

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.

Informações Essenciais - Oferta Primária de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão do BTG Pactual Real Estate Hedge Fund - FII Fundo de Investimento Imobiliário

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	X	perda do principal		Seção 4
		responsabilidade ilimitada		
	X	falta de liquidez		Seção 4
	X	produto complexo		Seção 4
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das Cotas.		

1. Elementos Essenciais da Oferta

Mais informações

A. Valor mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	Capa
a.1) Quantidade ofertada	59.820.539 (cinquenta e nove milhões oitocentas e vinte mil e quinhentas e trinta e nove)	Capa
a.2) Preço unitário	Preço de emissão no valor de R\$ 9,72 (nove reais e setenta e dois centavos), acrescido da Taxa de Distribuição Primária no valor de R\$ 0,31 (trinta e um centavos), perfazendo o valor de 10,03 (dez reais e três centavos)	Capa
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 600.000.006,17 (seiscentos milhões e seis reais e dezessete centavos)	Capa
a.4) Lote suplementar	Não	Seção 2.6
a.5) Lote adicional	25%	Capa
Qual mercado de negociação?	Balcão B3	Capa
Código de negociação	4770023FII	Capa
B. Outras informações		

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
Emissor	BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO Classe de Cotas: Classe Única	Capa
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS CNPJ nº 59.281.253/0001-23 https://www.btgpactual.com	Capa
Gestor	BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. CNPJ nº 09.631.542/0001-37 https://www.btgpactual.com/asset-management	Capa

2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	A Administradora pretende destinar e aplicar os recursos líquidos a serem captados na Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA, por recomendação da Gestora e respeitando o previsto na política de investimento disposta no Capítulo III do Regulamento ("Política de Investimentos"), e em consonância com o disposto nos §5º e §6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555"). Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez, conforme o disposto na Política de Investimento do Fundo. Sem prejuízo do disposto acima, o pipeline indicado no Prospecto é meramente indicativo de potenciais ativos alvo da Oferta, de forma que não há garantia de que a Gestora conseguirá destinar os recursos oriundos da Oferta de forma prevista no Estudo de Viabilidade.	Seção 3

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
Informações sobre o gestor	A BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. (" BTG Gestora "), controlada indiretamente pelo Banco BTG Pactual S.A., é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de gestão de recursos para terceiros.	Seção 15

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
	A BTG Gestora integra o mesmo grupo econômico da Administradora e foi contratada, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos ativos alvo para integrar a carteira do Fundo. A exposição em ativos imobiliários da BTG Gestora totaliza R\$ 25,4 bilhões em janeiro de 2023.	
Informações sobre o administrador	A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“BTG PSF”), controlada integral pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente R\$ 55 bilhões e 146 fundos sob administração (jan/2023). A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com alta qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da BTG PSF.	Seção 15

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
1. Fatores macroeconômicos relevantes O mercado de capitais brasileiro é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de valores mobiliários emitidos no país.	Maior	Maior
2. Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário.	Maior	Maior
3. Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa. O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas.	Maior	Maior
4. Risco de crédito Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.	Maior	Maior

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
5. Risco de mercado das Cotas do Fundo Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.	Maior	Maior

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	Classe única; não resgatáveis; escritural e nominativa; conferem direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador.	Seção 2.2
Prazo de duração do fundo	Indeterminado.	Seção 4
Restrições à livre negociação	Revenda ao público em geral após 6 (seis) meses do final da oferta.	Seção 7.1
5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	Investidores Qualificados Investidores Profissionais	Seção 2.3
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado Direito de Preferência aos Cotistas que possuam Cotas no 3º dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo.	Seção 6.2
Qual o valor mínimo para investimento?	05 Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 48,60, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 50,15, considerando a Taxa de Distribuição Primária.	Seção 8.9
Como participar da oferta?	Os Cotistas deverão formalizar seu Pedido de Subscrição ou sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência junto ao Coordenador Líder e os demais Investidores deverão celebrar Pedido de Subscrição ou enviar sua ordem de investimento, conforme o caso, ao Coordenador Líder.	Seção 8.4

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Como será feito o rateio?	Por ordem de chegada.	Seção 8.4
Como poderei saber o resultado do rateio?	Até o dia útil anterior à data de liquidação pelo Coordenador Líder, por e-mail, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência.	Seção 8.4
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção 7.3
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e Cofins, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 15
Indicação de local para obtenção do Prospecto	https://www.btgpactual.com/investment-bank (neste website clicar em “Mercado de Capitais - Download” depois em “2023”, procurar “OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND - FII” e então acessar “Prospecto Definitivo”).	
Quem são os coordenadores da oferta?	BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA., inscrito no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13	Seção 14.2
Outras instituições participantes da distribuição	A distribuição das Novas Cotas será coordenada e liderada pelo Coordenador Líder e não contará com a participação de terceiros.	Seção 11.1
Procedimento de colocação	Melhores esforços	Seção 2.1
Qual o período de reservas?	De 10/10/2023 a 26/10/2023.	Seção 5.1
Qual a data da fixação de preços?	A data de divulgação do Ato de Aprovação da Oferta.	Seção 8.3
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Até 27/10/2023	Seção 5.1
Qual a data da liquidação da oferta?	A liquidação da Oferta e do Direito de Preferência ocorrerá em 30/10/2023.	Seção 5.1
Quando receberei a confirmação da compra?	Na data de liquidação da Oferta.	Seção 8.4
Quando poderei negociar?	Após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.	Seção 2.4