



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE

CNPJ nº 17.365.105/0001-47 — Código CVM 31302-6

FATO RELEVANTE

A **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), na qualidade de administradora do **Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office**, inscrito no CNPJ sob o nº 17.365.105/0001-47, código CVM nº 31302-6 ("Fundo"), único proprietário do Edifício Tower Bridge Corporate, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 85 ("Imóvel"), em complemento ao Fato Relevante disponibilizado no dia 13 de Novembro de 2019, comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que:

- (i) A proposta recebida pela Administradora, relativa à aquisição do Imóvel pelo **Bluemacaw Office Fund – Fundo de Investimento Imobiliário**, inscrito no CNPJ sob o nº 34.081.637/0001-71 ("Proponente" e "Proposta", respectivamente) foi devidamente analisada e após ajustes efetuados pela instituição administradora do Proponente, a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, foi verificada e validada pela Administradora.

A versão final da Proposta segue na forma de Anexo I ao presente Fato Relevante.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 13 de Novembro de 2019

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE
CNPJ nº 17.365.105/0001-47 — Código CVM 31302-6

FATO RELEVANTE — 13 DE NOVEMBRO DE 2019

ANEXO I

São Paulo, 13 de novembro de 2019.

À

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte

Rio de Janeiro, RJ

At.: Sr. Allan Hadid

E-mail: ol-reguladores@btgpactual.com / sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Ref.: **Proposta para Aquisição do Condomínio Tower Bridge Corporate, de titularidade do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office**

Prezados Senhores,

BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 12º andar, partes, Bairro Jardim Paulistano, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 31.881.090/0001-09 ("**BlueMacaw**"), na qualidade de gestora do **BLUEMACAW OFFICE FUND – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.081.637/0001-71, neste ato representado por sua administradora **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Proponente**"), vem, pela presente, apresentar a presente proposta de aquisição ("**Proposta**") da totalidade do empreendimento denominado "*Condomínio Tower Bridge Corporate*", situado na Av. Jornalista Roberto Marinho, nº 85, objeto da matrícula-mãe nº 207.428 do 15º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, tendo suas unidades autônomas individualizadas conforme matrículas nºs 224.565 a 224.640 do 15º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo ("**Imóvel**"), de propriedade do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 17.365.105/0001-47 ("**FII TB Office**"), administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 ("**Administradora**"), conforme os termos e condições indicativos a seguir expostos ("**Operação**"), para a consideração do FII TB Office e seus cotistas:

1. Preço de Aquisição.

Observadas as premissas indicadas nesta Proposta, em especial as Condições Resolutivas (conforme abaixo definido) de que trata o item 5 abaixo, o Proponente, veículo coletivo de investimento sob gestão

da BlueMacaw, tem o interesse de adquirir a totalidade do Imóvel pelo montante total de até R\$924.600.000,00 (novecentos e vinte quatro milhões, seiscentos mil reais) ("**Preço de Aquisição**").

O Preço de Aquisição desta Proposta foi estabelecido sob a premissa de que o Imóvel, na data de fechamento da respectiva aquisição, estará livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, seja legais ou convencionais, dívidas, passivos, contingências, constrações ou quaisquer fatos que impeçam ou criem qualquer risco à Operação. Sem prejuízo da possibilidade de resolução desta Proposta caso verificada a ocorrência de quaisquer das Condições Resolutivas previstas no item 5 abaixo, na hipótese de serem identificadas, no âmbito da diligência descrita no item 6 abaixo, quaisquer contingências, débitos, multas, passivos etc., o Proponente fica autorizado a descontar os referidos valores do Preço de Aquisição, sendo o referido desconto limitado a 2% (dois por cento) do Preço de Aquisição.

2. Forma de Pagamento.

O pagamento do Preço de Aquisição será feito à vista, em moeda corrente nacional, na data da celebração da escritura definitiva de compra e venda ("**Escritura de Compra e Venda**") e da transferência da posse do Imóvel ao Proponente (exceto em relação às unidades autônomas locadas apenas, cuja posse indireta será transferida ao Proponente), o que deverá ocorrer após a superação das Condições Resolutivas abaixo previstas, até 30 de junho de 2020 ("**Data Limite**").

Caso seja de interesse de cotistas do FII TB Office que assim o manifestem à Administradora e ao Proponente, tais cotistas poderão participar de Oferta (conforme abaixo definido) de cotas do Proponente a fim de manterem sua exposição ao Imóvel, conforme descrito no item 3 abaixo, sendo que a BlueMacaw envidará seus melhores esforços de maneira a estruturar oferta prioritária para os cotistas do FII TB Office nesse sentido.

