



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

CNPJ nº 45.188.176/0001-57

Código ISIN: BR0EI9CTF007

Código do Ativo no Balcão: 4770023FII

**FATO RELEVANTE**

O **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, n.º 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o n.º 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, por meio do Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 (“**Administradora**”), na qualidade de administradora, e a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.631.542/0001-37 (“**Gestora**”), na qualidade de gestora do **BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND – FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o n.º 45.188.176/0001-57 (“**Fundo**”), comunicam aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que, nesta data, foi realizado ato da Administradora (“**Ato de Aprovação da Oferta**”), aprovando, nos termos do artigo 12 e seguintes do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“**Emissão**”), no montante de, inicialmente, R\$ 581.455.639,08 (quinhentos e oitenta e um milhões quatrocentos e cinquenta e cinco mil seiscentos e trinta e nove reais e oito centavos), correspondentes a 59.820.539 (cinquenta e nove milhões oitocentas e vinte mil e quinhentas e trinta e nove) novas cotas (“**Novas Cotas**”) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), podendo tal montante ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo), todas escriturais, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, destinada ao público em geral, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), da Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“**Oferta**”). Dessa forma, a Oferta será automaticamente registrada na CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII da Resolução CVM 160. As principais características da Oferta estão descritas no Ato de Aprovação da Oferta.

A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição do **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, com sede na cidade



de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o n.º 46.482.072/0001-13 ("**Coordenador Líder**"), a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, sendo destinada ao público em geral. As Novas Cotas serão depositadas para negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, observado o disposto no regulamento do Fundo.

As Novas Cotas poderão ser subscritas entre os dias 10/10/2023 e 26/10/2023 ("**Período de Subscrição**"). A integralização das Novas Cotas ocorrerá em data a ser fixada oportunamente pelo Coordenador Líder nos documentos da Oferta.

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o montante mínimo da Oferta correspondente a 2.991.027 (duas milhões novecentas e noventa e uma mil e vinte e sete) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 29.072.782,44 (vinte e nove milhões setenta e dois mil setecentos e oitenta e dois reais e quarenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Montante Mínimo da Oferta**" e "**Distribuição Parcial**", respectivamente). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores (conforme abaixo definidos) (inclusive os cotistas que exercerem o Direito de Preferência): (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) da integralidade do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Investidor e o Cotista, conforme o caso, deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor e do Cotista, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Investidores e Cotistas, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva 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 da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o

caso, conforme descrito neste item, os Investidores ou Cotistas, conforme o caso, deverão fornecer um recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência.

Os demais termos e condições da Distribuição Parcial encontram-se descritos nos documentos da Oferta.

O investimento mínimo por investidor é de 05 (cinco) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 48,60 (quarenta e oito reais e sessenta centavos) ("**Investimento Mínimo por Investidor**"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, salvo se (i) ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, (ii) caso, no âmbito da Oferta, o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores seja superior à quantidade de Novas Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência ("**Oferta**" e "**Pedido de Subscrição**", respectivamente), ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta serão rateadas entre os investidores, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (iii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o Investidor indicar que (a) pretende condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, e (b) pretende receber uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

O preço de emissão por Nova Cota no valor de R\$ 9,72 (nove reais e setenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, foi aprovado por meio do Ato de Aprovação da Oferta com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, nos termos do artigo 13, parágrafo único, alínea "a", item "(ii)" do Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta ("**Preço de Emissão**"), que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Encerramento**").

O preço de subscrição de cada Nova Cota será de R\$ 10,03 (dez reais e três centavos), correspondente a soma do Preço de Emissão com a Taxa de Distribuição Primária ("**Preço de Subscrição**").

O pagamento dos custos relativos à distribuição primária das Novas Cotas serão arcados pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) que vierem a adquirir as Novas Cotas, e corresponderão a um percentual fixo de 3,19% (três inteiros e dezenove centésimos por cento) do valor da Nova Cota, totalizando R\$ 0,31 (trinta e um centavos) por Nova Cota ("**Taxa de Distribuição**").

