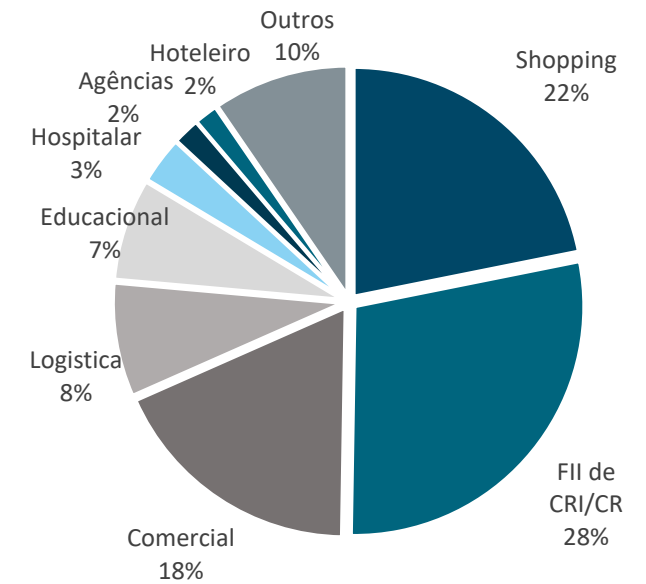
(% PL)



Data base: 31/07/2019

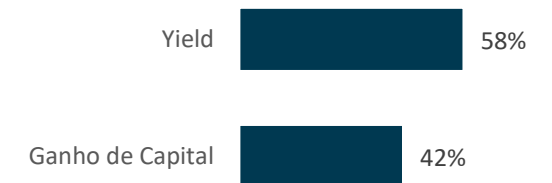
## Segmento de Atuação

(% Total Ativos)



## Estratégia

(% Total Ativos)



