

São Paulo, 02 de fevereiro de 2021

Aos

Senhores Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos

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 e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 11.026.627/0001-38 ("Fundo"), vem, por meio da presente, convocar V.Sas., na qualidade de titulares de cotas de emissão do Fundo ("Cotas" e "Cotistas", respectivamente), para participar da **Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal**, nos termos do Art. 37 do regulamento do Fundo ("Regulamento") e do Art. 21 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Consulta Formal" e "Instrução CVM 472", respectivamente).

Nestes termos, a Administradora coloca para deliberação dos Cotistas:

- A)** Deliberar sobre a 10ª (décima) emissão de novas cotas do Fundo ("Novas Cotas"), no montante de, inicialmente, até R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), a serem ofertadas nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2013, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e da Instrução CVM 472, nos seguintes termos ("Oferta" e "Emissão", respectivamente):
- (i) **Número da Emissão / Série:** a Emissão representará a 10ª (décima) emissão de cotas do Fundo, em série única;
- (ii) **Montante Inicial da Oferta:** o montante de, inicialmente, até R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), observada a possibilidade de aumento pelas Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas) ou de redução em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ("Montante Inicial da Oferta");

(iii) **Quantidade de Novas Cotas:** o montante de, inicialmente, até 6.358.381 (seis milhões, trezentas e cinquenta e oito mil trezentas e oitenta e uma) Novas Cotas, observada a possibilidade de aumento pelas Novas Cotas Adicionais ou de redução em razão de Distribuição Parcial;

(iv) **Novas Cotas Adicionais:** o Montante Inicial da Oferta e a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas poderão ser aumentados em até 20% (vinte por cento) em relação ao inicialmente ofertado, em função do exercício da opção de emissão de Novas Cotas adicionais, nos termos do parágrafo 2º do Art. 14 da Instrução CVM nº 400 ("Novas Cotas Adicionais"). As Novas Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido), sendo certo que, caso venham a ser emitidas, as Novas Cotas Adicionais serão incluídas no Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, conforme procedimento descrito abaixo no item "Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional", a fim de que o Cotista não seja diluído em sua participação no Fundo;

(v) **Preço de Subscrição e Integralização:** Nos termos do Art. 24, inciso I, do Regulamento, considerando as perspectivas de rentabilidade do Fundo e as condições de mercado, o Preço de Subscrição e Integralização das Novas Cotas a ser pago pelos Investidores, inclusive no âmbito do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, será de R\$86,50 (oitenta e seis reais e cinquenta centavos) ("Preço de Subscrição e Integralização"). O preço unitário de emissão das Novas Cotas ("Preço de Emissão") e o Custo Unitário de Distribuição serão divulgados no anúncio de início da Oferta. De tal forma, o Cotista, ao aprovar a Emissão e a Oferta, expressamente autoriza a Administradora a fixar o Preço de Emissão e o Custo Unitário de Distribuição, nos termos dispostos acima. O Preço de Subscrição e Integralização das Novas Cotas compreende a soma entre o Preço de Emissão e o Custo Unitário de Distribuição. O Preço de Subscrição e Integralização poderá ser atualizado e informado aos Cotistas através de fato relevante divulgado em até 5 (cinco) dias úteis antes do término do Período do Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) ("Fato Relevante de Atualização de Preço"), pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, podendo contar com um desconto de até 3% (três por cento) ("Preço de Subscrição e Integralização Atualizado"). Caso o Preço de Subscrição e Integralização não seja atualizado, os Cotistas serão informados a respeito da manutenção do Preço de Subscrição e Integralização através do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Subscrição e Integralização seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Subscrição e Integralização Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) até o término do Período do Exercício do Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). Adicionalmente, será cobrado uma taxa de distribuição primária dos investidores que subscreverem as Novas Cotas, inclusive no âmbito do Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, correspondente a um determinado percentual, a ser oportunamente

definido em conjunto com o Coordenador Líder, incidente sobre o Preço de Emissão, para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas (“Custo Unitário de Distribuição”);

(vi) **Público Alvo:** as Novas Cotas serão destinadas a investidores não institucionais e investidores institucionais, podendo ser subscritas por todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, respeitadas eventuais vedações ao investimento em fundos imobiliários previstas na regulamentação em vigor (“Investidores”);

(vii) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta (sob pena de cancelamento da Oferta):** será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) para manutenção da Oferta (“Montante Mínimo da Oferta”). Em virtude da possibilidade de distribuição parcial, será observado o disposto no Art. 31 da Instrução da CVM 400 (“Distribuição Parcial”). O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingida o Montante Mínimo da Oferta;

(viii) **Regime de Distribuição das Novas Cotas:** O regime de colocação da Oferta será de melhores esforços;

(ix) **Destinação dos Recursos:** observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvo;

(x) **Forma de Distribuição:** as Nova Cotas da 10ª Emissão serão distribuídas publicamente com, pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM 400/03, em mercado de bolsa administrado pela B3, por meio do sistema de distribuição de ativos “DDA”, e junto à Administradora, na qualidade de instituição escrituradora das Novas Cotas, no âmbito do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional;

(xi) **Taxa de Ingresso:** Com exceção do Custo Unitário de Distribuição, não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Novas Cotas;

(xii) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, e junto a Administradora, na qualidade de instituição escrituradora das Novas Cotas, no âmbito do Direito de Preferência e Direito de Subscrição das Sobras, conforme a ser previsto nos documentos da Oferta, em ambos os casos, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos e prazos indicados nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas,

à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta;

(xiii) **Tipo de Distribuição:** primária;

(xiv) **Direito de Preferência:** Observado o disposto no Art. 24, II do Regulamento do Fundo, será assegurado aos Cotistas do Fundo, detentores de cotas na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta ("Data-Base"), o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas na proporção da quantidade de cotas de sua titularidade, conforme aplicação do fator de proporção calculado considerando o Montante Inicial da Oferta (sem considerar a emissão de Novas Cotas Adicionais), que será divulgado nos documentos da Oferta, para subscrição de Novas Cotas ("Direito de Preferência"). Conforme previsto no inciso II do Art. 24 do Regulamento do Fundo, o prazo para exercício do Direito de Preferência será de 10 (dez) dias úteis, a contar da data de início do período de exercício do Direito de Preferência, conforme a ser previsto nos documentos da Oferta, sendo permitida a cessão do Direito de Preferência, observados os procedimentos operacionais da B3 e da escrituradora ("Período do Exercício do Direito de Preferência");

(xv) **Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional:** Será conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência, o direito de subscrição das sobras ("Direito de Subscrição de Sobras"), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência ("Sobras"), pelo período, termos e condições a serem previstos nos documentos da Oferta. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta (podendo ser incluída a emissão de Novas Cotas Adicionais) após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além do fator de proporção do Direito de Subscrição de Sobras), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever ("Direito de Subscrição de Montante Adicional"), doravante denominado em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras como "Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional"), sendo certo que em caso de excesso de demanda, a Administradora e o Coordenador Líder poderão alocar as Novas Cotas de forma discricionária entre os subscritores, observando-se os objetivos do Fundo, conforme a ser definido nos documentos da Oferta. Após essa primeira alocação de Novas Cotas, a quantidade de Novas Cotas remanescentes será colocada pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido) para os Investidores da Oferta. Será vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional;

(xvi) **Direitos das Novas Cotas:** as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta descreverão sobre o direito das Novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, observado o disposto no item (xvii) abaixo;

(xvii) **Direitos das Novas Cotas emitidas em relação à distribuição de rendimento:** Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de cota, que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata e a obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, com exceção dos rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras nas quais os recursos de cada Investidor ficarão aplicados até o encerramento da Oferta, líquidos de eventuais tributos incidentes. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal nova cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos pro rata, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3;

(xviii) **Período de Colocação:** até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;

(xix) **Coordenador Líder:** Propõe-se que seja o **Banco BTG Pactual S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º Andar Parte, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45. Os custos e despesas da Oferta serão cobertos pelos subscritores das Novas Cotas, por meio do Custo Unitário de Distribuição. Neste sentido, o Fundo e a Administradora, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, esclarecem que tais custos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder, que é pessoa integrante do mesmo grupo econômico da Administradora do Fundo, não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais cotistas do Fundo, de forma que a contratação do Coordenador Líder nesta Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do Art. 34 da Instrução CVM 472. O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições intermediárias a participarem na Oferta, conforme a ser previsto nos documentos da Oferta, incluindo na qualidade de coordenador contratado e participante especial;

(xx) **Negociação das Novas Cotas no mercado secundário:** Mercado de Bolsa administrado e operacionalizado pela B3; e

(xxi) **Outras Disposições:** A Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Emissão e da Oferta.

A deliberação da matéria do dia apenas será aprovada por maioria de votos dos Cotistas, nos termos do Art. 18 da Instrução CVM 472 e do Art. 35 do Regulamento do Fundo.

Solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma da carta resposta anexa, até o dia 17 de fevereiro de 2021, por meio do envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência em via física, por meio do e-mail OI-voto-eletronico-psf@btgpactual.com. 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.¹

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado até dia 24 de fevereiro de 2021.

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

A Administradora ressalta que os documentos pertinentes à proposta estão disponíveis para consulta no seguinte endereço eletrônico: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>, acessar “**FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS**” e então clicar no respectivo arquivo.

São Paulo, 02 de fevereiro de 2021

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS**

¹ A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada à Administradora, do seguinte modo: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para 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. Caso o Cotista seja representado por procuração, o procurador deverá enviar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato.

Ao

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS**

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 02 de fevereiro de 2021

- A)** Em resposta à Consulta Formal enviada em 02 de fevereiro de 2021 aos Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Fundo"), manifesto abaixo meu voto em relação a matéria colocada em deliberação, qual seja, aprovação da 10ª (décima) emissão de cotas do Fundo ("10ª Emissão"), no montante de, inicialmente, até R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição, a serem ofertadas nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2013, conforme alterada e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Oferta" e "Emissão", respectivamente), conforme termos e condições previstos na Proposta da Administradora e na Convocação da Consulta Formal.

Voto:

- ☐ **SIM**, voto a favor da realização da 10ª Emissão e da Oferta;
- ☐ **NÃO**, voto contra a realização da referida 10ª Emissão e da Oferta;
- ☐ **Abstenho-me de votar**;
- ☐ **Abstenho-me de votar**, por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

_____, _____ de _____ de 2021.

Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ: