

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND

CNPJ/MF nº 08.924.783/0001-01 - Código CVM: 30700-8

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PRIME PORTFOLIO

CNPJ/MF nº 10.427.246/0001-06 - Código CVM: 30900-1

FATO RELEVANTE

A **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, Rio de Janeiro, Brasil, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“**Administradora**”), e a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF nº 09.631.542/0001-37 (“**Gestora**”), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND (“FII BC FUND”)** e do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PRIME PORTFOLIO (“FII PRIME PORTFOLIO”)**, em conjunto “**Fundos**”, vêm pela presente informar aos cotistas e ao mercado em geral que nesta data de 22 de março de 2018, receberam, da Brookfield Property Group Brazil S.A. (“**Brookfield**”), uma proposta (“**Proposta**”) não vinculante e condicionada a, dentre outros, realização de diligência para aquisição, pela Brookfield ou suas afiliadas ou fundos de investimento geridos, direta ou indiretamente, pela Brookfield Asset Management Inc. (“**Proponente**”) de ativos detidos pelos Fundos (“**Portfolio Fundos**”) e venda aos Fundos de ativos detidos pelo Proponente ou suas afiliadas (“**Portfolio Proponente**”).

De acordo com a Proposta, o Portfolio Fundos seria vendido pelos Fundos por um valor total, considerando ativos e obrigações, equivalente a R\$ 1.309.000.000,00 (um bilhão, trezentos e nove milhões de reais) (“**Preço de Venda**”), sendo composto pelos seguintes imóveis:

- 100% da participação dos Fundos no Edifício Torre Almirante (60% da fração ideal do ativo);
- 100% da participação dos Fundos no Edifício Flamengo;
- 100% da participação dos Fundos no Edifício Morumbi (antigo Cargill);
- 75% da participação dos Fundos no Edifício Brazilian Financial Center; e,
- 51% da participação dos Fundos no Edifício Eldorado Business Tower (35% da fração ideal do ativo).

O Portfolio Proponente, seria adquirido pelos Fundos, por um valor total, considerando ativos e obrigações, equivalente a R\$ 718.000.000,00 (setecentos e dezoito milhões de reais), sendo composto pelos seguintes imóveis:

- Fração ideal equivalente a 50% do Edifício Cidade Jardim;
- Fração ideal equivalente a 20% do Edifício Senado;
- Fração ideal equivalente a 83% do Edifício Sylvio Fraga; e,
- Totalidade do Edifício MV9.

De acordo com as projeções calculadas pela Gestora, a concretização da transação objeto da Proposta resultaria, para o FII BC Fund (incluindo o resultado que será gerado com a transação no FII Prime Portfolio, cujas cotas são integralmente detidas pelo FII BC Fund), em um valor patrimonial líquido (*net equity value*) por cota de R\$ 119,14 (cento e dezenove reais e quatorze centavos) considerando-se a data-base de 28 de fevereiro de 2018, data do último fechamento contábil divulgado pelo FII BC Fund.

Nesse sentido, a concretização da transação objeto da Proposta gera uma expectativa de distribuição de rendimentos projetada, considerando a receita atual dos Fundos e do Portfolio Proponente, que estão sujeitos a confirmação no processo de diligência, equivalente a R\$ 0,45 (quarenta e cinco centavos) por cota a título de rendimento mensal¹, o que equivaleria a um *dividend yield*² de 5,2% (cinco vírgula dois por cento).

Pelo exposto e em observância ao melhor interesse dos investidores (inclusive a almejada reciclagem do portfolio dos Fundos visando a manutenção dos Fundos e a maximização do retorno aos cotistas, conforme anteriormente divulgado pela Administradora e Gestora), e tendo em vista que a Proposta confere ao Fundo um aumento de rendimentos recorrentes, queda de vacância, e distribuição de ganho capital ao investidor, a Gestora e a Administradora entendem que a Proposta se enquadra nos objetivos do Fundo e, por esta razão, foi aceita.