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

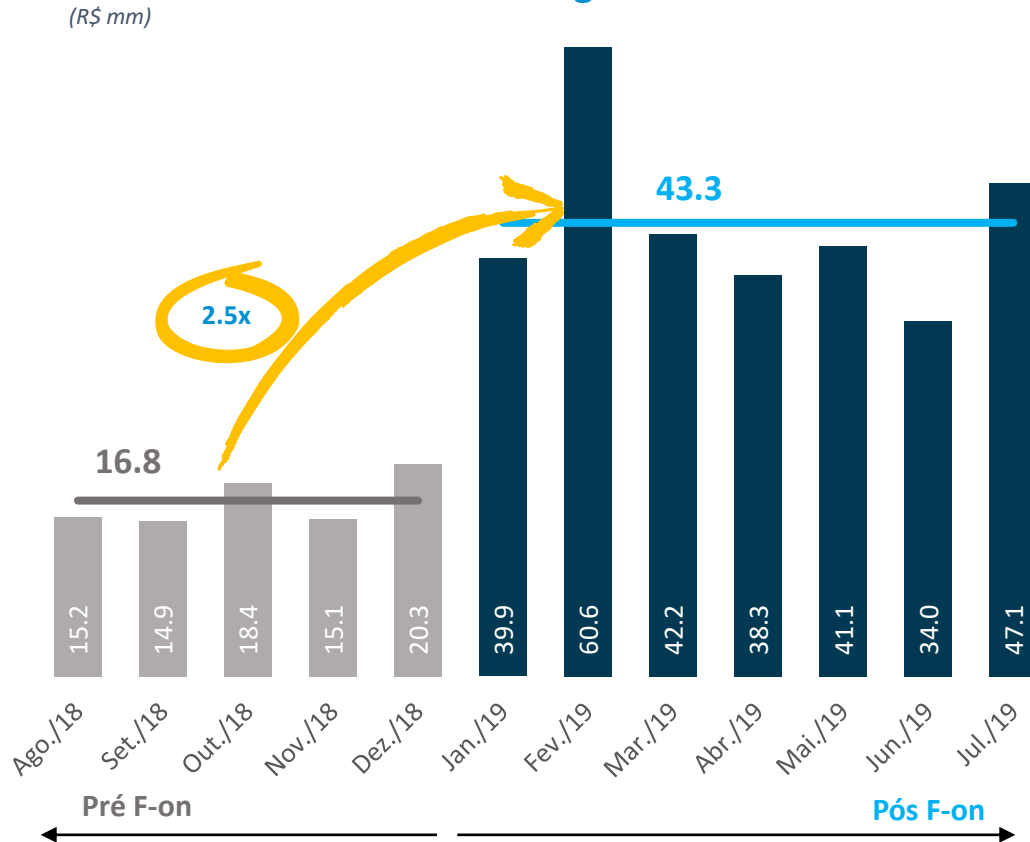


## Liquidez

(Página 315 do Prospecto)

Historicamente, o BCFF é um dos FII's mais líquidos do mercado

### Volume negociado<sup>1</sup>



### FII mais negociados 2019<sup>2</sup>

#	Ticker	Volume (R\$ mm)	Meses top 10
1	KNRI	391	100%
2	KNCR	388	100%
3	XPML	371	100%
4	HGLG	333	100%
5	BBPO	320	100%
6	GGRC	312	100%
7	BRCR	295	100%
8	HGBS	262	80%
9	VISC	252	100%
10	BCFF	222	100%
Total		3,146	

Fontes:

(1) Quantum

(2) Boletim mensal da B3 de FII's de 05/19

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## Características do Fundo

Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de Fundos
Administradora	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
Gestora	BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.
Instituição Escriuradora	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
Taxa de Administração	A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,150% (cento e cinquenta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo vigente no último dia útil do mês anterior observado o valor mínimo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), valor este que é corrigido anualmente, desde a constituição do Fundo, pela variação do IGP-M – Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, que deverá ser pago diretamente à Administradora, acrescido ainda do valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, que deve estar incluído na Taxa de Administração, a ser pago a terceiros, nos termos dos artigos 14 e 53 do Regulamento. 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.
Taxa de Ingresso	Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Novas Cotas.
Taxa de Saída	Não será cobrada taxa de saída dos Cotistas do Fundo
Prazo	Indeterminado.
Objeto	O Fundo tem por objeto o investimento (a) cotas de outros FII - preferencialmente; (b) Imóveis, com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades; (c) LH; (d) LCI; (e) CRI; e (f) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Características do Fundo



### Remuneração de Gestão e Consultoria

A BTG Gestora faz jus aos seguintes pagamentos de remunerações definidas nos respectivos contratos de gestão e de consultoria de investimento:

- 1) Remuneração de Gestão: a remuneração pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo é descontada da taxa de administração devida à Administradora e paga diretamente pelo Fundo à BTG Gestora, o valor equivalente a 0,050% à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo, considerando a Taxa de Administração atual equivalente a 0,150% à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo.
- 2) Remuneração de Consultoria: o Fundo paga, pelos serviços de consultoria de investimentos, para a BTG Gestora a remuneração equivalente (a) a 1,10% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo calculada e faturada mensalmente até o último dia útil do mês de prestação dos serviços, com base no patrimônio líquido do Fundo apurado no mês anterior à prestação dos serviços, e paga até o 5º dia útil do mês subsequente aos dos serviços prestados sendo certo que, atualmente, a BTG Gestora reduziu voluntariamente a remuneração para 1,1% (um inteiro e um décimo por cento), conforme fato relevante divulgado em 16 de fevereiro de 2016, a qual a BTG Gestora pretende manter em caso de Captação Mínima ; e (b) remuneração adicional apurada e devida à BTG Gestora ao final de cada semestre (Junho e Dezembro), desde que seja apurado rendimento do Fundo superior a: (i) 3,0% no semestre acrescido da variação do Índice de Preços do Mercado da Fundação Getúlio Vargas (“IGPM/FGV”) calculado com base nos rendimentos mensais distribuídos aos cotistas, considerando o regime de caixa, ou seja, os rendimentos efetivamente pagos aos cotistas, calculados sobre o valor total de integralização das cotas emitidas pelo Fundo, dentre os meses anteriores ao final de cada semestre, ou seja, Maio e Novembro (“Taxa Semestral Elegível”); ou (ii) 4,5% calculado com base nos rendimentos mensais distribuídos aos cotistas considerando regime de caixa, ou seja, os rendimentos efetivamente pagos aos cotistas, calculados sobre o valor total de integralização das cotas emitidas pelo Fundo, dentre os meses anteriores ao final de cada semestre, ou seja, Maio e Novembro (“Taxa Semestral Elegível”), o que for maior.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## Características do Fundo

