

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DA **CLASSE ÚNICA DO BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 45.188.176/0001-57

Código ISIN das cotas do Fundo nº BR0EI9CTF007

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/279, em 10/10/2024
concedido por meio do rito de registro AUTOMÁTICO de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão
de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

Nos termos do artigo 59, inciso II da Resolução CVM 160, a **CLASSE ÚNICA DO BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 45.188.176/0001-5 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), em conjunto com a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar - parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administradora do Fundo e instituição intermediária líder da Oferta ("**Administradora**" ou "**Coordenador Líder**"), a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.631.542/0001-37, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 9.975, de 04 de agosto de 2008, na qualidade de gestora da carteira do Fundo ("**Gestora**" e, em conjunto com o Fundo, a Classe, e a Administradora, os "**Ofertantes**"), comunicam, nesta data, o início da oferta pública primária de distribuição de 197.628.458 (cento e noventa e sete milhões seiscentas e vinte e oito mil quatrocentas e cinquenta e oito) de cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo ("**Novas Cotas**"), de classe única ("**Oferta**"), todas nominativas e escriturais, com preço unitário de emissão de R\$ 10,12 (dez reais e doze centavos) por Cota ("**Preço de Emissão**"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total inicial de:

até 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)**

As Novas Cotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta e serão integralizadas em moeda corrente nacional e/ou por meio da entrega de bens e direitos, pelo Preço de Subscrição, no valor de R\$ 10,13 (dez reais e treze centavos) por Nova Cota, que corresponde à soma do Preço de Emissão e Taxa de Distribuição Primária de R\$ 0,01 (um centavo) por Nova Cota, observado o disposto nos documentos da Oferta, incluindo o Anexo I do Procedimento de Consulta

Formal, iniciado em 11 de julho de 2024 (“**Consulta Formal**”). As Novas Cotas que não forem subscritas serão canceladas pela Administradora.

A Oferta consistirá na distribuição pública das Novas Cotas sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos artigo 26, inciso VII, item “a”, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais. A Oferta não foi submetida à análise prévia da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, da CVM ou de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído na Consulta Formal.

CRONOGRAMA

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

Ordem	Evento¹	Data²
1	Divulgação de fato relevante sobre a aprovação da Oferta	10 de outubro de 2024
2	Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM	
3	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM	
4	Data de divulgação deste Anúncio de Início	
5	Início do Período de Subscrição	10 de outubro de 2024
5	Data máxima para encerramento do Período de Subscrição	15 de outubro de 2024
6	Data máxima para Procedimento de Alocação	15 de outubro de 2024 de 2024
7	Data máxima da liquidação da Oferta	18 de outubro de 2024 de 2024
8	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	18 de dezembro de 2024

INFORMAÇÕES DA OFERTA

Os documentos do Fundo e da Oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, da CVM e/ou da B3:

(I) Administradora e Coordenador Líder: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria;>

¹ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, dos Ofertantes e do Coordenador Líder, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

² As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério dos Ofertantes e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

(II) Gestora: <https://www.btgpactual.com/asset-management/sobre-asset-do-btg-pactual>

(III) CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (A) (neste website localizar a seção "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", e, então, clicar na opção desejada; e

(IV) Fundos.NET, administrado pela B3: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", e, então, clicar na opção desejada).

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, DA RESOLUÇÃO CVM 160, A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS NOVAS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DOS OFERTANTES E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DOS OFERTANTES OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58, PARÁGRAFO ÚNICO, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

A data deste Anúncio de Início é 10 de outubro de 2024.



COORDENADOR LÍDER

GESTORA

ADMINISTRADORA