De toda forma, cumpre ratificar que a Proposta contém cláusula de exclusividade pelo prazo de 90 (noventa) dias a contar de sua aceitação, pela qual Administradora e Gestora ficam impedidas - durante tal período - de dar continuidade à negociação de quaisquer propostas anteriores bem como de iniciar novas negociações com terceiros. Além disso, a potencial operação objeto da Proposta está sujeita a condições precedentes usuais em operações similares para a efetiva concretização da compra e venda ali previstas, entre elas, a realização

¹A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESES, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.

² *Dividend yield* significa o rendimento mensal anualizado (ou seja, multiplicado por 12) dividido pelo valor patrimonial da cota do FII BC Fund.

de diligência no Portfolio Fundos pelo Proponente e no Portfolio Proponente pelos Fundos, a negociação e celebração de documentos definitivos e eventuais aprovações necessárias.

A Administradora e a Gestora manterão o mercado e os cotistas informados acerca de quaisquer novos eventos que configurem fato relevante.

São Paulo, 22 de março de 2018.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND** e do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PRIME PORTFOLIO**

e

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA

Gestora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND** e do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PRIME PORTFOLIO**



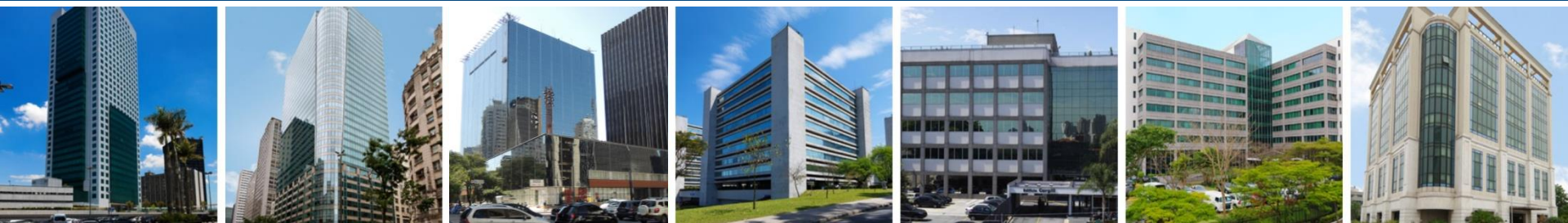
Fundo Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11 (B3)

BC Fund

Operação – Compra e Venda de Imóveis

Março, 2018



BC Fund

Agenda

- Destaques da Operação
- Proposta
- Contexto atual: BR CR11 | Portfólio
- Ativos: a Adquirir | a Alienar
- Portfólio Final
- Sumário

BC Fund

Destaques da Operação

Novo Portfólio ¹	
Operação	Compra de portfólio locado e venda parcial de ativos do Fundo ² Proponente: Brookfield Property Group Brazil S.A. por si ou suas afiliadas
Vacância	Redução significativa da vacância atual estimada ³
Contratos de locação	Novos contratos de longo prazo e/ou atípicos
Rendimento	Projeção de aumento da distribuição mensal em 32% ⁴
Ganho de capital	Distribuição de ganho de capital
Diversificação	Volta ao patamar histórico de 71% ⁵ em São Paulo e 29% ⁵ em outras regiões, em contratos de longo prazo

Notas:

(1) As informações da operação explicitada nesse Fato Relevante estão sujeitas a confirmação no processo de diligência.

(2) FII BTG Pactual Corporate Office Fund e FII Prime Portfolio, integralmente detido pelo BC Fund;

(3) Vacância atual estimada de 37,1%;

(4) Expectativa de acordo com a receita atual do novo portfólio, sujeito a alteração - A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESES, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.;

(5) Percentual de concentração a área do portfólio do Fundo

BC Fund

Proposta¹

Esta proposta tem prazo de diligência e de exclusividade de 90 dias.