### Remuneração de Consultoria (continuação)

Nesse caso, se ao final de cada semestre for apurado rendimento superior ao estipulado na alínea (i) ou (ii), o que for maior, a BTG Gestora fará jus à remuneração adicional equivalente a 20% sobre o valor do rendimento semestral que exceder a Taxa Semestral Elegível, a ser paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração da referida taxa, ou seja, nos meses de Janeiro e Julho. Esta rentabilidade a ser perseguida não constitui promessa ou garantia do Fundo, da Administradora, da BTG Gestora, do Coordenador Líder ou do Coordenador Contratado.

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

### Características das Cotas

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

### Forma de Condomínio

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, cujo prazo de duração é indeterminado, o que implica na inexistência de uma data para o resgate das Cotas.

### Auditor

Ernst Young Auditores Independentes S/S

### Ambiente de Negociação

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## 5. Filosofia de Investimento

Processo de análise



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

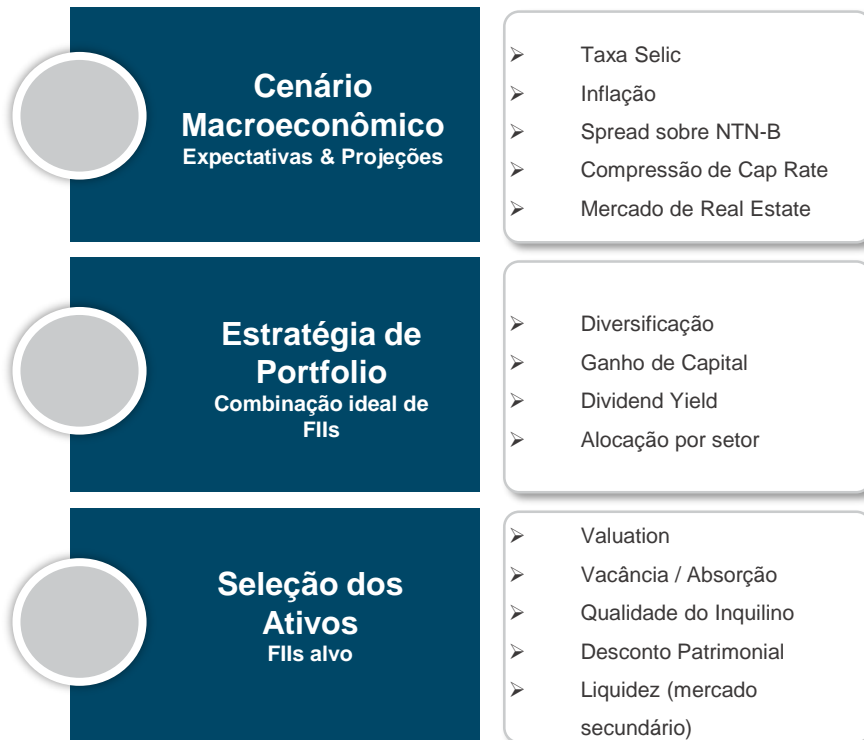


## Filosofia de Investimento

(Página 317 do Prospecto)

