

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII BTG PACTUAL OFFICE FUND

CNPJ/MF nº 08.924.783/0001-01 - Código CVM: 114-7

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PRIME PORTFOLIO

CNPJ/MF nº 10.427.246/0001-06 - Código CVM: 127-9

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 OFFICE FUND (“FII BC FUND”)** e do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PRIME PORTFOLIO (“FII PRIME PORTFOLIO”)**, em conjunto “**Fundos**”, vêm pela presente informar ao mercado que nesta data de 02 de Outubro de 2017 receberam uma proposta não vinculante e não solicitada para aquisição de ativos detidos pelos Fundos (“**Portfolio**”).

A Proposta

A proposta não vinculante e não solicitada para aquisição do Portfolio (“**Proposta**”) foi encaminhada por GTIS Partners Brasil Aquisições e Participações Ltda., REC Gestão de Recursos S.A e UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda. (“**Proponentes**”) e traz como preço de compra para a aquisição do Portfolio o valor de R\$ 2.192.877.000,00 (dois bilhões, cento e noventa e dois milhões, oitocentos e setenta e sete mil reais) (“**Preço de Compra Proposto**”), sendo R\$ 1.041.380.000,00 (um bilhão, quarenta e um milhões, trezentos e oitenta mil reais) para o FII BC FUND e R\$ 1.151.497.000,00 (um bilhão, cento e cinquenta e um milhões, quatrocentos e noventa e sete reais) para o FII PRIME PORTFOLIO.

Conforme referência estabelecida pelos Proponentes “*o Preço de Compra é equivalente ao valor contábil (book value) dos ativos e corresponde a um valor patrimonial líquido (net equity value) por cota do BC Fund de R\$ 107,53 (cento e sete reais e cinquenta e três centavos) em 31 de julho de 2017.*”

Análise da Gestora

A Gestora vê o atual momento do mercado imobiliário como de recuperação. Passamos ao longo dos últimos 3 (três) anos por um ciclo forte de aumento de vacância e queda de preços, em consequência de um choque de oferta e esfriamento econômico e notamos uma significativa desvalorização dos ativos imobiliários, e conseqüentemente dos fundos imobiliários.

No entanto, com relação ao mercado corporativo de alto padrão, nota-se que não há mais entregas significativas para os próximos anos. O mercado de São Paulo, onde se encontra grande parte da exposição do Fundo, começa a demonstrar sinais de retomada com a vacância se estabilizando e

demonstrando tendência de retração, bem como com a manutenção nominal de valores locatícios, após anos de sucessivas quedas.

A Gestora entende que há em curso, uma recuperação de valor e eventual exploração de oportunidades para aquisição, com o recuo das taxas de juros e com os primeiros sinais de recuperação econômica e potencial expansão de empresas e negócios. Nesse contexto, a Gestora tem buscado oportunidades atrativas de investimento, e não tem descartado desinvestimento pontual do portfólio, se tratando de um ou outro ativo, menos alinhados ao perfil, considerada a grande exposição dos Fundos no mercado e a alta concentração da carteira em ativos corporativos alto padrão, hoje escassos e muito cobiçados.

Especificamente no que tange aos Fundos, vale ressaltar que os Fundos são veículos de investimentos de longo prazo com o objetivo primordial de auferir rendimento decorrente de seus imóveis, sem prejuízo da análise pontual pela Gestora quanto à oportunidade de venda de seus ativos; e que a Gestora busca sempre maximizar os investimentos, respeitados o momento do ciclo imobiliário e a maturação de cada ativo, realizando vendas acima do valor justo, assim, proposta contemplando o atual valor de laudo do Portfolio dos Fundos não estaria alinhada com o movimento histórico de desinvestimento dos Fundos.

A Gestora entende que o Preço de Compra Proposto não contempla medidas importantes de criação de valor dos Fundos, tais como: (i) a reavaliação do ativo BFC, uma das principais exposições do Fundo e objeto recente de profundo *retrofit*, que está em fase de entrega e ampliação de áreas locáveis e futura majoração de receitas; (ii) novos investimentos em fase final de estruturação; e (iii) investimentos importantes da Gestora no crescimento e fortalecimento do time de gestão, com o início de 2 (dois) especialistas com grande experiência de mercado imobiliário e financeiro dedicados aos Fundos.

Após toda a análise, a Gestora, ainda, submeteu o assunto à discussão no âmbito do Comitê de Acompanhamento dos Cotistas, e após as explanações feitas pela Gestora, os membros do referido Comitê de Acompanhamento corroboraram a análise e conclusão da Gestora.

Conclusão

Pelo exposto, a Gestora decidiu por não aceitar a Proposta e seguirá com as notificações cabíveis aos Proponentes.

São Paulo, 02 de Outubro de 2017.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

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