Venda dos imóveis abaixo por R\$ 1.309 milhões:

- 100% da participação do Fundo no edifício Torre Almirante (60% da fração ideal do ativo)
- 100% do edifício Flamengo
- 100% do edifício Morumbi (antigo Cargill)
- 75% do edifício BFC
- 51% da participação do Fundo no edifício Eldorado (35% da fração ideal do ativo)

Aquisição dos seguintes imóveis por R\$ 718 milhões:

- 50% do Edifício Cidade Jardim
- 20% do Edifício Senado
- 83% do Edifício Sylvio Fraga
- 100% do Edifício MV9

A venda equivale a um valor patrimonial líquido de R\$ 119,14² por cota

Notas:

(1) As informações da operação explicitada nesse Fato Relevante estão sujeitas a confirmação no processo de diligência

(2) Em 28 de fevereiro de 2018, data do último fechamento contábil divulgado pelo BC Fund

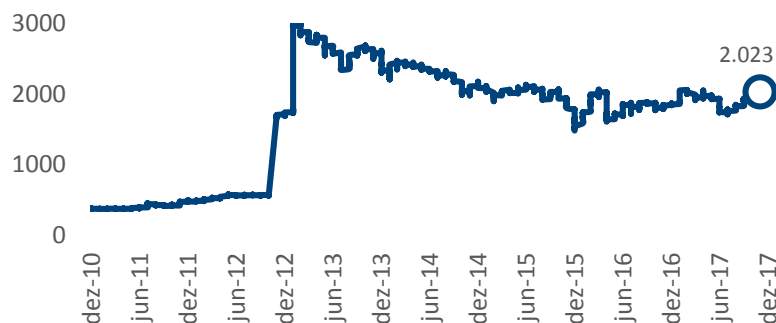
BC Fund

Contexto atual: BRCR11

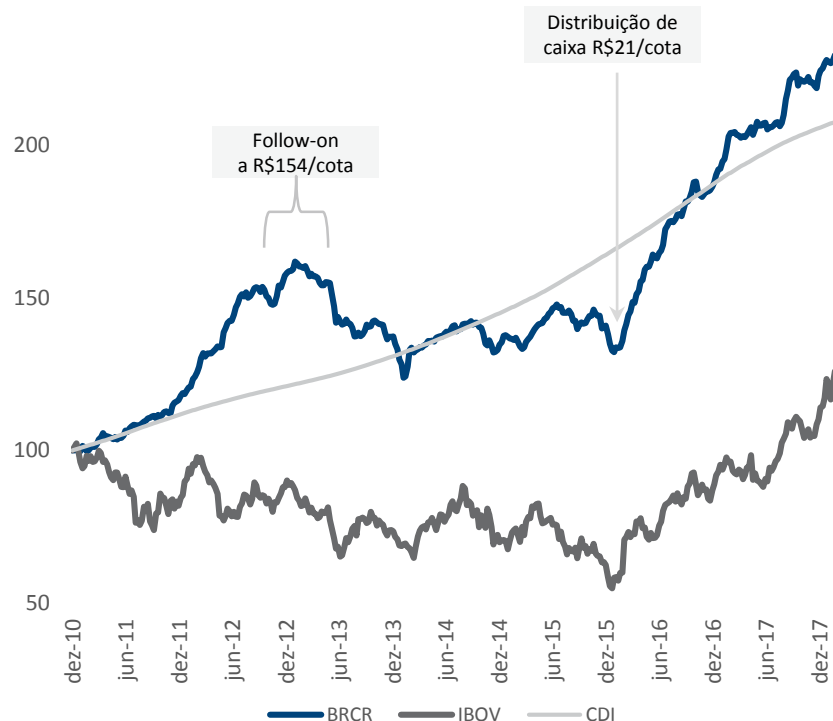
Visão Geral

Valor de mercado	R\$ 2,0 bi	Dividend Yield ³	3,9%
Desconto patrimonial ¹	16%	Investidores	33.385
Volume diário ²	R\$ 4mm	Preço da Cota	R\$ 104,51