O BCFF apresenta um processo de investimento organizado

### Processo de tomada de decisão



### Metodologia própria de Classificação de Risco (Rating FII)

1	FII	60	AAA	36	FII	46	BBB
2	FII	59	AAA	37	FII	45	BBB
3	FII	59	AAA	38	FII	45	BBB
4	FII	59	AAA	39	FII	45	BBB
5	FII	56	AAA	40	FII	45	BBB
6	FII	55	AA	41	FII	44	BBB
7	FII	55	AA	42	FII	44	BBB
8	FII	55	AA	43	FII	43	BB
9	FII	55	AA	44	FII	43	BB
10	FII	54	AA	45	FII	43	BB
11	FII	53	AA	46	FII	43	BB
12	FII	52	AA	47	FII	43	BB
13	FII	52	AA	48	FII	43	BB
14	FII	52	AA	49	FII	42	BB
15	FII	51	A	50	FII	42	BB
16	FII	50	A	51	FII	42	BB
17	FII	50	A	52	FII	42	BB
18	FII	49	A	53	FII	42	BB
19	FII	49	A	54	FII	42	BB
20	FII	49	A	55	FII	42	BB
21	FII	48	A	56	FII	42	BB
22	FII	48	A	57	FII	42	BB
23	FII	48	A	58	FII	40	BB
24	FII	48	A	59	FII	40	BB
25	FII	48	A	60	FII	39	B
26	FII	47	BBB	61	FII	38	B
27	FII	47	BBB	62	FII	38	B
28	FII	47	BBB	63	FII	38	B
29	FII	47	BBB	64	FII	37	B
30	FII	46	BBB	65	FII	37	B
31	FII	46	BBB	66	FII	37	B
32	FII	46	BBB	67	FII	37	B
33	FII	46	BBB	68	FII	36	B
34	FII	46	BBB	69	FII	34	C
35	FII	46	BBB	70	FII	34	C

**CrITÉRIOS:**

**Governança:** Administração, Gestão

**Ativo:** Setor, Pulverização, Receita, Vacância, Risco Inerente, Localização, Ativo, Contrato

**Inquilinos:** Quantidade, Risco de Crédito, Setores

**Cota:** Price to Book, Liquidez

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**





## 6. Características da Oferta

8ª emissão de cotas



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## Características da Oferta

Oferta	ICVM 400
Emissão	8ª Emissão de Cotas
Coordenador Líder	Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores
Coordenador Contratado	Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Assessores Legais	Lefosse Advogados
Regime de Colocação	Melhores esforços de colocação
Valor Total da Emissão	Até R\$300.000.020,00 (trezentos milhões e vinte reais), sem considerar o montante correspondente às Cotas do Lote Adicional.
Quantidade de Novas Cotas	Inicialmente, 3.529.412 (três milhões quinhentas e vinte e nove mil, quatrocentas e doze) Novas Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, que serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Preço de Emissão	O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R\$ 85,00 (oitenta e cinco reais), fixado com base no valor médio unitário arredondado de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário durante os últimos 7 (sete) meses, findos em 22 de julho de 2019.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## Características da Oferta

<b>Aplicação Inicial Mínima</b>	<p>Quantidade mínima de 15 (quinze) Novas Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$1.275,00 (mil e duzentos e setenta e cinco reais), a serem subscritas por cada Investidor, salvo se ao final do Prazo de Colocação: (i) restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas; ou (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Novas Cotas superar o montante das Novas Cotas. A Aplicação Inicial Mínima prevista acima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.</p>
<b>Captação Mínima</b>	<p>A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 30.000.070,00 (trinta milhões e setenta reais) correspondente a 352.942 (trezentas e cinquenta e duas mil, novecentas e quarenta e duas) Novas Cotas.</p> <p>Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos da Instituição Escriutadora (“Distribuição Parcial”). Para mais informações acerca da “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada” ver a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Características das Cotas, da Emissão e da Oferta – Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, na página 46 deste Prospecto.</p>
<b>Cotas do Lote Suplementar</b>	<p>Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 705.882 ( setecentos e cinco mil e oitocentas e oitenta e duas)Novas Cotas adicionais, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme Opção do Lote Adicional.</p>
<b>Cotas Adicionais</b>	<p>Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 705.882 ( setecentos e cinco mil e oitocentas e oitenta e duas)Novas Cotas adicionais, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme Opção do Lote Adicional.</p>

