



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS

CNPJ/MF N.º 11.026.627/0001-38

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA PARA A 7ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Prezado Sr. Cotista,

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, CEP 22250-040, Brasil, e 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, na qualidade de instituição administradora (“**Administradora**”) do **Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de Fundos (“Fundo”)**, convocou, em 07 de maio de 2018, os titulares de cotas do Fundo (“**Cotistas**”) para a assembleia geral extraordinária a ser realizada no dia 22 de maio de 2018, às 9:00 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477 – 14º andar (“**Assembleia**”) para deliberar sobre a distribuição pública das cotas da 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo, nos termos do art. 22 do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, bem como nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Cotas**”, “**7ª Emissão**”, “**Oferta**”, “**Instrução CVM nº 472**” e “**Instrução CVM nº 400**”, respectivamente) mediante a seguinte proposta da Administradora:

Coordenador Líder:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar - CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**Coordenador Líder**”).

Participante Especial

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista,

nº 1.728, sobreloja, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07 (“**Participante Especial**”).

Demais instituições participantes da Oferta Outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, a serem oportunamente contratadas pelo Coordenador Líder (“**Demais Instituições Intermediárias**”, e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Participante Especial, “**Instituições Participantes da Oferta**”).

Valor total da Oferta, na Data de Emissão: R\$ 150.000.012,00 (cento e cinquenta milhões e doze reais) (“**Valor Total da Oferta**”), equivalentes a 1.851.852 (um milhão e oitocentas e cinquenta e uma mil e oitocentos e cinquenta e duas) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar (conforme definidas abaixo) e as Cotas Adicionais (conforme definidas abaixo).

Cotas do Lote Suplementar: Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais (conforme abaixo definida) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 277.777 (duzentas e setenta e sete mil e setecentas e setenta e sete) Cotas suplementares, nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, destinadas a atender a um excesso de demanda que eventualmente seja constatado no decorrer da Oferta, conforme opção do lote suplementar (“**Cotas do Lote Suplementar**”).

Cotas do Lote Adicional Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 370.370 (trezentas e setenta mil e trezentas e setenta) Cotas adicionais, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de

novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 7ª Emissão e da Oferta (“**Cotas Adicionais**”).

| | |
|--|--|
| Distribuição Parcial da Oferta (sob pena de cancelamento da 7ª Emissão): | Mínimo de R\$ 30.000.051,00 (trinta milhões e cinquenta e um reais) correspondente a 370.371 (trezentas e setenta mil e trezentas e setenta e uma) Cotas (“ Distribuição Mínima ”). Em virtude da possibilidade de distribuição parcial, será observado o disposto no art. 31 da Instrução CVM nº 400. O eventual saldo de Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingida a Distribuição Mínima. |
| Número de Novas Cotas: | 1.851.852 (um milhão e oitocentas e cinquenta e uma mil e oitocentas e cinquenta e duas) Cotas, podendo ser acrescido das Cotas do Lote Suplementar e das Cotas Adicionais, nos termos dos artigos 14 e 24 da Instrução CVM 400. |
| Emissão: | 7ª |
| Série: | Única. |
| Preço de Emissão: | Na data de emissão das Cotas objeto da 7ª Emissão (“ Data de Emissão ”), o preço de emissão da Cota para os fins da 7ª Emissão será de R\$ 81,00 (oitenta e um reais), fixado com base no valor médio arredondado de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário nos últimos 7 (sete) meses findos em 30 de abril de 2018. |
| Prazo da Oferta: | 6 (seis) meses, contados da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição. |
| Exercício do Direito de Preferência: | Observado o disposto no artigo 24, II e III, do Regulamento, será assegurado aos Cotistas do Fundo cujas cotas estejam integralizadas na data de publicação do Anúncio de Início, o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das Cotas objeto da 7ª Emissão conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas de 0,31126905897 na proporção do número de Cotas de sua |

titularidade, que deverá ser arredondado para baixo até atingir um número inteiro (“**Direito de Preferência**”); o período para o exercício do direito de preferência será de 10 (dez) dias úteis, sendo certo que as datas para o exercício do direito de preferência serão definidas nos documentos relativos à 7ª Emissão (“**Período de Preferência**”). Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu direito de preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, junto à B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”) ou à Instituição Escriuradora das Cotas do Fundo, observados os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escriuradora das Cotas do Fundo, conforme o caso, durante o Período de Preferência. Caso não haja a subscrição da totalidade das Cotas no Período de Preferência a distribuição pública das Cotas será efetuada pelo Coordenador Líder junto a investidores que demonstrem interesse em subscrever e integralizar Cotas do Fundo, observado o disposto no Regulamento, na Instrução CVM nº 400 e na Instrução CVM nº 472.

Exercício do Direito de Subscrição de Sobras

Encerrado o Período de Preferência junto à B3 e à Instituição Escriuradora, e não havendo a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será conferido, a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência, o direito de subscrição da sobra das Cotas que não forma objeto do exercício do Direito de Preferência (“**Sobras**” e “**Direito de Subscrição de Sobras**”, respectivamente), na proporção do número de Cotas por ele subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, em período que será definido nos documentos relativos à 7ª Emissão, inclusive, junto à B3 ou à Instituição Escriuradora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escriuradora, conforme o caso. Será vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Sobras.

Exercício do Direito ao Montante Adicional

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se teria interesse na subscrição de um montante adicional de Cotas (“**Montante Adicional**”), especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras. Findo o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e à Instituição Escriuradora, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo de Cotas remanescente será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas, observada a proporção do número total de Cotas subscritas por cada um deles durante os prazos para exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, em relação à totalidade de Cotas subscritas nesse mesmo período. Caso, após essa primeira alocação de Cotas, seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Cotas, referido saldo será alocado, observada a mesma proporção estabelecida acima, para atendimento dos pedidos dos Cotistas que não tiverem conseguido atingir o Montante Adicional originalmente solicitado. O procedimento acima será realizado sucessivamente, não havendo a abertura de qualquer período para novas manifestações dos Cotistas, até que (a) sejam atendidos todos os pedidos de Montante Adicional originalmente apresentados; (b) não seja possível a alocação do saldo remanescente de Cotas, observada a proporção prevista acima, para atendimento de todos os Montantes Adicionais; ou (c) haja a colocação da totalidade das Cotas ofertadas, o que ocorrer primeiro. A quantidade de Cotas a ser subscrita por cada Cotista, a título de Montante Adicional, estará disponível para consulta dos Cotistas durante o período que será definido nos documentos relativos à 7ª Emissão. A liquidação das Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras, bem como do Montante Adicional, deverá ocorrer na data que será definida nos documentos relativos à 7ª Emissão.

Taxa de ingresso: Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas.

Custos da Oferta Os custos estimados com a Oferta, considerando a retenção de tributos aplicáveis, são de 4,74% (quatro inteiros e setenta e quatro centésimos por cento) sobre o referido Valor Total de Emissão, não considerando a emissão das Cotas Adicionais e das Cotas do Lote Suplementar, valor já incluído no valor total da Oferta, que será pago pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços.

Aplicação Inicial Mínima: R\$ 1.215,00 (mil e duzentos e quinze reais), correspondente a 15 (quinze) Cotas (“**Aplicação Inicial Mínima**”). A Aplicação Inicial Mínima prevista acima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

Forma de distribuição: As Cotas da Oferta serão distribuídas publicamente pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM nº 400, em mercado de balcão não organizado, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos “DDA”, administrado e operacionalizado pela B3.

Tipo de distribuição: Primária.

Regime de colocação: A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços.

Público-alvo: As Cotas objeto da Oferta poderão ser subscritas por quaisquer investidores, pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento.

Para todos os fins, consideram-se “**Pessoas Vinculadas**” (i) controladores e/ou administradores da Administradora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta ou à distribuição das Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii)

controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Administradora e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Administradora e/ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Administradora e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas emitidas em razão do exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar), não será permitida a colocação, pelos Coordenadores, de Cotas junto a investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

Comprovação de Titularidade das Novas Cotas:

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de cota, que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* e a obtenção de

autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, com exceção dos rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras nas quais os recursos de cada Investidor ficarão aplicados até o encerramento da Oferta, líquidos de eventuais tributos incidentes. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata*, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Negociação das Cotas no Bolsa de Valores administrada e operacionalizada pela B3.
mercado secundário:

O Preço de Emissão foi fixado em observância ao disposto no Inciso I do artigo 24 do Regulamento.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA: A Administradora propõe a aprovação da matéria da pauta do dia sobre a emissão e distribuição pública das cotas da 7ª Emissão do Fundo, pelo motivo diluir os custos do Fundo, ampliação da diversificação da carteira do Fundo e disponibilizar ao gestor novos recursos destinados a capturar a retomada do setor de imobiliário e da indústria de fundos de investimento imobiliário, como projetam as principais consultoras especializadas.

Colocamo-nos à disposição para o esclarecimento de eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de Fundos

*(Favor encaminhar dúvidas ou solicitação para o e-mail **sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com**)*