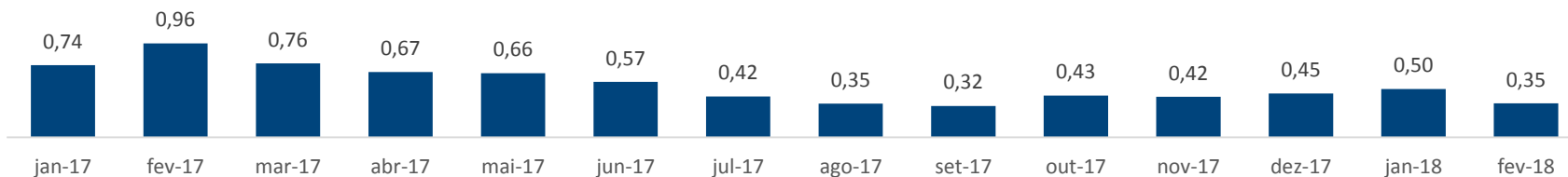
Valor de mercado (R\$ mm)



Performance desde o IPO



Histórico de Distribuição (R\$/cota/mês)



Notas:

- (1) Preço da cota a mercado dividido pela cota patrimonial;
- (2) Média desde Jan-17;
- (3) Dividend yield representa o rendimento mensal anualizado (ou seja, multiplicado por 12) dividido pelo valor da cota a mercado.

BC Fund

Contexto atual: Portfólio

Visão Geral

Propriedades:

R\$ 2,6 bi

Valor a laudo

Ativos:

10

SP e RJ

Vacância física:

31,3%

Fechamento Fev/18

Vacância estimada¹:

37,1%

Até Jul/18

Área Total:

229.426

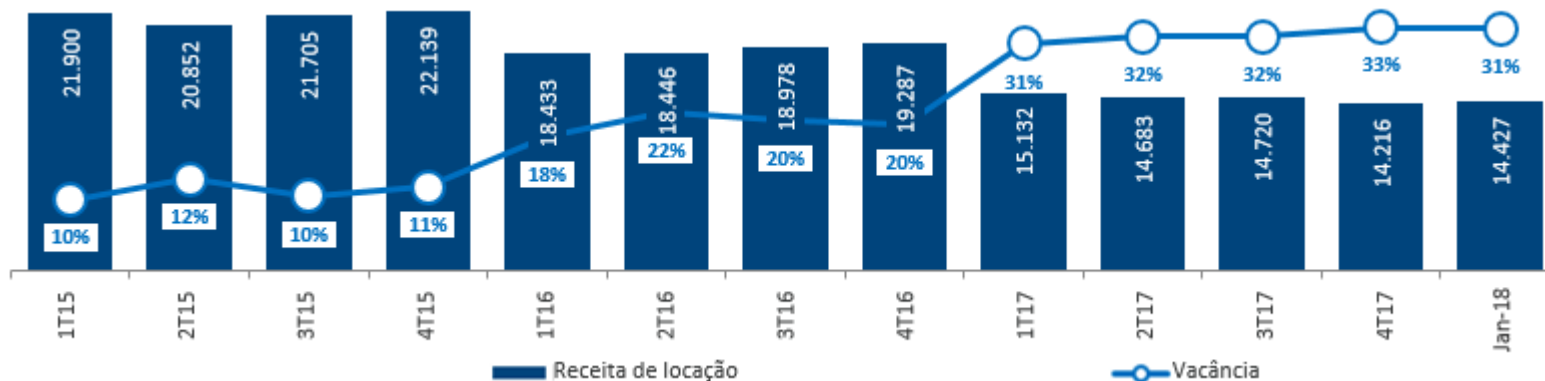
m²

Preço médio de locação:

92,5

R\$/m²

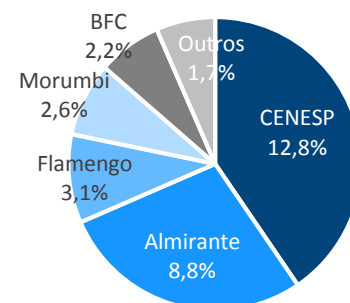
Receita de locação (R\$ mm) e histórico de vacância (%)



Locatários



Vacância física atual



31,3%

Nota:

(1) Considera vacância física atual acrescida dos dados de locatários que já solicitaram rescisão antecipada, sem considerar processos comerciais de locação em curso.