3. Oferta Pública de Cotas e Securitização

O Proponente informa que a integralidade do Preço de Aquisição será obtida por meio de:

(i) "**Parcela de Equity**": oferta pública, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**ICVM 400**"), das cotas de emissão do Proponente ("**Oferta**"). Conforme notado no item 2 acima, cotistas do FII TB Office, que tiverem interesse, poderão participar da Oferta. Tais cotistas deverão manifestar seu interesse ao Proponente de forma que sejam colocados em contato com o distribuidor da Oferta para recebimento de todos os materiais e informações necessárias para avaliação e efetivação do investimento. A Parcela de *Equity* será equivalente a, no máximo, 80% (oitenta por cento) do Preço de Aquisição.

(ii) **“Parcela de Dívida”**: securitização dos recebíveis imobiliários previstos na Escritura de Compra e Venda a ser celebrada entre o Proponente e o FII TB Office, sendo que referidos créditos imobiliários deverão ser cedidos pelo FII TB Office, em caráter definitivo, sem qualquer coobrigação (**“Securitização”**). Apoiando-se em um ambiente de redução de taxa de juros e recuperação do mercado imobiliário e da performance do Imóvel, o Proponente acredita que a Parcela de Dívida será importante alavanca de criação de valor aos investidores da Oferta. A Parcela de Dívida será equivalente a, no máximo, 60% (sessenta por cento) do Preço de Aquisição.

4. Documentos da Operação.

Os termos, obrigações e condições finais da Operação serão estipulados em documentos e contratos a serem celebrados entre as Partes (os **“Documentos da Operação”**) – incluindo, sem limitação, o Compromisso (conforme abaixo definido) e a Escritura de Compra e Venda, a serem celebrados entre o FII TB Office, representado por sua Administradora, e o Proponente, que refletirão os termos e condições previstos nesta Proposta –, nos quais serão estabelecidos os demais termos e condições aplicáveis à Operação.

A partir da data da celebração da Escritura de Compra e Venda (inclusive), o Proponente se sub-rogará na posição processual do FII TB Office e/ou da Administradora, conforme o caso, em todos os processos judiciais e/ou arbitrais relativos ao Imóvel, seja no polo ativo ou passivo.

5. Condições Resolutivas.

A consumação da Operação pelas Partes não ocorrerá caso sejam verificadas quaisquer das seguintes condições resolutivas, seja de forma individual ou cumulativa, na forma dos artigos 127 e 128 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada:

(a) Documentos da Operação. Ausência de negociação e celebração, pelo Proponente e pelo FII TB Office, dos Documentos da Operação, em termos satisfatórios às respectivas partes, contemplando as condições para a venda do Imóvel;

(b) Diligência Legal. Realização e conclusão, em forma e substância não satisfatória ao Proponente, de Diligência Legal (conforme abaixo definida) do Imóvel, do FII TB Office e dos antecessores na propriedade do Imóvel, na forma do item 6 abaixo;

(c) Direito de Preferência. Ausência de comprovação, pelo FII TB Office ao Proponente, da notificação aos atuais locatários do Imóvel oferecendo direito de preferência para aquisição do Imóvel a respeito da

pretendida alienação e/ou identificação do exercício do direito de preferência por qualquer locatário do Imóvel. O resultado satisfatório do cumprimento desta obrigação dependerá de comprovação da renúncia de todos os locatários aos respectivos direitos de preferência ou do decurso do prazo legal de 30 (trinta) dias após o recebimento da notificação a ser enviada pela Administradora, no formato a ser definido de comum acordo entre as partes, sem que os locatários tenham manifestado o seu interesse em exercer o respectivo direito de preferência;

(d) Diligência técnica e ambiental. Realização pelo Proponente de auditoria técnica e ambiental no Imóvel, na forma do item 5 abaixo, que confirme, a exclusivo critério do Proponente, a presença de vícios e/ou defeitos construtivos e/ou de qualquer contaminação ambiental, e/ou a irregularidade das licenças do Imóvel. Para esse fim e para que o Proponente conduza as investigações e estudos necessários, o FII TB Office deverá possibilitar o acesso dos representantes e assessores do Proponente ao Imóvel, na forma do item 6 abaixo;

(e) Captação de recursos pelo Proponente. O preço a ser pago pelo Proponente pressupõe a captação de recursos financeiros no mercado pelo Proponente, por meio de Oferta e da Securitização. Assim, a presente Proposta resolve-se de pleno direito caso não haja a captação de montante correspondente ao Preço de Aquisição no âmbito da Oferta e da Securitização ou caso a Oferta não seja lançada até 15 de fevereiro de 2020.