**Primária**”), cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da taxa de distribuição primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela taxa de distribuição primária serão de responsabilidade do Fundo, exceto pelas comissões de estruturação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder, calculadas proporcionalmente ao valor das cotas integralizadas, que serão integralmente e em qualquer hipótese arcadas pela Taxa de Distribuição Primária. A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição Primária contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

O Fundo poderá, por meio da Gestora e da Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50, da Resolução CVM 160 (“**Lote Adicional**”), ou seja, em até R\$ 145.363.902,48 (cento e quarenta e cinco milhões trezentos e sessenta e três mil novecentos e dois reais e quarenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 14.955.134 (quatorze milhões novecentas e cinquenta e cinco mil e cento e trinta e quatro) Novas Cotas, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do procedimento de alocação, sem a necessidade de modificação dos termos da Emissão e da Oferta (“**Cotas do Lote Adicional**”). As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

Será assegurado aos cotistas, cujas cotas estejam integralizadas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação ao Anúncio de Início, o direito de preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta, na proporção de suas respectivas participações, conforme fator de proporção equivalente a 1,66168163888, respeitando-se os prazos operacionais do Coordenador Líder necessários ao exercício de tal direito de preferência que deverá ser exercido em até 10 (dez) dias úteis, contados a partir do 5º (quinto) dia útil posterior à data de divulgação deste Fato Relevante (“**Direito de Preferência**” e “**Período de Exercício do Direito de Preferência**”, respectivamente).

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo. Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, junto ao Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de liquidação da Oferta e do Direito de Preferência ("**Data de Liquidação**"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e da instituição escrituradora de cotas do Fundo ("**Escriturador**"), conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("**Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência**") no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores da Administradora, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

Aos cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência, é recomendado que entrem em contato com o Coordenador Líder para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados pelo Coordenador Líder.

O detentor das Novas Cotas fará jus aos rendimentos provenientes do Fundo iguais aos demais Cotistas, sendo que, no mês de integralização, os rendimentos serão devidos proporcionalmente à quantidade de dias úteis transcorridos entre a data da integralização e o último dia útil do mês em que ocorreu a integralização, nos termos da política de distribuição de resultados do Fundo, detalhada no Capítulo "Da Política de Distribuição de Resultados" do Regulamento.

O início da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, em conformidade com o previsto na Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início**"). Nos termos do artigo

76 da Resolução CVM 160, o encerramento da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM tão logo se verifique o primeiro dentre os seguintes eventos: (i) encerramento do Período de Colocação (conforme abaixo definido) ou (ii) distribuição da totalidade das Novas Cotas, inclusive daquelas constantes do Lote Adicional, o que deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160 ("**Período de Colocação**"). Adicionalmente, uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.

A Oferta será destinada a investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, desde que isentos de imposto de renda para os rendimentos distribuídos nos termos do artigo 3º da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada ("**Lei nº 11.033**" e "**Investidores**", respectivamente). É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM n.º 11, de 18 de novembro de 2020 ("**Resolução CVM 11**"). Será permitida a participação de Investidores que sejam considerados pessoas vinculadas, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do inciso XII do artigo 2º da Resolução da CVM n.º 35, de 26 de maio de 2021: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Fundo, da Administradora, da Gestora bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau e as demais pessoas vinculadas à emissão e à distribuição; (ii) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores das instituições participantes da Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, e as demais pessoas vinculadas à emissão e à distribuição; (iii) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das instituições participantes da Oferta que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às instituições participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as instituições participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das instituições participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas instituições participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (iii) a (vi) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11 ("**Pessoas Vinculadas**"). No entanto, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas



para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

As Novas Cotas deverão ser integralizadas, pelos Investidores, à vista e em moeda corrente nacional, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou ao Escriturador, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta. A liquidação física e financeira dos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência será realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, juntamente com a liquidação das Novas Cotas, utilizando-se os procedimentos do MDA.

As Novas Cotas da Emissão somente poderão ser negociadas no mercado secundário após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta e obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Novas Cotas da Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Nesse sentido, as Novas Cotas do Fundo não estarão disponíveis para negociação no mercado secundário logo após o encerramento da Oferta uma vez que determinados procedimentos operacionais e sistêmicos a serem adotados devem ser implementados e divulgados ao mercado antes da efetiva liberação das Novas Cotas da Emissão para negociação no mercado secundário.

As demais características da Oferta foram aprovadas nos termos do Ato de Aprovação da Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo ou no Ato de Aprovação da Oferta.

**A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE COMUNICADO APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO NOS TERMOS DO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ANEXO I AO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA 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 COLOCAÇÃO.**

**ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.**

**O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DO**



**PROSPECTO DA OFERTA, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

A Administradora e a Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 03 de outubro de 2023.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**  
(Administradora do Fundo)

**BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**  
(Gestora do Fundo)