BC Fund

Ativos a Adquirir¹

Selecionados
para negociação

Cidade Jardim



Senado



Sylvio Fraga



MV9



Localização	• São Paulo - SP	• Rio de Janeiro – RJ	• Rio de Janeiro – RJ	• Rio de Janeiro – RJ
Área²	• 7.458m ²	• 19.262m ²	• 2.153 m ²	• 15.174 m ²
% a Adquirir	• 50%	• 20%	• 83%	• 100%
Vacância	• 0,0%	• 0,0%	• 0,0%	• 0,0%
Locatários	Banco ABC Patria Felsberg Advogados Outros	Petrobras (BTS ³ – contrato atípico de longo prazo)	Rede Globo	Deloitte INPI

Notas:

- (1) As informações da operação explicitada nesse Fato Relevante estão sujeitas a confirmação no processo de diligência.
 (2) Corresponde à área detida pelo Fundo.
 (3) BTS – Built to suit.

BC Fund

Ativos a Alienar¹

Selecionados
para negociação

Eldorado (Parcial)



BFC (Parcial)



Torre Almirante



Flamengo



Morumbi



Localização	• São Paulo - SP	• São Paulo - SP	• Rio de Janeiro – RJ	• Rio de Janeiro – RJ	• São Paulo - SP
Área²	• 23.154 m ²	• 31.959 m ²	• 24.881 m ²	• 7.670 m ²	• 10.626 m ²
% a Alienar	• 51% (35% Fração Ideal)	• 75%	• 100% (60% Fração Ideal)	• 100%	• 100%
Vacância	• 2,2%	• 12,0%	• 81,6%	• 92,3%	• 55,7%

BC Fund

Movimentação do Portfólio

-  Aquisições
-  Vendas Parciais
-  Vendas Totais

São Paulo



Rio de Janeiro



BC Fund

Portfólio Final



Localização	• São Paulo - SP	• São Paulo - SP	• São Paulo - SP	• São Paulo - SP	• São Paulo - SP
Área¹	• 22.246 m ²	• 10.657 m ²	• 64.480 m ²	• 12.560 m ²	• 10.550 m ²
Participação	• 34%	• 25%	• 31%	• 100%	• 100%
Vacância	• 2,2%	• 12,0%	• 45,5%	• 0,0%	• 0,0%



Localização	• São Paulo - SP	• Rio de Janeiro – RJ	• São Paulo - SP	• Rio de Janeiro – RJ	• Rio de Janeiro – RJ	• Rio de Janeiro – RJ
Área¹	• 4.208 m ²	• 6.439 m ²	• 7.458m ²	• 19.262m ²	• 2.153 m ²	• 15.174 m ²
Participação	• 28%	• 100%	• 50%	• 20%	• 83%	• 100%
Vacância	• 12,5%	• 38,0%	• 0,0%	• 0,0%	• 0,0%	• 0,0%

Nota:

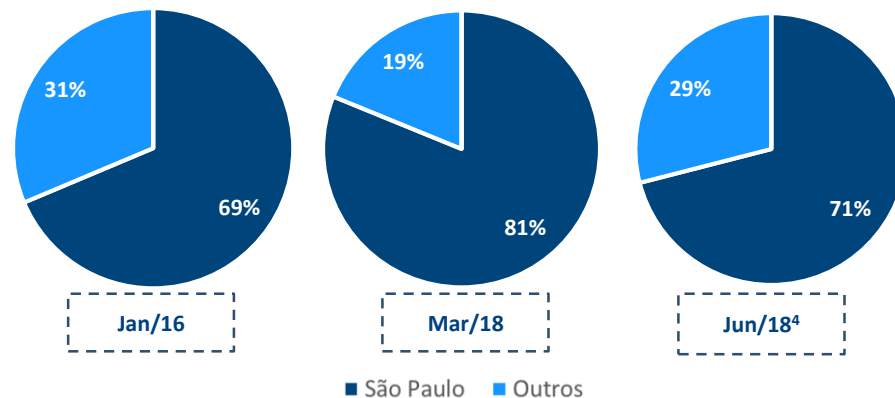
(1) Corresponde à área detida pelo Fundo.

