

## **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, em continuidade ao Fato Relevante do Fundos divulgado em 22 de março de 2018, referente à proposta não vinculante (“**Proposta**”) recebida da Brookfield Property Group Brazil S.A. (“**Brookfield**”), 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 e venda aos Fundos de ativos detidos pelo Proponente ou suas afiliadas, informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- (i) Considerando (i) que a Proposta está condicionada à realização de diligência, que seria inicialmente de 90 (noventa) dias; (ii) que por se tratar de uma operação que possui muitos ativos e diversas variáveis envolvidas se fez necessário um prazo maior para a devida conclusão do processo de diligência e estruturação da operação; as Partes acordaram pela extensão do período de diligência e exclusividade por até 60 (sessenta) dias a contar desse Fato Relevante;
- (ii) O Edifício Sylvio Fraga deixou de fazer parte da operação, em decorrência disso a operação terá os devidos ajustes de preço e estrutura, sendo esta a única alteração da composição dos ativos a serem comprados e vendidos pelos Fundos;

(iii) Assim que finalizado, ou se possível ao longo do processo de estruturação da operação, será devidamente divulgado ao mercado o montante de ganho de capital proveniente da alienação dos ativos do Fundo, e, conseqüentemente, o valor a ser distribuído aos cotistas; e

(iv) Tão logo recebido os recursos provenientes desta transação, o Administrador realizará os procedimentos necessários para a célere distribuição do ganho de capital aos cotistas do Fundo, de acordo com a legislação e o regulamento do Fundo.

Seguimos confiantes de que, quando da concretização da transação objeto da Proposta, atingiremos os interesses dos investidores e a maximização do retorno aos cotistas, ratificando que a operação confere ao Fundo um aumento de rendimentos recorrentes, queda de vacância, bem como distribuição de ganho de capital ao investidor.

Comunicamos também que, paralelamente, o Fundo segue analisando um *pipeline* de aquisição robusto e se encontra em processo avançado de aquisição de ativos. A nova potencial transação tem como foco a diretriz do Fundo de maximizar valor para o cotista, por intermédio do aumento dos rendimentos a serem distribuídos para o cotista, bem como a queda da vacância do Fundo.

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

São Paulo, 20 de junho 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**



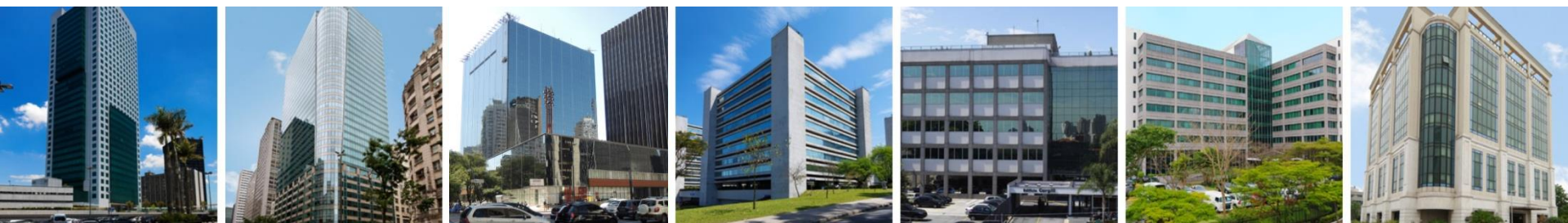
# Fundo Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11 (B3)

## BC Fund

Atualização de Operação – Compra e Venda de Imóveis

Junho, 2018



# BC Fund

## Agenda

---

- Proposta
- Contexto atual
- Ativos: a Adquirir | a Alienar
- Portfólio: Movimentação | Final
- Sumário

# BC Fund

## Proposta<sup>1</sup>

A proposta conta prazo de diligência adicional de até 60 dias, a contar do presente Fato Relevante.

### 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% do ativo)

### Aquisição dos seguintes imóveis por R\$ 668 milhões:

- 50% do Edifício Cidade Jardim
- 20% do Edifício Senado
- 100% do Edifício MV9

Notas:

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

# BC Fund

## Contexto atual

### Visão Geral

Propriedades:

**R\$ 2,6 bi**

Valor a laudo

Ativos:

**# 10**

SP e RJ

Vacância física:

**33,0%**

Fechamento Abr/18

Vacância estimada<sup>1</sup>:

**36,5%**

Até Jul/18

Área Total:

**229.426**

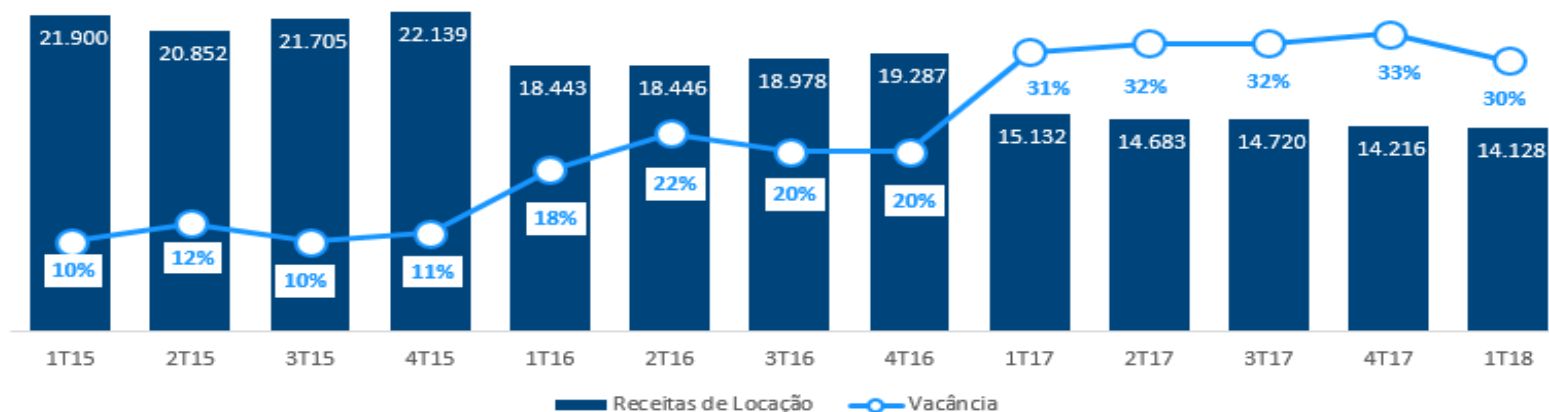
m<sup>2</sup>

Preço médio de locação:

**91,8**

R\$/m<sup>2</sup>

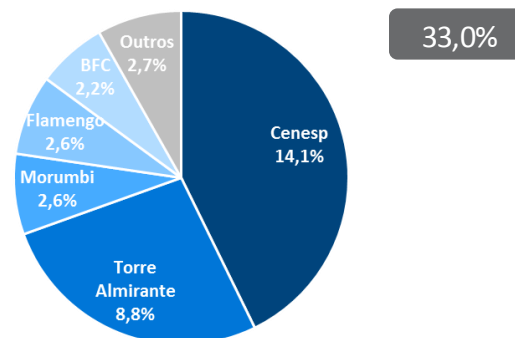
### Receita de locação (R\$ mm) e histórico de vacância (%)



### Locatários



### Vacância Física Atual



Nota:

(1) Considera vacância física atual acrescida dos dados de locatários que já solicitaram rescisão antecipada até jul/18, sem considerar processos comerciais de locação em curso.

# BC Fund

## Ativos a Adquirir<sup>1</sup>

Selecionados  
para negociação

Cidade Jardim



Senado



MV9



|                         |                                                     |                                                                   |                         |
|-------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Localização</b>      | • São Paulo - SP                                    | • Rio de Janeiro – RJ                                             | • Rio de Janeiro – RJ   |
| <b>Área<sup>2</sup></b> | • 7.458m <sup>2</sup>                               | • 19.262m <sup>2</sup>                                            | • 15.174 m <sup>2</sup> |
| <b>% a Adquirir</b>     | • 50%                                               | • 20%                                                             | • 100%                  |
| <b>Vacância</b>         | • 0,0%                                              | • 0,0%                                                            | • 0,0%                  |
| <b>Locatários</b>       | Banco ABC<br>Patria<br>Felsberg Advogados<br>Outros | Petrobras (BTS <sup>3</sup> – contrato<br>atípico de longo prazo) | Deloitte<br>INPI        |

Notas:

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

# BC Fund

## Ativos a Alienar<sup>1</sup>

Selecionados  
para negociação

Eldorado (Parcial)



BFC (Parcial)



Torre Almirante



Flamengo



Morumbi



|                         |                          |                         |                           |                        |                         |
|-------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Localização</b>      | • São Paulo - SP         | • São Paulo - SP        | • Rio de Janeiro – RJ     | • Rio de Janeiro – RJ  | • São Paulo - SP        |
| <b>Área<sup>2</sup></b> | • 23.154 m <sup>2</sup>  | • 31.959 m <sup>2</sup> | • 24.881 m <sup>2</sup>   | • 7.670 m <sup>2</sup> | • 10.626 m <sup>2</sup> |
| <b>% a Alienar</b>      | • 51% (35% Fração Ideal) | • 75%                   | • 100% (60% Fração Ideal) | • 100%                 | • 100%                  |
| <b>Vacância</b>         | • 6,4%                   | • 12,0%                 | • 81,6%                   | • 76,9%                | • 55,7%                 |



## Movimentação do Portfólio

-  *Aquisições*
-  *Vendas Parciais*
-  *Vendas Totais*

## São Paulo



## Rio de Janeiro



# BC Fund

## Portfólio Final

|                         | Eldorado                                                                          | BFC                                                                               | Cenesp                                                                             | Volkswagen                                                                          | Burity                                                                              |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                         |  |  |  |  |  |
| <b>Localização</b>      | • São Paulo - SP                                                                  | • São Paulo - SP                                                                  | • São Paulo - SP                                                                   | • São Paulo - SP                                                                    | • São Paulo - SP                                                                    |
| <b>Área<sup>1</sup></b> | • 22.246 m <sup>2</sup>                                                           | • 10.657 m <sup>2</sup>                                                           | • 64.480 m <sup>2</sup>                                                            | • 12.560 m <sup>2</sup>                                                             | • 10.550 m <sup>2</sup>                                                             |
| <b>Participação</b>     | • 34%                                                                             | • 25%                                                                             | • 31%                                                                              | • 100%                                                                              | • 100%                                                                              |
| <b>Vacância</b>         | • 6,4%                                                                            | • 12,0%                                                                           | • 50,3%                                                                            | • 0,0%                                                                              | • 0,0%                                                                              |

|                         | Transatlântico                                                                     | Montreal                                                                           | Cidade Jardim                                                                       | Senado                                                                               | MV9                                                                                  |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|                         |  |  |  |  |  |
| <b>Localização</b>      | • São Paulo - SP                                                                   | • Rio de Janeiro – RJ                                                              | • São Paulo - SP                                                                    | • Rio de Janeiro – RJ                                                                | • Rio de Janeiro – RJ                                                                |
| <b>Área<sup>1</sup></b> | • 4.208 m <sup>2</sup>                                                             | • 6.439 m <sup>2</sup>                                                             | • 7.458m <sup>2</sup>                                                               | • 19.262m <sup>2</sup>                                                               | • 15.174 m <sup>2</sup>                                                              |
| <b>Participação</b>     | • 28%                                                                              | • 100%                                                                             | • 50%                                                                               | • 20%                                                                                | • 100%                                                                               |
| <b>Vacância</b>         | • 12,5%                                                                            | • 41,8%                                                                            | • 0,0%                                                                              | • 0,0%                                                                               | • 0,0%                                                                               |

Nota:

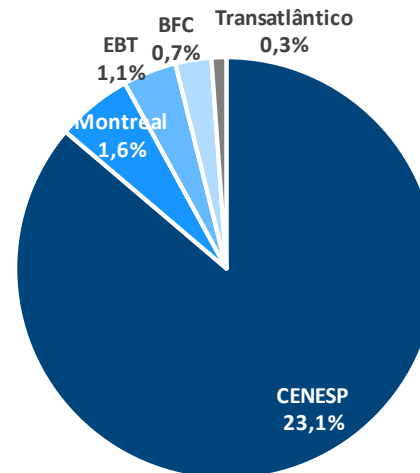
(1) Corresponde à área detida pelo Fundo.

# BC Fund

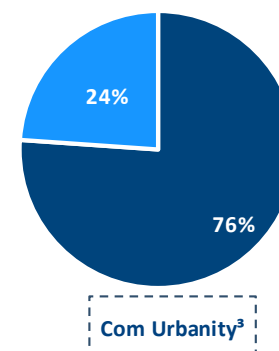
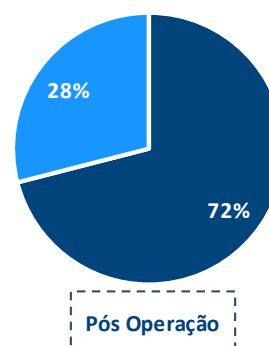
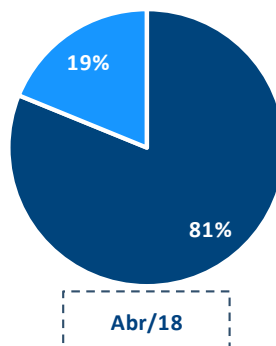
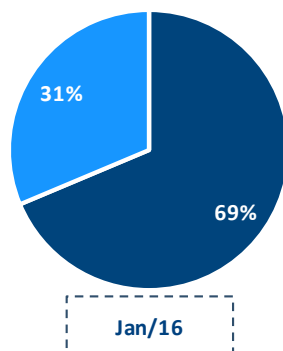
## Sumário

|                                    | Portfólio Atual    | Novo Portfólio <sup>1</sup><br>Ex-Sylvio Fraga |
|------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|
| <b>Vacância<sup>2</sup></b>        | <b>36,5%</b>       | <b>26,8%</b><br>-27%                           |
| <b>FFO Atual</b><br>Mês   Ano      | <b>0,34   4,05</b> | <b>0,44   5,28</b><br>+29%                     |
| <b>FFO Contratado</b><br>Mês   Ano | <b>0,41   4,92</b> | <b>0,48   5,76</b><br>+17%                     |

## Vacância Física após a negociação (% por ativo)



## Geografia (Exposição por área)



■ São Paulo ■ Outros

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 até jul/18, sem considerar processos comerciais de locação em curso.
- (3) Assumindo o exercício da opção de compra do Ed.Urbanity, mantendo demais variáveis constantes

# 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.