



## FATO RELEVANTE

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

CNPJ nº 45.188.176/0001-57

Código ISIN: BR0EI9CTF007

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, 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 **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 nº 09.631.542/0001-37 (“**Gestora**”), na qualidade de gestora da **CLASSE ÚNICA DO BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND – FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, classe única do fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o n.º 45.188.176/0001-57 (“**Classe**” e “**Fundo**”, respectivamente), comunicam aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que, conforme Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal divulgado em 13 de agosto de 2024, a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora, em 11 de julho de 2024 e encerrada em 12 de agosto de 2024, aprovou a 3ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“**Emissão**”), no montante de, inicialmente, R\$ 1.999.999.994,96 (um bilhão, novecentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e quatro reais e noventa e seis centavos) 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) (“**Assembleia de Aprovação da Oferta**”). As Novas Cotas (conforme abaixo definido) serão objeto de oferta pública de distribuição, destinada a Investidores Profissionais (conforme abaixo definido), 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 Resolução da CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”), do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), do Anexo da Classe 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, item "a", da Resolução CVM 160. As principais características da Oferta estão descritas na Assembleia de Aprovação da Oferta.

### **Quantidade de Novas Cotas**

Serão emitidas, inicialmente, até 197.628.458 (cento e noventa e sete milhões, seiscentas e vinte e oito mil, quatrocentas e cinquenta e oito) novas cotas ("**Novas Cotas**"), pelo Preço de Emissão (conforme abaixo definido), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante de, inicialmente, R\$ 1.999.999.994,96 (um bilhão, novecentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e quatro reais e noventa e seis centavos) ("**Montante Inicial da Oferta**"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observada a Captação Mínima, ou aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ("**Montante Total da Oferta**").

### **Colocação**

A Oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição da Administradora, acima qualificada ("**Coordenador Líder**"). 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 da Classe, nos termos do item 6.3.9 do Ofício- Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

### **Público-alvo**

A Oferta será destinada a investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 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 da legislação aplicável ("**Investidores Profissionais**" ou "**Investidores**"). 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, os investidores que sejam, 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, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

#### **Preço de Emissão**

As Novas Cotas serão emitidas pelo preço de emissão de R\$ 10,12 (dez reais e doze centavos) por Nova Cota ("**Preço de Emissão**"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

#### **Taxa de Distribuição Primária**

Será devida pelos Investidores Profissionais que aderirem a Oferta, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual de 0,08% (oito centésimos por cento) do Montante Total da Oferta, equivalente a R\$ 0,01 (um centavo) por Nova Cota, que compreende os custos da Oferta, tais como taxa de registro da Oferta Pública junto à CVM, taxas da B3 e custos com assessores legais, não havendo remuneração para o Coordenador Líder, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio da Classe; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Classe, desde que passíveis de pagamento pela Classe, nos termos da regulamentação aplicável.

#### **Preço de Subscrição**

O preço de subscrição por Nova Cota será equivalente à soma do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária, correspondente a R\$ 10,13 (dez reais e treze centavos) por Nova Cota ("**Preço de Subscrição**").



### **Direito de Preferência**

No âmbito da Assembleia de Aprovação da Oferta, foi aprovada a renúncia ao exercício do direito de preferência pelos Cotistas.

### **Distribuição Parcial**

Será admitida a distribuição parcial da Oferta no montante de R\$ 500.503,04 (quinhentos mil quinhentos e três reais e quatro centavos), já considerando a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 49.408 (quarenta e nove mil, quatrocentas e oito) Novas Cotas ("**Captação Mínima**" e "**Distribuição Parcial**", respectivamente), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160. Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento da Captação Mínima, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do Art. 27 da parte geral da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta, 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 do anúncio de cancelamento da Oferta que será divulgado pela Administradora. Na hipótese de colocação parcial da Emissão, o saldo das Novas Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

### **Lote Adicional**

O Fundo poderá, por meio da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte 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\$ 400.000.003,04 (quatrocentos milhões três reais e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 39.525.692 (trinta e nove milhões, quinhentas e vinte e cinco mil, seiscentas e noventa e duas) 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.

### **Lote Suplementar**

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.

### **Investimento Mínimo**

Não haverá investimento mínimo por Investidor, exceto pelo Preço de Emissão, tendo-se



em vista que apenas admite-se a subscrição de Novas Cotas em número inteiro.

### **Distribuição e Negociação**

As Novas Cotas poderão ser depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pelo mercado de balcão da B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão - Balcão B3 ("**B3**" e "**Balcão B3**", respectivamente), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. Alternativamente, a Administradora e a Gestora comunicam que, considerando os aspectos operacionais envolvendo a possibilidade de integralização das Novas Cotas em bens e direitos, as Novas Cotas poderão ser mantidas em ambiente escritural, ocorrendo a liquidação da Oferta conforme os procedimentos operacionais do Escriturador do Fundo, de modo a permitir uma melhor operacionalização de tal opção.

### **Subscrição e Integralização das Novas Cotas**

As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista em moeda corrente nacional e/ou por meio da entrega de bens e direitos, observado o disposto abaixo.

O detentor das Novas Cotas fará jus aos rendimentos provenientes da Classe 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.

### **Destinação dos recursos**

Os recursos líquidos provenientes da Emissão serão aportados de acordo com a política de investimentos estabelecida no Anexo da Classe, em Certificado de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**"), cotas de Fundo de Investimento Imobiliário ("**FII**"), Fundos de Renda Fixa, bem como demais ativos que compõem a integralidade da carteira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos, inscrito no CNPJ sob o nº 11.026.627/0001-38 ("**BCFF**"), considerando que os cotistas do BCFF, aprovaram, no âmbito da assembleia geral extraordinária realizada por meio de consulta formal, conforme termo de apuração do BCFF divulgado em 13 de setembro de 2024, a subscrição de Novas Cotas da Classe, com a integralização de tais Novas Cotas com os ativos integrantes da carteira do BCFF.

### **Período de Colocação**

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

O prazo de distribuição das Cotas é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“**Anúncio de Encerramento**”), o que ocorrer primeiro (“**Período de Distribuição**”), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, caso a totalidade das Cotas seja colocada junto aos Investidores Profissionais ou antes do referido prazo por decisão do Coordenador Líder, observados os termos do Contrato de Distribuição. A Oferta será encerrada (i) ao término do Período de Distribuição; (ii) com a colocação da totalidade das Cotas ou o cancelamento do saldo de Cotas não colocado, no caso de distribuição parcial; ou (iii) por decisão do Coordenador Líder. Encerrada a Oferta, deverá ser divulgado o Anúncio de Encerramento pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

As demais características da Oferta foram aprovadas nos termos da Assembleia 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 na Assembleia de Aprovação da Oferta.

**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 COTAS DA EMISSÃO QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE 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, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA, 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, 10 de outubro de 2024.

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

(Administradora do Fundo)

**BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

(Gestora do Fundo)