BC Fund

Sumário

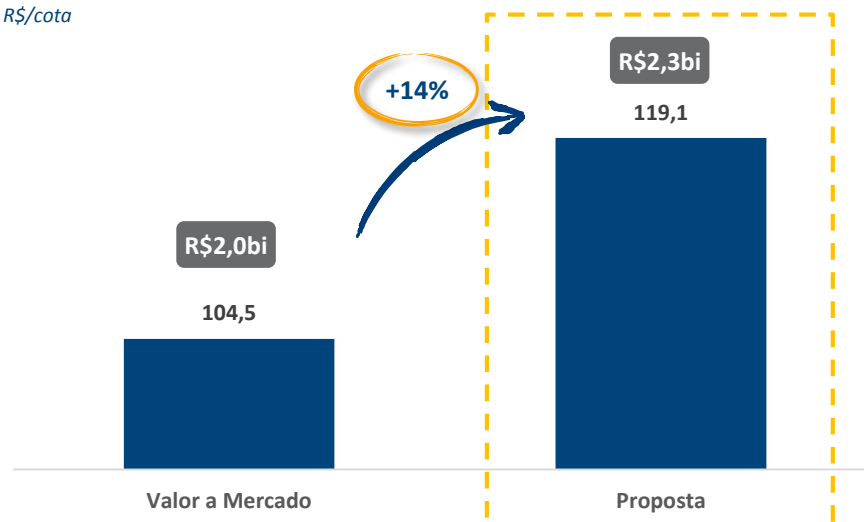
	Portfólio Atual	Novo Portfólio ¹ (% vs. Atual)
Vacância²	37,1%	26,3% -29%
FFO Atual Mês Ano	0,34 4,05	0,45 5,35 +32%
FFO Contratado Mês Ano	0,40 4,80	0,47 5,62 +17%
Dividend Yield³ Valor a Mercado	3,9%	5,1% +32%
Dividend Yield Valor Patrimonial	3,2%	5,2% +63%

Geografia (Exposição por área)



Composição Patrimônio

R\$/cota



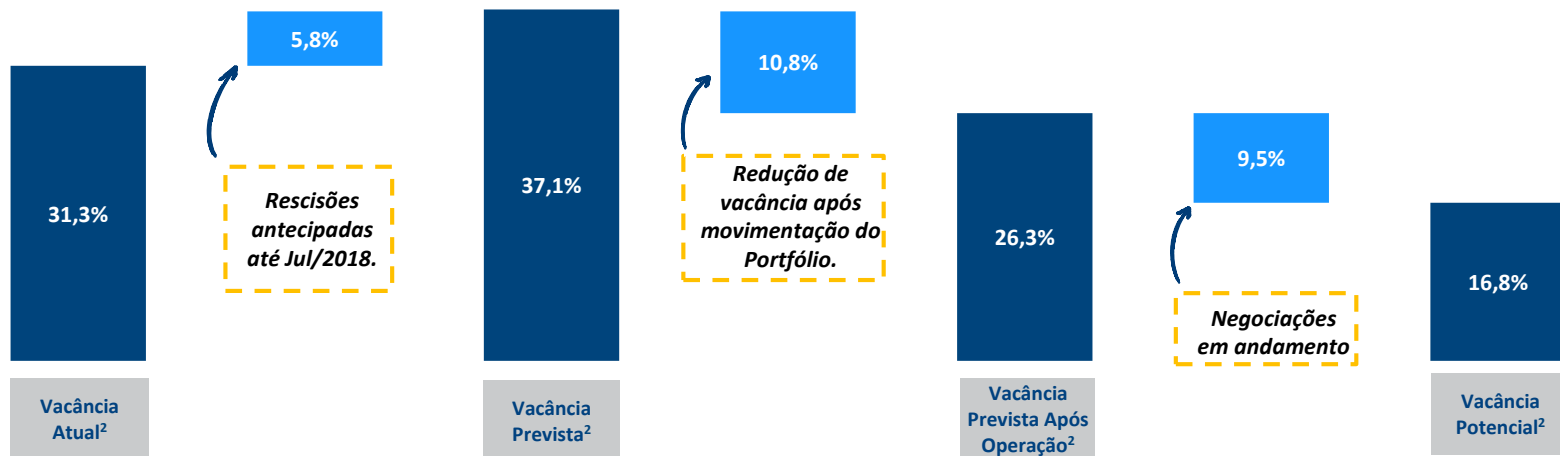
Notas:

