

SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 40.011.225/0001-68

Código ISIN das Cotas nº BRSNFFCTF001

Código de Negociação na B3: SNFF11

FATO RELEVANTE

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administrador fiduciário ("Administrador"), e a **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 15º andar, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.304.223/0001-69, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 12.124, de 09 de janeiro de 2012, na qualidade de gestor ("Gestor") do **SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.011.225/0001-68, vêm, por meio deste, **COMUNICAR** que, nesta data, o Administrador aprovou a realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Segunda Emissão" e "Novas Cotas"), as quais serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476"), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), do regulamento do Fundo ("Regulamento") e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta").

A Segunda Emissão e a Oferta foram aprovadas por meio de ato do Administrador, realizado em 18 de agosto de 2022, em conformidade com o disposto no artigo 6.2 do Regulamento ("Ato do Administrador").

As Novas Cotas serão distribuídas pelo próprio Administrador, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), podendo contar com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores da Oferta, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada exclusivamente aos cotistas do Fundo e a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Profissionais" ou "Investidores"), observado que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo que as Novas Cotas deverão ser subscritas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

Fundos de investimento e carteiras administradas de valores mobiliários cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como um único Investidor para os fins dos limites previstos acima.

Os cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência (conforme abaixo definido) não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM 476. No âmbito da Oferta, não será admitida a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.

Montante da Oferta

O montante inicial da Oferta é de até R\$ 24.673.000,00 (vinte e quatro milhões, seiscentos e setenta e três mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição (abaixo definida), representado por até 275.000 (duzentas e setenta e cinco mil) Novas Cotas ("Montante Inicial da Oferta"), podendo tal montante ser (i) aumentado, em virtude da emissão do Lote Adicional (conforme definido abaixo); ou (ii) diminuído, no caso de Distribuição Parcial (conforme definida abaixo), observado Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

O preço de emissão de cada Nova Cota será de R\$ 89,72 (oitenta e nove reais e setenta e dois centavos) ("Preço de Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição. Nos termos da cláusula 6.3 do Regulamento, o Preço de Emissão foi fixado tendo em vista as perspectivas de rentabilidade do Fundo. O Preço de Emissão não será atualizado até a data de encerramento da Oferta.

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, ou seja, em até 55.000 (cinquenta e cinco mil) Novas Cotas, correspondentes a R\$ 4.934.600,00 (quatro milhões, novecentos e trinta e quatro mil e seiscentos reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, inclusive para atender eventual excesso de demanda no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional (conforme abaixo definido), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta, independentemente de qualquer aprovação adicional, por decisão do Administrador, conforme recomendação do Gestor ("Lote Adicional").

Taxa de Distribuição

Será devido pelos subscritores de Novas Cotas (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e/ou o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional), adicionalmente ao Preço de Emissão, uma taxa em montante equivalente a 0,31% (zero vírgula trinta e um por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 0,28 (vinte e oito centavos) por cada Nova Cota ("Taxa de Distribuição"), cujos recursos serão utilizados para pagamento das despesas da Oferta, que incluirão, dentre outros, a remuneração do Coordenador Líder, os honorários de advogados externos, as taxas de registro e distribuição das Novas Cotas na CVM e na B3, além de custos relacionados às apresentações aos potenciais investidores (*roadshow*). Os demais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição das Novas Cotas, serão revertidos em benefício do Fundo.

Deste modo, o preço a ser pago pelos respectivos subscritores quando da subscrição e integralização de cada Nova Cota será correspondente ao Preço de Emissão por Cota acrescido da Taxa de Distribuição, totalizando o valor de R\$ 90,00 (noventa reais) por Nova Cota, inclusive no âmbito do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional ("Preço de Aquisição").

Caso a Taxa de Distribuição acima prevista não cubra a totalidade das despesas relacionadas à Oferta, as despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro da Oferta serão consideradas como encargos do Fundo.

A contratação do Coordenador Líder para realizar a Oferta atende os requisitos da Instrução CVM 472 e do Ofício Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração do Coordenador Líder e das demais instituições participantes da Oferta, caso aplicável, serão integralmente arcados pelos Investidores que subscreverem as Novas Cotas, mediante o pagamento da Taxa de Distribuição.

Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 55.729 (cinquenta e cinco mil e setecentos e vinte e nove) Novas Cotas, totalizando o volume mínimo de R\$ 5.000.005,88 (cinco milhões, cinco reais e oitenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição ("Montante Mínimo" e "Distribuição Parcial", respectivamente). Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400").

