

**AVISO AO MERCADO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF n.º 29.787.928/0001-40

Código ISIN: BRBTRCTF006

Código de Negociação na B3: BTCR11

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

Títulos e Valores Mobiliários

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 29.787.928/0001-40 ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), com prazo de duração indeterminado, representado por sua administradora **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o n.º 59.281.253/0001-23 ("Administradora") está realizando uma oferta de distribuição pública primária de até 850.000 (oitocentas e cinquenta mil) cotas, parte de sua 2ª (segunda) emissão, todas nominativas e escriturais ("Cotas" e "2ª Emissão"), a ser realizada no Brasil, por meio de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, em mercado de bolsa por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (nova denominação da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros) ("B3"), sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM n.º 472 e na Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), cada uma com valor de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) ("Valor de Emissão por Cota" e "Oferta"), totalizando a Oferta o montante de:

R\$ 85.000.000,00

(oitenta e cinco milhões de reais)

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM EM 27 DE DEZEMBRO DE 2018, O QUAL AINDA ENCONTRA-SE SOB ANÁLISE E PENDENTE DE APROVAÇÃO PELA CVM.

A Oferta, realizada em regime de melhores esforços, será coordenada pela **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, CEP 01014-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Guide" ou "Coordenadora Líder") que poderá, ainda, contratar, por termo de adesão ao Contrato de Distribuição, outras instituições membro do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou aquelas que aderirem à carta convite que será enviada pela Coordenadora Líder por meio da B3, de modo que cada instituição poderá ser representada pela B3 para fins de assinatura do Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição ("Instituições Consorciadas" e, em conjunto com a Coordenadora Líder, as "Instituições Participantes da Oferta").

O pagamento de cada uma das Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor de Emissão por Cota ("Preço de Aquisição"), não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, sendo utilizado o arredondamento para baixo em todos os casos. As Cotas serão negociadas no mercado secundário na B3.

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

No caso do exercício da Opção de Lote Adicional a quantidade de Cotas acima prevista poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas, atingindo uma quantidade adicional de até 170.000 (cento e setenta mil) Cotas ("Quantidade de Cotas da 2ª Emissão caso seja exercido o Lote Adicional").

I. NATUREZA DO EMISSOR:

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO, registrado na CVM sob o código 0318008, em 01 de março de 2018, é um fundo de investimento imobiliário, regido pelo seu Regulamento, conforme definido abaixo, pela Instrução CVM 472 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

II. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO:

1. **Constituição:** O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A constituição do Fundo, assim como o inteiro teor do seu regulamento e a Primeira Emissão foram aprovados mediante deliberação por ato particular do Administrador, em 21 de fevereiro de 2018, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 4132605 – 1.904.174, de 21 de fevereiro de 2018. O Regulamento foi alterado mediante ato particular do Administrador, independentemente de realização de Assembleia, em: (a) 26 de fevereiro de 2018, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.904.174, de 26 de fevereiro de 2018; (b) 13 de março de 2018, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.904.793, de 13 de março de 2018; (c) em 29 de maio de 2018, o qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.907.697, de 29 de maio de 2018; e (d) em 31 de janeiro de 2019, o

qual se encontra registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.917.314, de 31 de janeiro de 2019 (“Regulamento”).

2. **Objetivo:** O Fundo tem como objetivo proporcionar aos seus Quotistas rentabilidade que busque acompanhar 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI por meio de investimento de seus recursos, de acordo com a política de investimentos, preponderantemente por meio de investimentos em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de CRI lastreados em ativos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em contratos de financiamento, compra e venda, cédulas de crédito bancário, locação típica, locação atípica, *built to suit*, debêntures, dentre outros, sem prejuízo da possibilidade de aquisição dos outros ativos previstos no artigo 4º do Regulamento.

3. **Resgate:** Não há resgate de cotas do Fundo, a não ser em caso de liquidação do Fundo.

4. **Prazo de Duração:** O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

5. **Risco:** As aplicações feitas pelo Fundo sujeitam-se aos riscos previstos na seção “Fatores de Risco”, prevista no Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição das Cotas da Segunda Emissão do Fundo (“Prospecto Preliminar”), nas páginas 105 a 130.