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## Características da Oferta

<b>Tipo e Prazo do Fundo</b>	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
<b>Forma de Integralização</b>	As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva Data de Liquidação do Exercício do Direito de Preferência ou Data de Liquidação, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.
<b>Público Alvo</b>	O público alvo da Oferta são os Investidores. Os Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 71 a 83 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Nova Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.
<b>Prazo de Colocação</b>	O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Características da Oferta



### Inadequação da Oferta

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, 15

ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Os investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Novas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Cronograma Estimado



Evento	Data prevista para realização <sup>(1)</sup> ( <sup>2</sup> )
Protocolo do pedido de registro na CVM e na B3. Disponibilização do Aviso ao Mercado e deste Prospecto Preliminar	16/08/2019
Registro da Oferta na CVM	19/09/2019
Publicação do Anúncio de Início da Distribuição. Disponibilização do Prospecto Definitivo	20/09/2019
Início do período de exercício e de negociação do Direito de Preferência	27/09/2019
Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3	03/10/2019
Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	09/10/2019
Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência junto a Instituição Escrituradora	09/10/2019
Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na Instituição Escrituradora. Data de Liquidação do Direito de Preferência	10/10/2019
Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	11/10/2019
Início do Período de Alocação de Ordens	11/10/2019
Encerramento do Período de Alocação de Ordens	25/10/2019
Data de Liquidação da Oferta. Em caso de Distribuição Parcial, devolução de eventuais recursos dos Cotistas que condicionaram sua adesão ao Valor Total da Oferta	30/10/2019
Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	01/11/2019

*1 As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Administradora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. 2 Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, veja as seções “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Características da Oferta – Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta”, a partir da página 48 deste Prospecto Preliminar. Nestas hipóteses os Investidores serão informados imediatamente por meio de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta.*

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## 7. Fatores de Risco



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco

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

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

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

### ***Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico***

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

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

Conforme Lei nº 11.033, os rendimentos pagos ao Cotista pessoa física, residentes no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou

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

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

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

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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**





## Fatores de Risco

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

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

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

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

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos-Alvo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, 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.

### ***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.

### ***Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento***

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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco

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

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

Os Ativos a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da BTG Gestora, da Instituição Escrituradora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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

Os CRI 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.

### ***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.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco

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

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os 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 Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então.

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

### ***Risco de Crédito a que está sujeito os Ativos***

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

### ***Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI***

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

rentabilidade do Fundo ser afetada.

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

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

### ***Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário***

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar 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.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco

### ***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, a BTG Gestora, a Instituição Escrituradora e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

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

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas

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

### ***Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo***

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

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

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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco

### ***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 XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da Emissão, da BTG Gestora, pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora, para prestação dos serviços de gestão ao Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Além disso, a Administradora e a BTG Gestora exercem atividades similares em outros FIs e em Fundos de Investimento, que poderão colocá-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

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

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

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

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e

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

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

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

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

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

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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**





## Fatores de Risco

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

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

### ***Risco de desvalorização de imóveis que venham a integrar o Patrimônio do Fundo***

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

### ***Riscos relativos às receitas projetadas e às despesas mais relevantes***

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

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

locatários nos termos do contrato de locação.

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

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

Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245/91, “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 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.



## Fatores de Risco

### ***Risco de desapropriação ou de outras restrições***

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos Ativos, 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.

### ***Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais***

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). 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 dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios 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 que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos Ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. 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.

### ***Risco relativo às novas emissões***

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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco

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

Não podem votar nas assembleias gerais do Fundo: (i) sua 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.