Será facultado aos subscritores de Novas Cotas, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua subscrição a que haja distribuição da totalidade do Montante Inicial da Oferta ou de uma proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, que deverá necessariamente ser superior ao Montante Mínimo, sendo certo que, no momento da aceitação, o Investidor Profissional ou o Cotista, conforme o caso, deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou 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 da manifestação, o interesse do Investidor Profissional ou do Cotista, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização de Novas Cotas e (i) não seja verificada a condição de aceitação da Oferta de determinado Cotista ou Investidor Profissional, nos termos acima dispostos, ou (ii) a Oferta seja cancelada (inclusive no caso do não atingimento do Montante Mínimo), os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Cotistas ou Investidores Profissionais, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários (conforme abaixo definido), sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos à Taxa de Distribuição e aos tributos e encargos incidentes, se existentes ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da divulgação do Comunicado de Encerramento da Oferta (conforme definido abaixo).

Para os fins deste Fato Relevante e da Oferta, "Investimentos Temporários" significa os investimentos temporários realizados com os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez diária.

Na hipótese de colocação parcial da Segunda Emissão, o saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Direito de Preferência, Sobras e Montante Adicional

Será assegurado aos Cotistas detentores de cotas do Fundo no fechamento do pregão do dia 23 de agosto de 2022 ("Data Base") e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo,

o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, observados os prazos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso ("Direito de Preferência"), observado o seguinte:

- (i) o Direito de Preferência poderá ser exercido, total ou parcialmente, exclusivamente no período compreendido entre 25 de agosto de 2022, inclusive, e 08 de setembro de 2022, inclusive ("Período de Exercício do Direito de Preferência"); e
- (ii) o Direito de Preferência de cada Cotista será calculado com base na proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas, equivalente a 0,110000000 ("Fator de Direito de Preferência"), a ser aplicado sobre o número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

O investimento mínimo por Investidor Profissional será de 12 (doze) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.076,64 (mil e setenta e seis reais e sessenta e quatro centavos) ("Aplicação Inicial Mínima"), sem considerar a Taxa de Distribuição. A Aplicação Inicial Mínima não é aplicável aos atuais Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, observado que a quantidade de Novas Cotas a serem subscritas em virtude do exercício do Direito de Preferência deverá representar sempre um número inteiro (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro) não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários.

Os Cotistas poderão manifestar sua intenção de exercer seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, até (i) 06 de setembro de 2022, junto à **B3**, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até 08 de setembro de 2022, junto ao **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, na qualidade de instituição responsável pela escrituração das cotas do Fundo ("Escriturador"), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, por meio do e-mail ri.fundolistados@btgpactual.com.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observado sempre o limite definido pelo Fator de Direito de Preferência.

Em conformidade com o Regulamento do Fundo, os Cotistas poderão ceder seu Direito de Preferência para Cotistas, exclusivamente junto ao Escriturador, de forma privada entre os Cotistas, do dia 25 de agosto de 2022, inclusive, até 06 de setembro de 2022, inclusive ("Período de Negociação do Direito de Preferência").

É RECOMENDADO A TODOS OS COTISTAS QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO E PARA CESSÃO, A TÍTULO ONEROSO OU GRATUITO, DE SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada em 08 de setembro de 2022 ("Data de Liquidação do Direito de Preferência"), devendo observar os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil

subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência") nas páginas eletrônicas da CVM (<http://www.cvm.gov.br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>) e do Administrador (<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>), informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes, que serão disponibilizadas para o exercício do direito de subscrição das sobras e de montante adicional pelos Cotistas, abaixo descrito.

Será conferido, a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência e tiver solicitado esta opção, o direito de subscrição das sobras das Novas Cotas que não tenham sido objeto do exercício do Direito de Preferência ("Direito de Subscrição das Sobras" e "Sobras"), de acordo com fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, tenham incluído sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras. Caso a quantidade de Novas Cotas cuja subscrição o Cotista fizer jus em decorrência do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição das Sobras não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Novas Cotas fracionárias.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador será realizada na data prevista no cronograma abaixo, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

O Cotista também deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras, se tem interesse na subscrição das sobras não colocadas, especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das sobras ("Montante Adicional").