6. **Classificação ANBIMA:** Para fins do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas de Fundos de Investimento” editado pela ANBIMA e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa no segmento Títulos e Valores Mobiliários.

III. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS E DA EMISSÃO:

1. **Aprovação Societária:** O Ato do Administrador realizado em 28 de dezembro de 2018, conforme Ato devidamente registrado perante o 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1916278, em 28 de dezembro de 2018, aprovou os principais termos e condições da Oferta, aprovou os principais termos e condições da Oferta.

2. **Número de Ordem da Emissão:** 2ª (segunda) Emissão.

3. **Direito de Preferência:** Será garantido aos Cotistas titulares de Cotas na Data Base o Direito de Preferência para a subscrição das Cotas da 2ª Emissão objeto da Oferta, o qual poderá ser exercido em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das 850.000 (oitocentas e cinquenta mil) Cotas da 2ª Emissão, pelos próprios Cotistas ou cessionários, quando negociado, dentro do prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados do 5º (quinto) dia útil da divulgação deste Anúncio de Início, que informa a data da integralização das Cotas para aqueles que exerceram o Direito de Preferência para Subscrição. Sendo certo que, a proporção das Cotas objeto da Oferta que poderiam

ser subscritas por cada Cotista no Período de Exercício do Direito de Preferência tendo como base o atual número de Cotas emitidas pelo Fundo será calculada de acordo com a seguinte fórmula: % Direito de Preferência = (Quantidade de cotas a serem emitidas/Quantidade de cotas atual) X 100, considerando o Montante da Oferta, 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) da proporção das Cotas ofertadas.

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

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

Os detentores do Direito de Preferência poderão condicionar a sua adesão à Oferta à distribuição (a) à colocação da totalidade do Montante da Oferta até o término do Prazo da Oferta ou (b) à colocação de montante equivalente ao Montante Mínimo até o término do Prazo da Oferta. Sendo que, na hipótese de implementação da condição descrita no item "(b)", o Investidor poderá indicar sua intenção de subscrever (i) a totalidade das Cotas por ele informada em seu pedido de subscrição de Cotas; ou (ii) a quantidade de Cotas proporcional às Cotas colocadas no âmbito da Oferta, observadas as disposições sobre Distribuição Parcial previstas no Prospecto Preliminar.

A liquidação dos pedidos de subscrição de Cotas, pelo Preço de Aquisição, realizados durante o Período de Exercício do Direito de Preferência se dará no 1º (primeiro) Dia Útil após o fim do Período de Exercício do Direito de Preferência, em moeda corrente nacional, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3 ("Data de Liquidação do Direito de Preferência").

Após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência, informando o montante total de Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas a serem distribuídas na Oferta.

Caso, por qualquer motivo, não ocorra a liquidação das Cotas na referida data de liquidação, o Investidor ficará impossibilitado de concluir suas ordens de investimento

relativamente àquelas Cotas e os Boletins de Subscrição firmados serão resolvidos.

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

5. **Quantidade de Cotas:** Serão emitidas até 850.000 (oitocentas e cinquenta mil) Cotas, sendo que a Administradora ou Coordenadora Líder, conforme o caso, poderá optar por exercer a Opção de Lote Adicional, caso em que a quantidade de Cotas acima prevista poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas.

6. **Valor de Emissão por Cota:** O Valor de Emissão por Cota será de R\$ 100,00 (cem reais), precificado com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo no fechamento do mês de novembro de 2018.

7. **Preço de Aquisição:** Preço pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização, que corresponderá ao Valor de Emissão por Cota de R\$ 100,00 (cem reais).

8. **Valor da Oferta ou Montante da Oferta:** R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais), sem considerar a Opção de Lote Adicional.

9. **Taxa de Ingresso:** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores.

10. **Forma:** Todas as Cotas serão nominativas e escriturais.