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

### **Fatores de Risco Relacionados à Oferta**

#### ***Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação da Captação Mínima***

A Emissão será cancelada caso não seja subscrito a Captação Mínima. Na ocorrência desta hipótese, a Administradora deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Novas Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários. Adicionalmente, caso seja atingido a Captação Mínima, mas não seja atingido o montante inicial total da Emissão o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Novas Cotas.

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

#### ***Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta***

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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco

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

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

### ***Risco de a participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas resultar na redução da liquidez das Novas Cotas.***

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

### ***Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta***

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

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

Prospecto.

### ***Risco Jurídico***

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

### ***Risco Relativo à Concentração e Pulverização***

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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco

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

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

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

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

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

Nos termos do Regulamento, o preço de aquisição dos Ativos a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. Não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais a BTG Gestora possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, a BTG Gestora deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão, podendo não ter parâmetros que lhe permitam aferição do preço mais adequado. Não há como garantir que o preço a ser pago seja adequado ou que os imóveis venham a apresentar

valorização no futuro, de modo que o preço das cotas no mercado e/ou sua rentabilidade podem ser adversamente afetados.

### ***Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta***

Conforme disposto na subseção “Procedimento de distribuição” na página 36 deste Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pela Administradora, da distribuição de rendimentos do Fundo. Sendo assim, o Investidor deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**





## 8. Equipe de Distribuição e esclarecimentos



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## Equipe de Distribuição



**Coordenador Líder**

Lucas Stefanini  
(11) 3576-6963  
Julia Bludeni  
(11) 3576-6964



**Coordenador Contratado**

Fernando Friedman  
(11) 4081-4444

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## Esclarecimento

O Prospecto está disponível nas seguintes páginas da Internet:

Administradora: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM: website: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste site, acessar “FII Fundo de Fundos” - “Documentos”, e então acessar “Prospecto Preliminar” ou “Prospecto Definitivo”, após publicado);

Coordenador Líder: GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES: website: <https://www.guide.com.br/investimentos/> (neste website, na aba superior, selecionar “Produtos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “Fundo De Investimento Mobiliário – FII BTG Pactual Fundo de Fundos – Oferta Pública da 8ª Emissão” e clicar em “+”, localizar “Links Oficiais”);

Coordenador Contratado: OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.: website: <http://www.ourinvest.com.br/fii/btg-pactual-fundo-de-fundos> (neste website clicar em “Prospecto Preliminar” ou “Prospecto Definitivo”, após publicado);

CVM – COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS: website: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “FII BTG Pactual Fundo de Fundos”, e, então, localizar o Prospecto); e

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO: website: <http://www.b3.com.br> (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Solução para Emissores”, selecionar “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “FII BTG Pactual Fundo de Fundos – 8ª Emissão” e, então, localizar o Prospecto).

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## Esclarecimento

O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento estarão disponíveis aos interessados e poderão ser obtidos eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores:

### ADMINISTRADORA

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

<https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste site, acessar “FII Fundo de Fundos” - “Documentos”, e então acessar “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”);

### COORDENADOR LÍDER

Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores

<https://www.guide.com.br> (neste website, na aba superior, selecionar “Produtos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos - Oferta Pública da 8ª Emissão” e clicar em “+”, localizar “Links Oficiais” e acessar “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”); e

### COORDENADOR CONTRATADO

Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

<http://www.ourinvest.com.br/fii/btg-pactual-fundo-de-fundos> [ourinvest.com.br](http://www.ourinvest.com.br) (neste website clicar em “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”).

### COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

<http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “FII BTG Pactual Fundo de Fundos”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”)

### B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

<http://www.bmfbovespa.com.br> (neste site acessar a aba “serviços”, clicar em “confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”, selecionar “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “FII BTG Pactual Fundo de Fundos – 8ª Emissão” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”).

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**