Os Cotistas poderão manifestar junto à B3 ou ao Escriturador o exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras, total ou parcialmente, assim como seu interesse na subscrição do Montante Adicional ("Direito de Subscrição de Montante Adicional" e, em conjunto com o Direito de Subscrição das Sobras, "Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional"), entre o dia 12 de setembro de 2022, inclusive, e o dia (i) 20 de setembro de 2022, inclusive, para o exercício junto à B3, ou (ii) 21 de setembro de 2022, inclusive, para o exercício junto ao Escriturador, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso ("Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional"), sendo certo que, (i) somente serão atendidas as ordens de Montante Adicional observando-se o limite das Sobras após o exercício do Direito de Subscrição das Sobras, volume este que poderá ser acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional, a critério do Gestor, e (ii) em caso de excesso de demanda, será realizado rateio de forma discricionária referente às manifestações recebidas dos Cotistas interessados em exercer o Direito de Subscrição de Montante Adicional, nos montantes individuais que, no entender do Gestor, após consulta ao Coordenador Líder, melhor atendam os objetivos da Oferta.

O Direito de Subscrição das Sobras e o Direito de Subscrição de Montante Adicional não poderão ser objeto de cessão.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional será realizada na data indicada no cronograma abaixo ("Data de Liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional"), devendo observar os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Caso, após a Data de Liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional existam Novas Cotas remanescentes, estas serão colocadas pelo Coordenador Líder e, se for o caso, por outras instituições financeiras contratadas para atuarem como coordenadores e/ou participantes especiais para os Investidores Profissionais que demonstrem interesse em subscrever e integralizar Novas Cotas, durante o Período de Colocação (conforme definido abaixo).

Adicionalmente, em virtude da possibilidade de distribuição parcial, será observado o disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400, por força do disposto no artigo 5-A da Instrução CVM 476, de forma que os Cotistas que subscreverem Novas Cotas em decorrência do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional: (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) da integralidade do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de quantidade mínima de Novas Cotas, que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Cotista deverá indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre a quantidade das Novas Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento.

Na hipótese de devolução de valores aos Cotistas em razão da adesão condicionada mencionada acima, referidos valores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, em até 5 (cinco) Dias Úteis da divulgação do Comunicado de Encerramento da Oferta (conforme definido abaixo).

O Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional e, em razão disso, subscrever Novas Cotas, receberá, quando realizadas as respectivas liquidações, recibos de Novas Cotas ("Recibo de Subscrição"). Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, o Recibo de Subscrição não será negociável. Tal Recibo de Subscrição será correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida pelo Cotista, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o comunicado de encerramento da Oferta e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e ser obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Ressalta-se que as Novas Cotas adquiridas no âmbito da Oferta ficarão bloqueadas na B3 e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Cotista, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476.

Adicionalmente, a partir da divulgação do Comunicado de Encerramento da Oferta e da conversão do recibo de Nova Cota devido pelo Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e/ou o seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, conforme o caso, as Novas Cotas atribuirão a seus titulares direitos idênticos às demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos (inclusive os relativos ao exercício social em que as Novas Cotas forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua subscrição e integralização) e amortizações, conforme aplicável.

As Novas Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada no boletim de subscrição das Novas Cotas.

Cronograma da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Eventos	Data
• Divulgação deste Fato Relevante	18/08/2022
• Data Base do Direito de Preferência (data de corte)	23/08/2022
• Início do Período de Exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador • Início do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	25/08/2022
• Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 • Encerramento da Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	06/09/2022
• Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador • Data de Liquidação do Direito de Preferência	08/09/2022
• Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	09/09/2022
• Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	12/09/2022
• Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	20/09/2022
• Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	21/09/2022
• Publicação do Resultado da Alocação de Sobras e Montante Adicional	22/09/2022
• Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	27/09/2022
• Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional • Comunicado de Início	28/09/2022

Início da Oferta

Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, as Novas Cotas remanescentes (considerando a eventual emissão das Cotas Adicionais), se houver, serão destinadas à colocação pública junto a Investidores Profissionais, por intermédio do Coordenador Líder.

O início da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, em conformidade com o previsto no artigo 7º-A, da Instrução CVM 476 ("Comunicado de Início").

Encerramento da Oferta

Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias, contados de seu encerramento ("Comunicado de Encerramento da Oferta"), o qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta)

dias após o seu início, nos termos do parágrafo 2º do artigo 8º da Instrução CVM 476, prorrogáveis sucessivamente por mais 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados do Comunicado de Início, a critério do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação ("Período de Colocação"). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, mediante a orientação do Gestor, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento.

Negociação das Novas Cotas

As Novas Cotas adquiridas pelos Investidores Profissionais ficarão bloqueadas no Escriturador e somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta, da autorização da B3 e depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição pelos Investidores Profissionais, conforme disposto nos artigos 13 e 15, parágrafo 1º, da Instrução CVM 476.

As Novas Cotas subscritas por meio do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional não estão sujeitas a esse prazo de restrição.

