

**Aos**

**Cotistas do BTG Pactual Real Estate Hedge Fund – FII Fundo De Investimento Imobiliário**

**Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas – Assembleia Geral Extraordinária.**

Prezados Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND – FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 45.188.176/0001-57 (“Fundo”), vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da **Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal**, conforme facultado pelo Art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472” e “Consulta Formal”, respectivamente), a qual tem por objeto:

- (i) deliberar sobre a aquisição, alienação e/ou empréstimo, como tomador ou doador, de **cotas de emissão de fundos de investimento imobiliário** administrados e/ou geridos pela Administradora, pelo Gestor (conforme definido no Regulamento), e/ou por suas partes relacionadas, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesse, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472 (“FIIs”), desde que respeitados os critérios de elegibilidade abaixo, em acréscimo aos demais limites e restrições previstos no regulamento do Fundo (“Regulamento”) e na regulamentação aplicável:
- a. FIIs com gestão realizada pelo Gestor, sejam administrados ou não pelo Administrador, não devem representar, em sua totalidade, quando da aquisição de suas cotas pelo Fundo, mais de 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
  - b. FIIs que invistam, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários por meio, preponderantemente, da aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, não devem possuir alavancagem superior a 80% (oitenta por cento) de seu patrimônio; e
  - c. FIIs que invistam, preponderantemente, em títulos e valores mobiliários, não devem possuir mais de 40% (quarenta por cento) de seu respectivo patrimônio líquido investido em ativos adquiridos em situação de conflito de interesses, conforme aprovado pelos respectivos cotistas, relativos a partes relacionadas à Administradora e/ou ao Gestor;

- (ii) deliberar sobre a aquisição ou alienação, inclusive por meio de operações compromissadas, de **certificados de recebíveis imobiliários** (“CRI”) e debêntures em que a Administradora, o Gestor, suas respectivas partes relacionadas e/ou fundos de investimentos administrados e/ou geridos pela Administradora, pelo Gestor e/ou por suas respectivas partes relacionadas (a) figurem como contraparte do Fundo, (b) tenham emitido, estruturado, distribuído e/ou figurem como devedores, cedentes e/ou originadores dos direitos creditórios que integrem o lastro de tais CRI, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472; desde que, em qualquer das hipóteses, sejam observados os critérios de elegibilidade abaixo, em acréscimo aos demais limites e restrições previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável:
- a. os CRI ou debêntures deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro, nos termos da regulamentação aplicável, e/ou serem negociados em mercado organizado de valores mobiliários;
  - b. caso não conte com garantia real, o CRI ou debênture deverá possuir *duration* (prazo médio ponderado dos vencimentos previstos para tal CRI) igual ou inferior a 4 (quatro) anos;
  - c. caso conte com garantia real, o CRI ou debênture deverá possuir *duration* igual ou inferior a 8 (oito) anos; e
  - d. os CRI deverão contar com a instituição de regime fiduciário;
- (iii) deliberar, *em votação única*, sobre a autorização para que o Fundo realize as seguintes transações em situações que caracterizam potencial conflito de interesse, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável:
- a. as seguintes transações, com a finalidade exclusiva de **gestão de caixa e liquidez do Fundo** e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) aquisição de cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou em transações cuja contraparte seja a Administradora, o Gestor, suas respectivas partes relacionadas e/ou fundos de investimentos administrados e/ou geridos pela Administradora, pelo Gestor e/ou por suas respectivas partes relacionadas; (b) operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (c) aquisição de ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao Administrador e/ou ao Gestor; e/ou (d) negociação de ativos financeiros de renda fixa em transações cuja contraparte seja parte relacionada ao Administrador e/ou ao Gestor e/ou fundos de investimentos administrados e/ou geridos pela Administradora, pelo Gestor e/ou por suas respectivas partes relacionadas;
  - b. aquisição, em mercado organizado, de **ações de companhias abertas**, nos termos do artigo 45, II, da Instrução CVM 472, controladas, sob controle comum e/ou coligadas do Administrador, do Gestor e/ou de suas respectivas partes relacionadas, e que possuam os seguintes critérios de elegibilidade, em acréscimo aos demais limites e restrições previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável:

- b.1. deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro, nos termos da regulamentação aplicável;
  - b.2. não representem, em conjunto, exposição superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo observado os limites previstos no Regulamento;
  - b.3. as ações não poderão representar mais de 5% (cinco por cento) do capital social companhia;
  - b.4. sejam admitidas à negociação em mercado de bolsa; e
  - b.5. ações negociadas ao valor mínimo unitário de R\$ 1,00 por ação, de acordo com os manuais operacionais da B3;
- c. operações de **derivativos** cuja contraparte seja parte relacionada ao Administrador e/ou ao Gestor e/ou fundo de investimento administrado pelo Administrador, pelo Gestor e/ou partes a eles relacionadas, desde que respeitados os critérios de elegibilidade abaixo, além das disposições previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável, de modo que tais derivativos e operações:
- c.1. contem com registro em mercado de balcão organizado ou bolsa;
  - c.2. não representem, em conjunto, exposição superior a 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo observado os limites previstos no Regulamento; e
  - c.3. possuam vencimento igual ou inferior a 3 (três) anos contados da data celebração ou aquisição pelo Fundo;
- d. aquisição de cotas de (1) **fundos de investimento em participações** que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou (2) **fundos de investimento em ações** que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, nos termos do Art. 45, inciso IV, da Instrução CVM 472, que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora, pelo Gestor e/ou por suas respectivas partes relacionadas (“FIAs e FIPs Setoriais”), observado os seguintes critérios de elegibilidade, em acréscimo aos demais limites e restrições previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável:
- d.1. FIAs e FIPs Setoriais que tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado, quando se tratar de fundos de investimento em participação e/ou fundos de investimentos em ações constituídos sob a forma de condomínio fechado;
  - d.2. os FIAs e FIPs Setoriais que possuam gestão realizada pelo Gestor, sejam administrados ou não pelo Administrador, deverão representar, no máximo, 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e
  - d.3. os FIAs e FIPs Setoriais que sejam administrados pela Administradora e que não sejam geridos pelo Gestor, deverão representar, no máximo, 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

- e. aquisição de cotas de **fundos de investimento em direitos creditórios** que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora, pelo Gestor e/ou por suas respectivas partes relacionadas (“**FIDCs**”), observados os seguintes critérios de elegibilidade, em acréscimo aos demais limites e restrições previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável:
- e.1. FIDCs cujas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro, nos termos da regulamentação aplicável;
  - e.2. FIDCs com gestão realizada pelo Gestor, sejam administrados ou não pelo Administrador, até o limite de 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e
  - e.3. FIDCs administrados pela Administradora que não sejam geridos pelo Gestor, até o limite de 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

#### **Quórum de aprovação, prazo e procedimentos para exercício do voto pelos Cotistas:**

Solicitamos a manifestação de V.Sa., preferencialmente na forma da carta resposta anexa, até o dia 29 de maio de 2023 por meio (i) de envelope digital; (ii) do e-mail: [ol-voto-eletronico-psf@btgpactual.com](mailto:ol-voto-eletronico-psf@btgpactual.com); ou (iii) de carta física à Administradora, aos cuidados da área de “Eventos Fundos” no endereço Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, São Paulo/SP.

As matérias a (i) a (iv), conforme descritas acima, apenas serão aprovadas pelo voto favorável da maioria dos cotistas que responderem à Consulta Formal, desde que tais votos favoráveis representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do artigo 20, I, da Instrução CVM nº 472, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Ressaltamos que, nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente podem votar os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano<sup>1</sup>.

Os documentos pertinentes a esta Consulta Formal, incluindo a proposta da Administradora, nos termos do Art. 41, inciso I, da Instrução CVM 472, estão disponíveis para consulta no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: [www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria](http://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria) (sob “*Fundos de Investimentos Administrados pela*”).

---

<sup>1</sup> (a) Representação de Pessoas Físicas: cópia digitalizada de 1 (um) documento de identificação do signatário que contenha sua assinatura (tal como Registro Geral (RG), Registro Nacional de Estrangeiros (RNE) ou Carteira Nacional de Habilitação (CNH)), sendo que as realizadas por meio de assinatura digital que possibilite a verificação da identificação do signatário, autoria e integridade, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada (“Assinatura Digital”), dispensam o envio dos documentos indicados neste item “(a)”; (b) Representação Pessoas Jurídicas: cópia do estatuto, contrato social ou atos constitutivos consolidados, registrado em Junta Comercial (quando aplicável), e da documentação societária outorgando os devidos poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida ou acompanhada dos documentos referidos no item (a) acima); (c) Representação de Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação. (d) Procurações: devem ser apresentadas (i) assinada por meio de Assinatura Digital, ou (ii) acompanhadas, de documento de identificação e comprovação dos poderes do signatário da procuração, conforme descrito acima, a qual deverá ter sido lavrada há menos de 1 (um) ano.

*BTG Pactual Serviços Financeiros*”, digitar o CNPJ do Fundo, conforme indicado acima, e então clicar em “*Pesquisar*”, na página seguinte, clicar em “*Atas de Assembleias e Convocações*”).

Os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, observado o disposto nesta Consulta Formal. Aos Cotistas que desejam receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail **[RI.FundosListados@btgpactual.com](mailto:RI.FundosListados@btgpactual.com)**, para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como a exercer seu voto.

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado em até 5 (cinco) dias úteis contados do término do período de manifestação dos Cotistas, conforme indicado acima.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, administradora do **BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND – FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

## ANEXO I

Ao

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de Administradora do **BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND – FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 14 de março de 2023.**

Em resposta à Consulta Formal enviada em **14 de março de 2023** aos Cotistas do **BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND – FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 45.188.176/0001-57 (“Consulta Formal”), manifesto abaixo meu voto com às matérias colocadas em deliberação, tal como descritas na Consulta Formal:

	<u>Manifestação</u>			
	Aprovação	Rejeição	Abstenção	Abstenção por estar impedido de voto <sup>2</sup>
<b>Matéria (i)</b>				
<b>Matéria (ii)</b>				
<b>Matéria (iii)</b>				

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2023.

\_\_\_\_\_  
**Assinatura**

**Nome do Cotista:**

**CPF/CNPJ:**

<sup>2</sup> Conforme disposto no Art. 24, parágrafo primeiro, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada: “*Não podem votar nas assembleias gerais do fundo: I – seu administrador ou seu gestor; II – os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor; III – empresas ligadas ao administrador ou ao gestor, 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.*”