

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI

CNPJ nº 09.552.812/0001-14

Código ISIN nº BRFEXCCTF007

Código de Negociação na B3: FEXC11

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

FATO RELEVANTE

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“**Administradora**”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 09.552.812/0001-14 (“**Fundo**”), em cumprimento ao quanto disposto no inciso XIII do §2º do art. 41 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 472**”), vem comunicar aos cotistas (“**Cotistas**”) e ao mercado em geral o quanto segue.

Nesta data, foi formalizado o “Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 11ª (décima primeira) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI” (“**Ato do Administrador**”), por meio do qual a Administradora aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 11ª emissão do Fundo (“**Novas Cotas**” e “**11ª Emissão**”, respectivamente) a ser distribuída publicamente (“**Oferta**”), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 400**”), e nos termos do Artigo 24, §1º, do regulamento do Fundo, conforme versão consolidada vigente, aprovada por meio do Termo de Consulta Formal, divulgado em 30 de janeiro de 2020 (“**Regulamento**”).

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo, sem prejuízo das demais disposições que constarão dos documentos da Oferta.

- (i) **Número da Emissão/Série:** a Emissão representará a 11ª (décima primeira) emissão de Novas Cotas do Fundo, em série única;
- (ii) **Montante Inicial da Oferta:** o montante de, inicialmente, até R\$ 207.083.810,79 (duzentos e sete milhões,

oitenta e três mil, oitocentos e dez reais e setenta e nove centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), observada a possibilidade de aumento pelas Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas) ou de redução em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) (“**Montante Inicial da Oferta**”);

(iii) **Quantidade de Novas Cotas:** o montante de, inicialmente, até 2.234.637 (dois milhões, duzentas e trinta e quatro mil, seiscentas e trinta e sete) Novas Cotas, observada a possibilidade de aumento pelas Novas Cotas Adicionais ou de redução em razão de Distribuição Parcial;

(iv) **Novas Cotas do Lote Adicional:** o Montante Inicial da Oferta e a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas poderão ser aumentados em até 20% (vinte por cento) em relação ao inicialmente ofertado, em função do exercício da opção de emissão de Novas Cotas adicionais, nos termos do § 2º do Artigo 14 da Instrução CVM 400 (“**Novas Cotas do Lote Adicional**”). As Novas Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido), sendo certo que, caso venham a ser emitidas, as Novas Cotas do Lote Adicional serão incluídas na oferta aos Investidores (conforme abaixo definidos);

(v) **Preço de Emissão:** O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R\$ 89,50 (oitenta e nove reais e cinquenta centavos) por Nova Cota, considerando as perspectivas de rentabilidade do Fundo e as condições de mercado, emitidas nos termos do Artigo 24, inciso I e §2º do Regulamento (“**Preço de Emissão**”).

(vi) **Preço de Subscrição e Integralização:** Cada Cotista e Investidor pagará pela subscrição e integralização de cada Nova Cota o Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição (“**Preço de Subscrição e Integralização**”). O Preço de Subscrição e Integralização poderá ser atualizado e informado aos Cotistas através de fato relevante divulgado em até 5 (cinco) dias úteis antes do término do Período do Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) (“**Fato Relevante de Atualização de Preço**”), pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, podendo contar com um desconto de até 3% (três por cento) (“**Preço de Subscrição e Integralização Atualizado**”). Caso o Preço de Subscrição e Integralização não seja atualizado, os Cotistas serão informados a respeito da manutenção do Preço de Subscrição e Integralização através do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Subscrição e Integralização seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Subscrição e Integralização Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) até o término do Período do Exercício do Direito de Preferência, até o término do Prazo para Exercício de Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”);

(vii) **Custo Unitário de Distribuição:** Nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, cada Investidor ou Cotista que vier a subscrever Novas Cotas no âmbito da presente Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Nova Cota a ser divulgado pela Administradora no Anúncio de Início da Oferta, conforme percentual incidente sobre o Preço de Emissão por Nova Cota subscrita, destinado a arcar com os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas (“**Custo Unitário de Distribuição**”);

