

**BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND – FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 45.188.176/0001-57 – Código de Negociação: BTHF11

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE AO PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL**

Prezado Cotista,

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 deste, informar a V.Sa. a respeito da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Deliberação CVM nº 849, de 31 de março de 2020, inciso VI (“Assembleia”).

A Assembleia terá como ordem do dia, deliberar sobre:

- (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 (“FIs”), 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. FIs 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. FIs 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. FIs 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;

## **PROPOSTA DA ADMINISTRADORA**

A Administradora entende que o conflito de interesses constante, nas matérias colocadas em deliberação, por meio dos itens “(i)”, “(ii)” e “(iii)”, devem ser abertamente discutidas e deliberadas no melhor interesse dos cotistas. Ademais, esclarece que se abstém de uma recomendação formal quanto à sua aceitação ou à sua rejeição.

Adicionalmente, encontra-se disponível [neste link](#) o material preparado pela Gestora informando sua percepção e seu parecer em relação as matérias em deliberação na Assembleia.

Por fim, dada a importância dos temas colocados em deliberação para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail [ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com).

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

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