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos obtidos com a Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, conforme previsto na Política de Investimento do Fundo, descrita no Capítulo III do Regulamento do Fundo, observados os seguintes ativos previamente selecionados pelo Gestor ("Pipeline Indicativo"):

#	Classificação	Segmento	Expectativa de Retorno	P/VP	Upside Potencial	Volume SNFF (R\$)
FII 1	FOF	FOF	10,69% a.a.	0,89	12,36%	3.200.000
FII 2	Papel	High Grade	IPCA + 7,37% a.a.	0,86	16,28%	3.200.000
FII 3	Papel	Middle Risk	IPCA + 9,90% a.a / CDI + 5,89% a.a.	0,96	4,17%	3.200.000
FII 4	Papel	Middle Risk	IPCA + 10,33% a.a / CDI + 4,12% a.a.	0,96	4,17%	3.200.000
FII 5	Tijolo	Logístico	8,38% a.a.	0,91	9,89%	3.200.000
FII 6	Tijolo	Logístico	8,68% a.a.	0,87	14,94%	3.200.000
FII 7	Tijolo	Shopping	8,56% a.a.	0,97	3,09%	3.200.000
SPE 1	SPE	Energia	18% a.a.	-	-	7.000.000
						29.400.000

O Pipeline Indicativo foi projetado para se aproveitar de diferentes estratégias que visam trazer maior retorno para o SNFF11 já no curto prazo, através do aumento do Yield médio da carteira, do aumento no potencial de ganho de capital (*upside*), e da possibilidade de destravar valor para o cotista. Apesar do tamanho reduzido da Oferta frente ao patrimônio líquido do Fundo hoje, estimamos um incremento de R\$ 0,02 na distribuição mensal de rendimentos, e R\$ 0,71 no ganho de capital potencial para o Fundo.

A Oferta pôde ser viabilizada pelo fato de a precificação no mercado secundário estar aderente ao valor patrimonial em um momento em que a maioria dos fundos de fundos apresenta descontos relevantes frente ao valor do patrimônio líquido, fator que dificulta a captação para a classe no geral. A Segunda Emissão deve gerar um diferencial competitivo frente aos pares de mercado, dado que o Fundo se aproveitará de oportunidades de alocação com desconto relevante em um momento desafiador para o mercado de fundos de investimento imobiliário como um todo.

A efetiva aquisição dos ativos apresentados no Pipeline Indicativo dependerá das condições de mercado após a integralização das Novas Cotas. Caso não seja possível a utilização dos recursos oriundos da Oferta, total ou parcialmente, na aquisição dos ativos indicados no Pipeline Indicativo acima, será realizada a aquisição de outros Ativos Alvo, conforme descritos no Regulamento do Fundo, observada a política de investimento do Fundo.

Cancelamento da Oferta

Em razão de eventuais mudanças no comportamento e/ou situação e/ou condições do mercado, o Coordenador Líder, em conjunto com o Gestor, poderá decidir, a qualquer momento, pelo cancelamento da Oferta, sendo que as Novas Cotas emitidas deverão ser canceladas pelo Administrador. Nesta hipótese, os valores que eventualmente já tenham sido efetivamente pagos pelos investidores serão devolvidos pelo Fundo, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero e dos valores relativos à Taxa de Distribuição, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento 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 ou no Ato do Administrador.

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

O FUNDO E O ADMINISTRADOR/COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM FORTEMENTE QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DAS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO SITE DO FUNDO, NO REGULAMENTO E NO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, 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.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA RESTRITA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UMA FORMA DE RECOMENDAÇÃO DA OFERTA. A OFERTA RESTRITA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A COTISTAS DO FUNDO, ADIMPLENTES COM SUAS OBRIGAÇÕES PARA COM O FUNDO NA DATA CORTE, BEM COMO A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, CONFORME DEFINIDOS NO ARTIGO 11 DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 30, DE 11 DE MAIO DE 2021.

Para fins do disposto neste Fato Relevante, considerar-se-á(ão) "Dia(s) Útil(eis)" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional, no Estado ou na Cidade de São Paulo ou, ainda, quando não houver expediente na B3.

Quaisquer comunicados aos Cotistas, relacionados à Oferta, serão divulgados por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante nas páginas eletrônicas da CVM (<http://www.cvm.gov.br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>) e do Administrador (<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>).

Os demais termos e condições das Novas Cotas da Segunda Emissão e da Oferta serão descritos nos demais documentos da Oferta.

O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

Atenciosamente,

São Paulo, 18 de agosto de 2022

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administrador