11. **Quantidade Mínima de Subscrição da 2ª Emissão por Investidor:** Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência, a aplicação inicial mínima por Investidor equivalente no Fundo será de, pelo menos, 10 (dez) Cotas por Investidor ("Investimento Mínimo"), não sendo permitida a aquisição de cotas fracionadas e sendo utilizado o arredondamento para baixo em todos os casos. Caso o investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Prazo da Oferta, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Da mesma forma, na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. O Investimento Mínimo por Investidor não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário.

12. **Quantidade Máxima de Subscrição por Investidor:** Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência, não haverá limite máximo de investimento em Cotas no âmbito da Oferta por um único Investidor.

13. **Subscrição Parcial:** A Oferta não será cancelada caso, até o final do Prazo da Oferta, conforme definido abaixo, seja subscrita a quantidade mínima de 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas da 2ª Emissão, correspondentes a, no mínimo, R\$ 15.000.000,00

(quinze milhões de reais) ("Quantidade Mínima de Subscrição" ou "Montante Mínimo").

Caso tenham sido subscritas cotas que correspondam ao Montante Mínimo, mas não correspondentes ao Montante da Oferta, somente as Cotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização de Cotas.

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

Caso não seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição até o final do Prazo da Oferta, a Oferta será cancelada, devendo a Coordenadora Líder adotar as medidas necessárias com vistas aos seus respectivos cancelamentos, com a consequente restituição aos Investidores, na proporção do número de Cotas, dos recursos financeiros integralizados pelos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações nos Ativos de Liquidez, durante o período, se houver, calculados *pro rata temporis* a partir das respectivas Datas de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contado da data em que se verificar o cancelamento da Oferta.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, em relação aos Investidores que condicionarem a sua adesão à Oferta, deverá a Coordenadora Líder adotar as medidas necessárias com vistas ao efetivo cancelamento das Cotas subscritas por tais Investidores, com a consequente restituição aos Investidores, na proporção do número de Cotas canceladas, dos recursos financeiros integralizados pelos Investidores pelas Cotas canceladas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações nos Ativos de Liquidez, durante o período, se houver, calculados *pro rata temporis* a partir das respectivas Datas de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contado da data em que se verificar a não implementação da condição.

Nas hipóteses acima de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

15. **Prazo da Oferta:** O prazo de distribuição das Cotas da Oferta é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM nº 400, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento,

conforme abaixo, o que ocorrer primeiro.

A Administradora poderá, a seu exclusivo critério, encerrar a Oferta imediatamente após a Data de Liquidação, desde que seja observado o Montante Mínimo, mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme cronograma tentativo descrito na página 80 do Prospecto Preliminar.

16. **Negociação:** As cotas do Fundo são negociadas no mercado secundário exclusivamente na B3 sob o código BTCR11.

As Cotas da 2ª Emissão, após subscritas e integralizadas, serão negociadas no mercado secundário de bolsa de valores administrado e operacionalizado pela B3.

Os Cotistas não terão direito de preferência na transferência das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.

A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento e do Prospecto Definitivo, em especial às disposições relativas à Política de Investimentos.

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

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

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

Durante o Período de Alocação de Ordens que será iniciado no 5º (quinto) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, juntamente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa. CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE ALOCAÇÃO DE ORDENS ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÃO ACATADO(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

Durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pela Coordenadora Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400/03. Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores, a Coordenadora Líder, na data do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto no Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante da Oferta foi atingido; diante disto, a Coordenadora Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, a Coordenadora Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação. No caso de captação abaixo do Montante da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição da integralidade do Montante da Oferta, terá devolvido os valores já depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de

Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pelo Administrador. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição da integralidade do Montante da Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos aos Investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pelo Administrador. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio. Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito. A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso. Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente subsequentes à Data de Liquidação pelo Preço de Aquisição.

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

“Fatores de Risco” do Prospecto Preliminar, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas, antes da tomada de decisão de investimento. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

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

19. **Forma de Distribuição:** A Oferta será realizada no Brasil, sendo que as Cotas da 2ª Emissão serão distribuídas publicamente após obtenção de registro perante a CVM - pela Coordenadora Líder e pela Coordenadora Contratada - sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM n.º 400, da Instrução CVM n.º 472 e demais normativos aplicáveis. As Cotas da 2ª Emissão serão registradas no DDA para distribuição no mercado primário e, após sua integralização, serão listadas para negociação no mercado secundário administrado pela B3, sendo que as Cotas da 2ª Emissão ficarão bloqueadas para negociação até (i) 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início ou o encerramento da Oferta por meio da divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento; e (ii) o trâmite operacional perante a B3 para iniciar a referida negociação, observado que a negociação das cotas da 1ª emissão do Fundo seguirá seu curso normal.

20. **Destinação dos Recursos:** Os recursos da presente Oferta serão destinados prioritariamente, para a aquisição de primordialmente, certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) lastreados em ativos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em contratos de financiamento, compra e venda, cédulas de crédito bancário, locação típica, locação atípica, built to suit, debêntures, dentre outros (“Ativos-Alvo”), sem prejuízo da possibilidade de aquisição dos outros ativos constantes do artigo 4º do Regulamento do Fundo.

21. **Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas:** As Cotas de emissão do Fundo apresentam as seguintes características principais: (i) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (ii) não são resgatáveis; (iii) terão a forma escritural e nominativa; (iv) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (v) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os imóveis investidos ou sobre fração ideal desses imóveis; (vi) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, poderão conferir aos seus titulares direito de preferência, caso a emissão de novas Cotas do Fundo seja deliberada pela Administradora; (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Administrador em nome dos respectivos titulares, sem emissão de certificados; (viii) serão de uma única classe e darão aos seus titulares idênticos direitos políticos; e (ix) cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo. O Escriturador emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista. Não há

limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, desde que se enquadre no Público Alvo do Fundo, conforme previsto neste Anúncio de Início. É vedada a subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por clubes de investimento, conforme previsto, na seção "5. Características da Oferta", página 85 do Prospecto Preliminar.

IV. CONDIÇÕES E PLANO DE DISTRIBUIÇÃO

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

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a Coordenadora Líder deverá realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo os Investidores;
- (ii) após a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pela Coordenadora Líder e observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do Artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do Parágrafo 5º do Artigo 50 da Instrução CVM 400;
- (iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;
- (vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência, informando o montante total de Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo

em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas a serem distribuídas na Oferta;

(vii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Cotas, cujo montante de Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, observada ainda a Opção de Lote Adicional;

(viii) durante o Período de Alocação de Ordens que ocorrerá a partir do 5º (quinto) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Incício, concomitantemente ao Período de Exercício Direito de Preferência, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores e as ordens de investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo;

(ix) o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o disposto na seção "5. Características da Oferta", na página 75 do Prospecto Definitivo;

(x) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;

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

(xii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o boletim de subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;

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

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

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

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

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

V. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Pedido de Registro da Oferta na CVM e B3	28/12/2018
2	Envio de Exigências pela CVM	29/01/2019
3	Cumprimento de Exigências na CVM	04/02/2019
4	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar Início das Apresentações para Potenciais Investidores (roadshow)	04/02/2019
5	Envio de vícios sanáveis pela CVM	18/02/2019
6	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM	21/02/2019
7	Registro da Oferta	11/03/2019
8	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo ⁽²⁾	12/03/2019
9	Início do Período de Exercício e de Negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período de Alocação de Ordens	19/03/2019
10	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	22/03/2019
11	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	29/03/2019
12	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	29/03/2019
13	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador	01/04/2019
14	Data de Liquidação do Direito de Preferência	02/04/2019

	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Direito de Preferência	
15	Encerramento do Período de Alocação de Ordens	05/04/2019
16	Procedimento de Alocação de Ordens	08/04/2019
17	Data de Liquidação	11/04/2019
18	Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	18/04/2019

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

(2) Caso as informações constantes do Prospecto Definitivo forem substancialmente diferentes das informações do Prospecto Preliminar, o Prospecto Definitivo deverá estar disponível para os investidores pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis antes do prazo inicial para a aceitação da oferta.

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

VI. CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO

Os custos de distribuição da Oferta serão pagos pelo Fundo com recursos levantados junto aos investidores na Oferta, conforme exemplificado acima e descrito nas páginas 94 do Prospecto Preliminar.