- (1) As informações da operação explicitada nesse Fato Relevante estão sujeitas a confirmação no processo de diligência
- (2) Considera vacância física atual acrescida dos dados de locatários que já solicitaram rescisão antecipada, sem considerar processos comerciais de locação em curso.
- (3) Dividend yield significa o rendimento mensal anualizado (ou seja, multiplicado por 12) dividido pelo valor da cota. Cota utilizada R\$104,51.
- (4) Considerando a execução da operação descrita neste Fato Relevante no prazo de 90 dias.

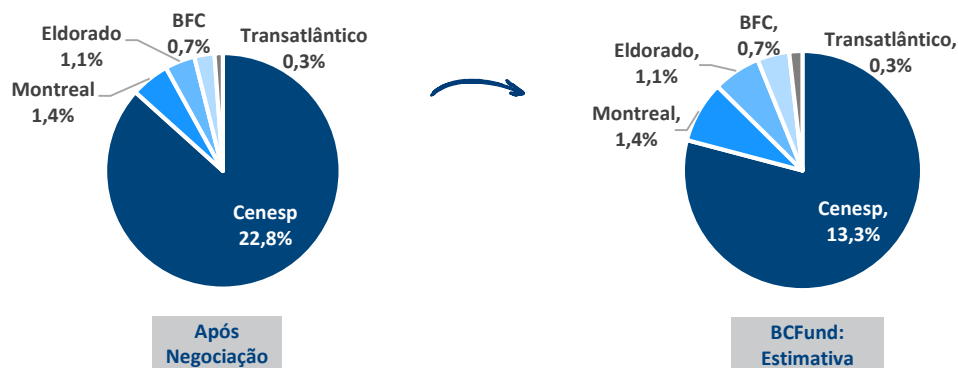
BC Fund

Sumário

Vacância após a negociação¹ (% total)



Vacância após a negociação (% por empreendimento)



Notas:

- (1) As informações da operação explicitada nesse Fato Relevante estão sujeitas a confirmação no processo de diligência.
- (2) Encerramos fevereiro de 2018 com uma vacância física do portfólio do Fundo equivalente a 31,3% ("Vacância Atual"). 5,8% da área total do Fundo foram objeto de pedido de rescisão dos respectivos contratos de locação, gerando uma vacância prevista de 37,1% ("Vacância Prevista"). Considerando a realização da operação nos termos aqui apresentados, a vacância do portfólio reduziria significativamente em 10,8%, passando a ser de 26,3% ("Vacância Prevista Após Operação"). Já 9,5% dos imóveis estão em fase avançada de comercialização, ainda sem troca de minutas de contrato de locação, mas em definição das condições comerciais de uma potencial locação, que caso concretizadas, reduziria a vacância do Fundo para 16,8% ("Vacância Potencial").

Disclaimer

Esta apresentação foi elaborada pela BTG Pactual Gestora ("BTG Pactual") para fins meramente informativos e para uso exclusivo dos cotistas ("Cotistas").

Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados.

O BTG Pactual e seus diretores, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. O BTG Pactual não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Esta apresentação é válida somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. O BTG Pactual não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro.

Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo BTG Pactual, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos dela constantes. Não é obrigação do BTG Pactual implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como o BTG Pactual não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.