6. Diligência Legal, Técnica e Ambiental

Na hipótese de aceitação da presente Proposta ou interesse na negociação do Imóvel, o Proponente terá o direito de realizar uma diligência completa no Imóvel, que deverá abranger os aspectos técnicos, operacionais, ambientais, financeiros e legais, a ser iniciada quando da disponibilização de parte substancial dos documentos requeridos, a exclusivo critério do Proponente.

Imediatamente após a aceitação desta Proposta ou manifestação de interesse na negociação do Imóvel, a Administradora deverá disponibilizar ao Proponente a documentação e as informações solicitadas por escrito pelo Proponente. O Proponente se reserva o direito de, até a conclusão da diligência, e com base nos documentos analisados durante a diligência, aditar a lista de documentos e informações inicialmente enviada à Administradora, a fim de incluir documentação e/ou informações adicionais que, a seu exclusivo critério, sejam necessários para a conclusão da diligência.

Sem prejuízo das demais diligências descritas acima, a diligência legal do Imóvel terá o objetivo de averiguar se o Imóvel se encontra livre de quaisquer ônus, dívidas, dúvidas, contingências, pendências, tributos em atraso, riscos e gravames que impeçam sua aquisição pelo Proponente ou que possam afetar

a segurança jurídica da aquisição, a cadeia dominial e/ou que comprometam o Imóvel ou sua utilização, a exclusivo critério do Proponente ("**Diligência Legal**").

7. Custos.

Caso, por qualquer razão, a Operação não seja realizada, nenhuma indenização ou restituição será devida pelo Proponente, ou a qualquer de seus assessores, à Administradora e/ou aos cotistas do FII TB Office, e cada parte assumirá seus próprios e respectivos custos incorridos até a data do encerramento das negociações relativas ao objeto da presente Proposta, conforme o caso. Adicionalmente, na hipótese de consumação da Operação, os custos incorridos por cada parte na Operação serão de sua respectiva e exclusiva responsabilidade, exceto se de outra forma expressamente disposto nos Documentos da Operação.

O Proponente esclarece, ainda, que todos os custos relativos à aquisição do Imóvel, tais como emolumentos de tabelionato de notas, emolumentos do Cartório de Registro de Imóveis e Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, bem como todos os custos relativos à Oferta e à Securitização não serão arcados pelo FII TB Office.

8. Validade e Aprovações

A presente Proposta tem prazo de validade de 30 (trinta) dias.

A aprovação da venda do Imóvel nos termos aqui previstos em assembleia geral de cotistas do FII TB Office representará a aceitação, em caráter irrevogável e irretratável, da presente Proposta, nas condições aqui estabelecidas ("**Aprovação**").

Após a Aprovação da presente Proposta, as partes deverão celebrar o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra ("**Compromisso**"), ficando o FII TB Office obrigado a não negociar a venda ou qualquer forma de alienação do Imóvel com quaisquer terceiros que não o Proponente, sob pena de responder por eventuais perdas e danos.

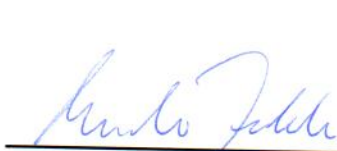
O FII TB Office deverá, em até 7 (sete) dias após a Aprovação da presente Proposta, notificar os locatários do Imóvel acerca do seu direito de preferência, ressaltando a referidos locatários que o exercício do direito de preferência recairá obrigatoriamente sobre a totalidade do Imóvel, nas mesmas condições aqui propostas, isto é, não se admitindo exercício do direito de preferência para aquisição de apenas parte do Imóvel.

9. Lei Aplicável e Foro.

Esta Proposta é regida e deverá ser interpretada de acordo com as leis do Brasil. As partes desta Proposta elegem o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer divergências relacionadas a esta Proposta, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Atenciosamente,

São Paulo, 13 de novembro de 2019.



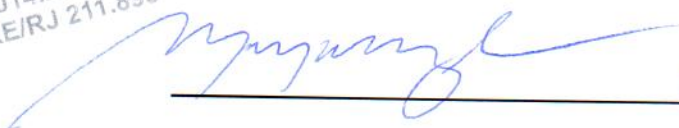
MARCELO FEDAK
RG 30.164.212-6



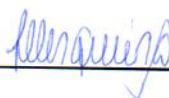
Ariel Araújo de Almeida
RG 27.698.278-2

**BLUEMACAW OFFICE FUND – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, gerido pela
BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

Marcos Wanderley Pereira
CPF: 014.255.637-83
CRE/RJ 211.893



Lilian Palacios Mendonça Cerqueira
RG: 62.154.710-4
CPF: 052.718.287-78



**BLUEMACAW OFFICE FUND – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, administrado pela
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**