VII. INTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

1. ADMINISTRADORA:

Nome: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
 Endereço: Praia de Botafogo, 501, 5º andar, Botafogo,
 CEP 22250-040 – Rio de Janeiro/RJ
 CNPJ/MF: 59.281.253/0001-23
 Diretor responsável pela administração do Fundo: Allan Hadid

2. COORDENADORA LÍDER DA DISTRIBUIÇÃO:

Nome: GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Endereço: Rua Boa Vista, 356, 7º andar, Centro,
CEP 01014-000 – São Paulo/SP
CNPJ/MF: 65.913.436/0001-17

VIII. DATA DO INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO: 12/03/2019.

IX. OBTENÇÃO DE DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ADICIONAIS:

Maiores esclarecimentos a respeito desta distribuição, bem como cópias do Prospecto Preliminar, Regulamento e demais documentos da Oferta e quaisquer outras informações complementares sobre a presente distribuição poderão ser obtidas junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora Contratada, ou junto à CVM, nos seguintes websites:

○ Coordenadora Líder: <https://www.guide.com.br/> - na página principal, clicar em "Produtos", depois em "Ofertas Públicas", depois em ["FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIARIO"] e por fim "Prospecto", ou no link direto:

http://mkt.guideinvestimentos.com.br.s3.amazonaws.com/ofertas_publicas/2018/BTCR11/Prospecto%20-%20Oferta%20FII%20BTG%20Pactual%20Cr%C3%A9dito%20Imobili%C3%A1rio%20-%20RFAA%2012.12.18%20BTG17-12.pdf;

⇨

○ Administradora: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste site, acessar "FII BTG Pactual Crédito Imobiliário" - "Documentos", e então acessar "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento");

○ Na CVM: www.cvm.gov.br (nesta página, no menu "acesso rápido", clicar em "Fundos" e escolher "Consulta a Informações de Fundos" e "Fundos de Investimento Registrados". Então digitar o nome do Fundo e o código de verificação que aparecerá na tela e clicar em Prosseguir. Na tela seguinte, em que aparecerão as informações do Fundo, o investidor deve acessar "Documentos Eventuais" e escolher "Prospecto" ou qualquer outro documento disponível em "Tipo de Documento" e, por fim, clicar em "exibir");

○ Na B3: <http://www.b3.com.br> (neste site acessar a aba "produtos e serviços", clicar em "confira a relação completa dos serviços na Bolsa", selecionar "saiba mais", clicar em "mais serviços", selecionar "ofertas públicas", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "FII BTG Pactual Crédito Imobiliário" e, então, localizar o Anúncio de Início ou "Anuncio de Encerramento");

Informações adicionais sobre a Oferta, incluindo cópias do Contrato de Distribuição e dos demais documentos e contratos relativos à Oferta poderão ser obtidas com a Coordenadora Líder, e com a CVM, nos endereços e telefones acima mencionados.

ESTE AVISO AO MERCADO APRESENTA UM SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DAS COTAS E DA OFERTA. INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS

SOBRE AS MESMAS, BEM COMO SOBRE O FUNDO, PODERÃO SER CONSULTADAS NO PROSPECTO, OU JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU À CVM.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO DISTRIBUIDOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

NÃO HÁ COMPROMISSO OU GARANTIA POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA OU DO DISTRIBUIDOR DE QUE O OBJETIVO DE INVESTIMENTO DO FUNDO SERÁ ATINGIDO.

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

“A PRESENTE OFERTA PÚBLICA FOI ELABORADA DE ACORDO COM AS NORMAS DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA AS OFERTAS PÚBLICAS DE DISTRIBUIÇÃO E AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. O REGISTRO OU ANÁLISE PRÉVIA DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA ANBIMA, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, DO(S) OFERTANTE(S), DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES, BEM COMO SOBRE OS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS. ESTE SELO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.”



A data do presente Aviso ao Mercado é 04 de fevereiro de 2019.

Administradora



Coordenadora Líder



Assessoria Legal



