

REPÚBLICAÇÃO
DA CONSULTA FORMAL ORIGINALMENTE DIVULGADA EM 12 DE JUNHO DE 2023

Rio de Janeiro, 13 de julho de 2023.

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 as matérias descritas abaixo.

Esclarecemos que esta Consulta Formal, originalmente publicada em 12 de junho de 2023, foi republicada em 13 de julho de 2023 exclusivamente para a atualização dos procedimentos de voto, de modo a incluir informações sobre: (a) como votar por meio do Aplicativo “BTG Pactual Investimentos”; (b) o tratamento a ser dispensado a votos contraditórios enviados pelo mesmo cotista em uma mesma matéria. Destacamos que o prazo original de manifestação não foi alterado.

Matéria (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. 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;

Matéria (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;

Matéria (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:

As matérias (i) a (iii), 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.

Prazo e procedimentos para exercício do voto pelos Cotistas

Solicitamos a manifestação dos Cotistas até o dia 27 de julho de 2023, conforme os procedimentos e opções para o exercício do voto descritos abaixo:

- (a) Aplicativo BTG Pactual Investimentos: no âmbito desta Consulta Formal, os Cotistas que subscreveram suas Cotas por meio da plataforma de investimentos do BTG Pactual receberão notificação *push* em seus dispositivos móveis, por meio do aplicativo BTG Pactual Investimentos. Por meio do aplicativo, será possível manifestar voto aprovando ou rejeitando cada matéria colocada em deliberação.

Para o Cotista que esteja lendo esta Consulta Formal no aplicativo BTG Pactual Investimentos: para manifestar seu voto com relação à matéria indicada, volte uma tela (pressionando a seta no canto superior esquerdo) e selecione “aprovar” ou volte duas telas e selecione “rejeitar”.

Para os Cotistas que desejem manifestar sua situação de impedimento de voto, nos termos do Art. 31, §1º, da Instrução CVM 578, ou que desejem formalmente abster-se por outras razões, solicitamos que utilizem uma das formas de manifestação de voto descritas abaixo. Não obstante, os cotistas que manifestarem-se por meio do aplicativo BTG Pactual Investimentos apenas com relação a parte das matérias desta Consulta Formal serão considerados como “presentes” para fins de cômputo dos quóruns e, portanto, como havendo se absterido para as demais matérias.

- (b) Voto por “Envelope Digital”: Os Cotistas receberão esta Consulta Formal também por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, conforme *link* e orientações contidas no e-mail enviado. Aos Cotistas que desejem receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que mantenham atualizadas suas informações cadastrais junto ao custodiante de suas Cotas;
- (c) Voto por e-mail ou carta física: Esta Consulta Formal também poderá ser respondida, preferencialmente na forma do modelo de carta resposta abaixo (Anexo I), sempre com o assunto “*Consulta Formal – BTG Pactual Real Estate Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário*”, por meio (i) do e-mail: ol-voto-eletronico-psf@btgpactual.com; ou (ii) de carta física ao Administrador, aos cuidados da área de “Eventos Fundos” no endereço Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, São Paulo/SP;¹
- (d) Votos contraditórios enviados pelo mesmo cotista em uma mesma matéria: no âmbito desta Consulta Formal, o Cotista que enviar votos para uma mesma matéria de forma repetida e em sentido diverso, terão apenas considerado: (1) o voto enviado pelo

¹ A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista, observado o disposto abaixo: (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.

aplicativo BTG Pactual Investimentos, quando for o caso; e (2) o último voto enviado, quando não houver utilizado o aplicativo BTG Pactual Investimentos.

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) ano².

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 (sob “Fundos de Investimentos Administrados pela 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”).

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.

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

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**

² (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.