(viii) **Público Alvo:** O público-alvo da Oferta são (a) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.001,97 (um milhão e um real e noventa e sete centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 10.791 (dez mil, setecentos e noventa e uma) Novas Cotas, observada a Aplicação Inicial Mínima, inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos no Prospecto Definitivo (“**Investidores Institucionais**”); e (b) pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição de Novas Cotas durante o período que será divulgado no Anúncio de Início da Oferta e no Prospecto Definitivo da Oferta (“**Período de Subscrição**”), junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor, individual ou agregado, inferior a R\$ 1.000.001,97 (um milhão e um real e noventa e sete centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 10.791 (dez mil, setecentos e noventa e uma) Novas Cotas, observada a Aplicação Inicial Mínima, inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos no Prospecto Definitivo (“**Investidores Não Institucionais**” e, quando em conjunto com os Investidores Institucionais, os “**Investidores**”);

(ix) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta (sob pena de cancelamento da Oferta):** será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a R\$ 20.708.501,55 (vinte milhões, setecentos e oito mil, quinhentos e um reais e cinquenta e cinco centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, para manutenção da Oferta (“**Montante Mínimo da Oferta**”). Em virtude da possibilidade de distribuição parcial, será observado o disposto no Artigo 31 da Instrução da CVM 400 (“**Distribuição Parcial**”). O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

(x) **Regime de Distribuição das Novas Cotas:** O regime de colocação da Oferta será de melhores esforços;

(xi) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos a serem captados na Oferta, seja em razão da captação do Montante Inicial da Oferta ou do Montante Mínimo da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvo, conforme definidos no Regulamento;

(xii) **Forma de Distribuição:** as Nova Cotas da 11ª Emissão serão distribuídas publicamente, pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM 400, em mercado de balcão não organizado e por meio do sistema de distribuição de ativos “DDA” administrado e operacionalizado pela B3, e junto à Administradora, na qualidade de instituição escrituradora das Novas Cotas, no âmbito do Direito de Preferência;

(xiii) **Taxa de Ingresso:** Com exceção do Custo Unitário de Distribuição, não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Novas Cotas;

(xiv) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado e operacionalizado pela B3, e junto a Administradora, na qualidade de instituição escrituradora das Novas Cotas, no âmbito do Direito de

Preferência, conforme a ser previsto nos documentos da Oferta, em ambos os casos, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos e prazos indicados nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão e acréscido do Custo Unitário de Distribuição, observado o disposto nos documentos da Oferta;

(xv) **Tipo de Distribuição:** Primária;

(xvi) **Direito de Preferência:** Observado o disposto no Artigo 24, II do Regulamento do Fundo, será assegurado aos Cotistas do Fundo, detentores de cotas na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta (“**Data-Base**”), o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas na proporção da quantidade de cotas de sua titularidade, conforme aplicação do fator de proporção 0,65303124393 que foi calculado considerando o Montante Inicial da Oferta (sem considerar a emissão de Novas Cotas Adicionais) (“**Direito de Preferência**”). Conforme previsto no inciso II do Artigo 24 do Regulamento do Fundo, o prazo para exercício do Direito de Preferência será de 10 (dez) dias úteis, a contar da data de início do período de exercício do Direito de Preferência, conforme a ser previsto nos documentos da Oferta, sendo permitida a cessão do Direito de Preferência, observados os procedimentos operacionais da B3 e da escrituradora (“**Período do Exercício do Direito de Preferência**”);

(xvii) **Direitos das Novas Cotas:** As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta descreverão sobre o direito das Novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, observado o disposto no item (xviii) abaixo;

(xviii) **Direitos das Novas Cotas emitidas em relação à distribuição de rendimento:** Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de cota, que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata e a obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, com exceção dos rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras nas quais os recursos de cada Investidor ficarão aplicados até o encerramento da Oferta, líquidos de eventuais tributos incidentes. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal nova cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos pro rata, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3;

(xix) **Período de Colocação:** Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;

(xx) **Coordenador Líder:** Será contratado o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 30.306.294/0001-45, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição líder (“**Coordenador Líder**”), bem como da eventual contratação de instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto a B3 a serem convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta. Nesse sentido, tendo em vista que os gastos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em

especial a remuneração do Coordenador Líder (que é pessoa integrante do mesmo grupo econômico da Administradora), serão arcados exclusivamente com os recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição a ser pago pelos subscritores das Novas Cotas, a Administradora esclarece que tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do Artigo 34 da Instrução CVM 472; e

(xxi) **Negociação das Novas Cotas no mercado secundário:** Mercado de Bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO, NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DO ADMINISTRADOR ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

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

São Paulo, 17 de março de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM