

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI

CNPJ nº 09.552.812/0001-14

Código de Negociação na B3: FEXC11

FATO RELEVANTE

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 CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“**Administrador**”) do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI, inscrito no CNPJ sob o nº 09.552.812/0001-14 (“**Fundo**”), nos termos do artigo 24 do regulamento do Fundo atualmente em vigor (“**Regulamento**”), informa aos cotistas do Fundo (“**Cotistas**”) e ao mercado em geral que a partir de 02 de agosto de 2019 será iniciado o prazo para exercício do Direito de Preferência, abaixo descrito, pelos cotistas cujas cotas estão integralizadas na presente data, no âmbito da 9ª (nona) emissão de cotas do Fundo (“**Novas Cotas**” e “**Nona Emissão**”), as quais, respeitados o Direito de Preferência, serão objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 476/09**” e “**Oferta Restrita**”, respectivamente).

O total da Oferta Restrita, incluindo a subscrição pelo exercício do Direito de Preferência e a subscrição no âmbito da Oferta Restrita é de R\$ 59.999.935,77 (cinquenta e nove milhões e novecentos e noventa e nove mil e novecentos e trinta e cinco reais e setenta e sete centavos) (“**Montante Inicial da Oferta**”), correspondente a 588.177 (quinhentas e oitenta e oito mil e cento e setenta e sete) Novas Cotas, pelo valor unitário de R\$ 102,01 (cento e dois reais e um centavo) (“**Preço da Emissão**”), valor este fixado, nos termos do inciso I do artigo 24 do Regulamento, conforme valor patrimonial da cota do Fundo no fechamento do mês de junho/2019 e divulgada até o dia 15 de julho de 2019 e acrescido de 2,7% (dois inteiros e sete décimos por cento) do Preço de Emissão (“**Custo Unitário de Distribuição**”) equivalente a aproximadamente R\$ 2,75 (dois reais e setenta e cinco centavos) por Nova Cota, assim, o valor total de cada Nova Cota será de R\$ 104,76 (cento e quatro reais e setenta e seis centavos). Os custos não utilizados na Oferta Restrita serão incorporados ao patrimônio líquido do Fundo após o término da Oferta Restrita. O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 67% (sessenta e sete por cento), conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo (“**Cotas Adicionais**”). As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Restrita. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta Restrita. Será admitida a distribuição parcial da Oferta Restrita, observado o montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“**Montante Mínimo da Oferta**” e “**Distribuição Parcial**”, respectivamente), conforme deliberado e aprovado por meio da “*Ata de Assembleia Geral do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI,*” realizada em 22 de julho de 2019, e registrada no Cartório do 5º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, em 25 de julho de 2019, sob o nº 987529 (“**Ata da Assembleia Geral**”), e que se encontra disponível para acesso no site do Administrador no endereço <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste website, clicar em “*FII Fundo de CRI*”, em seguida em “*Documentos*”, e, então, clicar na “*Ata da Assembleia Geral Extraordinária – 22/07/2019*”). As principais características da Oferta Restrita estão descritas na Ata da Assembleia Geral.

A Oferta Restrita é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013 (“**Investidores Profissionais**”), sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM nº 476/09. No âmbito da Oferta Restrita, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada. O início da Oferta Restrita somente ocorrerá após o exercício pelos Cotistas do Direito de Preferência.

Nos termos do inciso II do artigo 24 do Regulamento, é assegurado aos Cotistas, detentores de cotas nesta data, o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas (“**Direito de Preferência**”), no período compreendido entre 02 de agosto de 2019, inclusive e 15 de agosto de 2019, inclusive (“**Período de Preferência**”), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 40,246701522%, a ser aplicado sobre o número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista nesta data.

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 (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 Preferência, (a) até 14 de agosto de 2019, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 15 de agosto de 2019, inclusive, junto ao BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo, entrando em contato nos tels: (11) 3383-2469 ou (11) 3383-2513 (“**Escriturador**”), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.

Aos Cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador. Os Cotistas não poderão negociar com seus respectivos Direitos de Preferência em decorrência de restrições previstas na regulamentação aplicável às ofertas públicas com esforços restritos de colocação e aos procedimentos operacionais da B3.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta Restrita a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta Restrita, de condicionar sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição: (a) da integralidade do Montante Inicial da Oferta; ou (b) da quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Cotista 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 Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Preferência (“**Data de Liquidação do Direito de Preferência**”), qual seja 15 de agosto de 2019, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Restrita, será divulgado em seguida o fato relevante de encerramento do Período de Preferência (“**Comunicado de Encerramento do Período de Preferência**”) no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderão ser colocadas pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, acima qualificado, na qualidade de Coordenador Líder da Oferta Restrita (“**Coordenador Líder**”) para os investidores profissionais da Oferta Restrita.

Não haverá a possibilidade de subscrição de sobras e montante adicional pelos cotistas na presente Oferta Restrita.

Durante o Período de Preferência, o Cotista que subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, o recibo das Novas Cotas não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o comunicado de encerramento da Oferta Restrita e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata temporis* e ser obtida a autorização da B3,

Durante o Período de Preferência, o Cotista que subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas, que, até a disponibilização do comunicado de encerramento da Oferta Restrita, 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 Cotista ficarão aplicados até o encerramento da Oferta Restrita, 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 comunicado de encerramento da Oferta Restrita, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* e a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, ressaltado que as Novas Cotas adquiridas após o encerramento do Período de Preferência ficarão bloqueadas na B3 e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata temporis* relacionados aos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472/08 (“**Investimentos Temporários**”), calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota. Adicionalmente, a partir da divulgação da comunicação de encerramento da Oferta Restrita e da conversão do recibo de Nova Cota devido pelo Cotista que exerceu seu Direito de Preferência em Cota, conforme o caso, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às

demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

As Novas Cotas da Oferta Restrita, desde que alcançada a Distribuição Parcial, farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua subscrição e integralização e com direitos iguais às demais cotas do Fundo.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, os valores já depositados por Cotista que exerceu seu Direito de Preferência serão devolvidos aos referidos investidores, acrescidos dos respectivos 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 do anúncio de retificação que será enviado pelo Administrador. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer 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.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta Restrita, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não foi atingida pela Oferta Restrita, este Cotista não terá o seu recibo de cota convertido em Nova Cota e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Cotista já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos Cotistas, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos 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 do anúncio de retificação que será enviado pelo Administrador. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 26 de julho de 2019.

Atenciosamente,

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI