

**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 último Fato Relevante dos Fundos divulgado em 20 de agosto de 2018, informar aos cotistas e ao mercado em geral o quanto segue em relação à proposta não vinculante encaminhada pela Brookfield Property Group em 22 de março de 2018 (“**Brookfield**” e “**Proposta**”, respectivamente), para a aquisição, pela Brookfield ou suas afiliadas ou fundos de investimento geridos, direta ou indiretamente, pela Brookfield Asset Management Inc. (“**Veículos Brookfield**”), de certos ativos detidos pelos Fundos (“**Ativos BC Fund**”) e a venda aos Fundos de certos ativos detidos pelos Veículos Brookfield (“**Ativos Brookfield**”):

Na presente data os Fundos e os Veículos Brookfield concluíram as tratativas relacionadas à Proposta e celebraram instrumentos contratuais vinculantes para regular a operação de compra e venda dos Ativos BC Fund e Ativos Brookfield (“**Operação**”), estando o fechamento da Operação sujeito à verificação de determinadas condições precedentes usuais a operações dessa natureza, inclusive a aprovação das autoridades concorrenciais competentes naquilo em que aplicável (“**Condições Precedentes**”).

- Ativos BC Fund

Os Ativos BC FUND envolvidos na Operação (que se encontram abaixo identificados), levando-se em consideração os imóveis, serão alienados por um valor total equivalente a R\$ 1.328.510,00 (um bilhão, trezentos e vinte e oito milhões, quinhentos e dez mil Reais) (“**Preço de Venda**”), da seguinte forma:

- 51% da fração ideal do Edifício Eldorado Business Tower detido pelo FII BC FUND – “**Eldorado**”, com o respectivo valor de venda pago em uma única parcela. Parte dos recursos será utilizada para pré-pagar as obrigações decorrentes da aquisição do imóvel em 2013;
- 100% da participação dos Fundos no Edifício Flamengo do Bloco A (i.e., 100% da fração ideal do ativo) – “**Flamengo**”, com o respectivo valor de venda pago em uma única parcela;
- 100% da participação dos Fundos no Edifício Morumbi (i.e., 100% da fração ideal do ativo) – “**Morumbi**”, com o respectivo valor de venda pago em uma única parcela;
- 75% da fração ideal do ativo detida pelo FII PRIME PORTFOLIO no Edifício Brazilian Financial Center – “**BFC**”, com o respectivo valor de venda pago em cinco parcelas, sendo: 88% na data da conclusão da operação; 2% em Fev/2019; 1% em Jan/2023; 1% em Ago/2023; e a última parcela devida quando da conclusão do processo de regularização de área do BFC ou em Dez/2023, corrigidos, o que ocorrer primeiro. Parte dos recursos será utilizada para pré-pagar as obrigações decorrentes da aquisição do imóvel em 2013;
 - *Opção BFC*: Enquanto perdurar o processo de regularização de área do BFC, que está em andamento, poderá existir uma estrutura de opções a partir do 42º mês subsequente ao fechamento da Operação. Neste caso, a Brookfield terá o direito de opção de venda do BFC ao FII BC FUND entre o 43º e o 60º mês subsequente ao fechamento da Operação, sendo que o FII BC FUND terá o direito de opção de compra do BFC contra a Brookfield entre o 55º e o 72º mês subsequente ao fechamento da Operação;
- 100% da participação dos Fundos no Edifício Torre Almirante (i.e., 60% da fração ideal do ativo) – “**TA**”, com o respectivo valor de venda a ser pago em duas parcelas, sendo: 32% na data da conclusão da operação e 68%, corrigidos, quando da conclusão do processo de regularização de áreas do TA ou em Dez/2023, o que ocorrer primeiro.
 - *Opção TA*: Enquanto perdurar o processo de revisão de áreas do TA, que está em andamento, poderá existir uma estrutura de opções a partir do 24º mês subsequente ao fechamento da Operação. Neste caso, a Brookfield terá o direito de opção de venda do TA ao FII BC Fund entre o 25º e o 60º mês subsequente ao fechamento da Operação, sendo que o FII BC Fund terá o direito de opção de compra do TA contra a Brookfield entre o 61º e o 72º mês subsequente ao fechamento da Operação; e

- Ativos Brookfield

Os Ativos Brookfield envolvidos na Operação (abaixo identificados) serão adquiridos pelo FII BC FUND, levando-se em consideração os ativos e passivos a eles atrelados, por um valor total líquido das obrigações equivalente a R\$ 671.800.000,00 (seiscentos e setenta e um milhões e oitocentos mil Reais), da seguinte forma:

- 100% das cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CJ – FII, detentor das unidades que correspondem a fração ideal equivalente a 50% do Edifício Cidade Jardim, com o respectivo valor de aquisição pago em uma única parcela;
- Fração ideal equivalente a 20% do Edifício Senado, com o respectivo valor de aquisição pago em duas parcelas: 54% no fechamento da operação e 46% em doze meses após o fechamento da operação, sem correção, podendo tal prazo ser postergado em razão de circunstâncias específicas; e,
- 100% das cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MV9 – FII, detentor da totalidade do Edifício MV9, com o respectivo valor de aquisição pago em uma única parcela.

Caso as estimativas calculadas pela Gestora sejam confirmadas quando da concretização da Operação, prevista para acontecer até 28 de dezembro de 2018, e sem prejuízo do disposto na apresentação (conforme parágrafo abaixo), a Gestora calcula uma expectativa de distribuição de rendimento de aproximadamente R\$14,37 (quatorze reais e trinta e sete centavos) por cota após o recebimento integral do Preço de Venda, sendo que tais distribuições, caso concretizadas, serão realizadas de forma proporcional e *pari passu* ao efetivo recebimento dos valores atrelados ao Preço de Venda, nos termos e condições do contrato, sendo esta uma estimativa que não deve ser interpretada como uma promessa de rendimentos.

A apresentação constante do Anexo I ao presente Fato Relevante contém maiores detalhes sobre a Operação, ficando o departamento de RI do FII BC Fund, desde já, à disposição para maiores esclarecimentos.

A Administradora e a Gestora manterão o mercado e os cotistas informados acerca de quaisquer novos eventos materiais relacionados à Operação.

São Paulo, 14 de setembro 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**



BC Fund

Operação - Compra
e venda de Imóveis

14 de Setembro de 2018

Fundo Imobiliário

BTG Pactual Corporate Office Fund
BBCR11 (B3)

Para informações adicionais, leia atentamente os
Avisos Adicionais no final da apresentação



BC Fund

Agenda

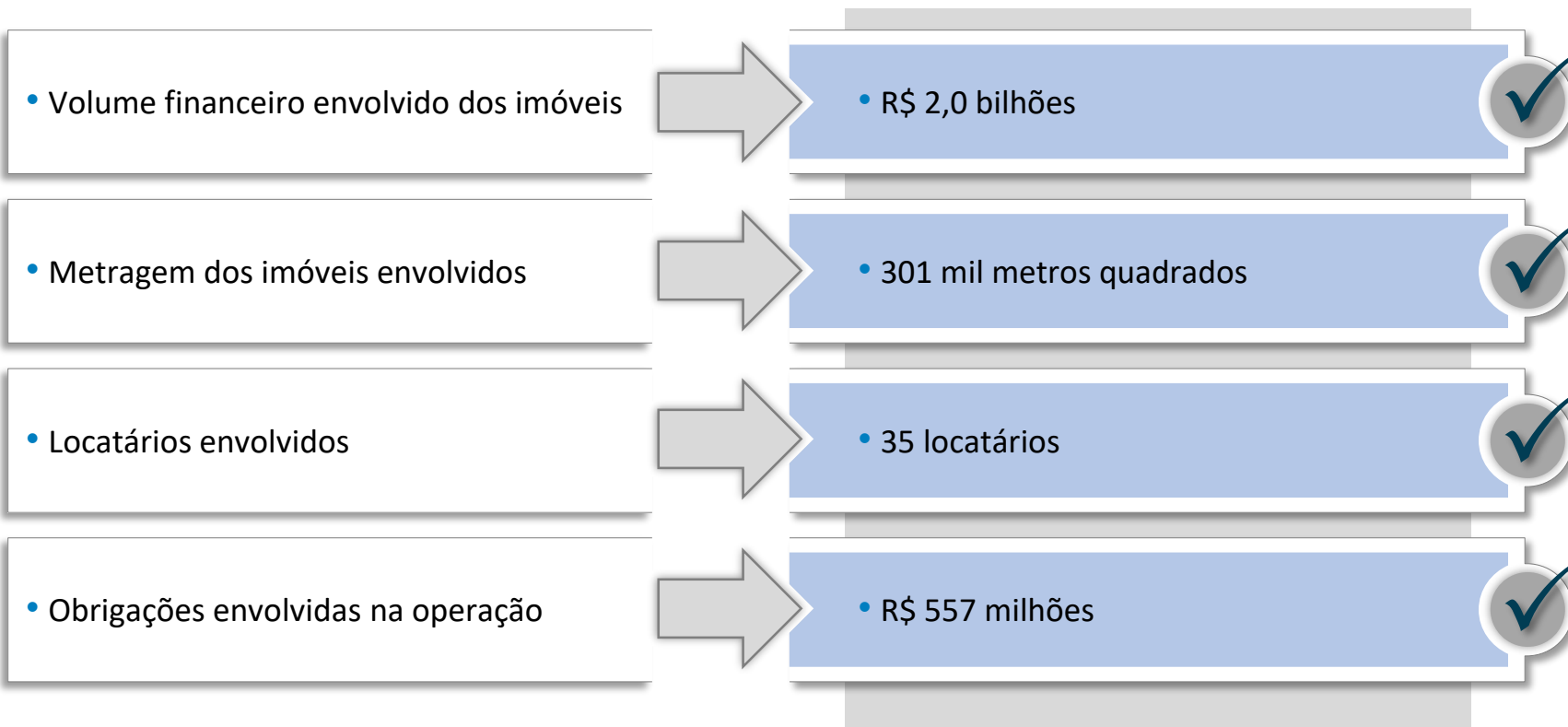
1. Destaques da Operação
2. Resumo da Operação
3. Ativos adquiridos
4. Ativos alienados
5. Estrutura Final
6. Sumário

Destques da Operação

Seção 1

BC Fund

Destaques da operação



BC Fund

Destaques da Operação

Notas:

1. FII BTG Pactual Corporate Office Fund e FII Prime Portfolio, integralmente detido pelo BC Fund;

2. 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;

3. Percentual de concentração a área do portfólio do Fundo.

4. Para o BFC o prazo de exercício será a partir do 54 mês e perdurará por 18 meses. Já para o Torre almirante, o prazo de exercício será a partir do 60 mês e perdurará por 12 meses.

Novo Portfólio

Operação	Compra de portfólio locado e venda parcial de ativos do Fundo ¹ Proponente: Brookfield Property Group Brazil S.A. por si ou suas afiliadas
Vacância	Redução significativa da vacância atual
Contratos de locação	Novos contratos de longo prazo e/ou atípicos
Rendimento	Projeção de aumento da distribuição mensal ²
Ganho de capital	Distribuição de ganho de capital
Diversificação	Volta ao patamar histórico de 76% em São Paulo e 24% ³ em outras regiões, em contratos de longo prazo
Opção de compra⁴	Fundo possui o direito de recompra do BFC e do Torre Almirante com prazos e condições pré acordadas entre as partes

Resumo da Operação

Seção 2

BC Fund

Operação

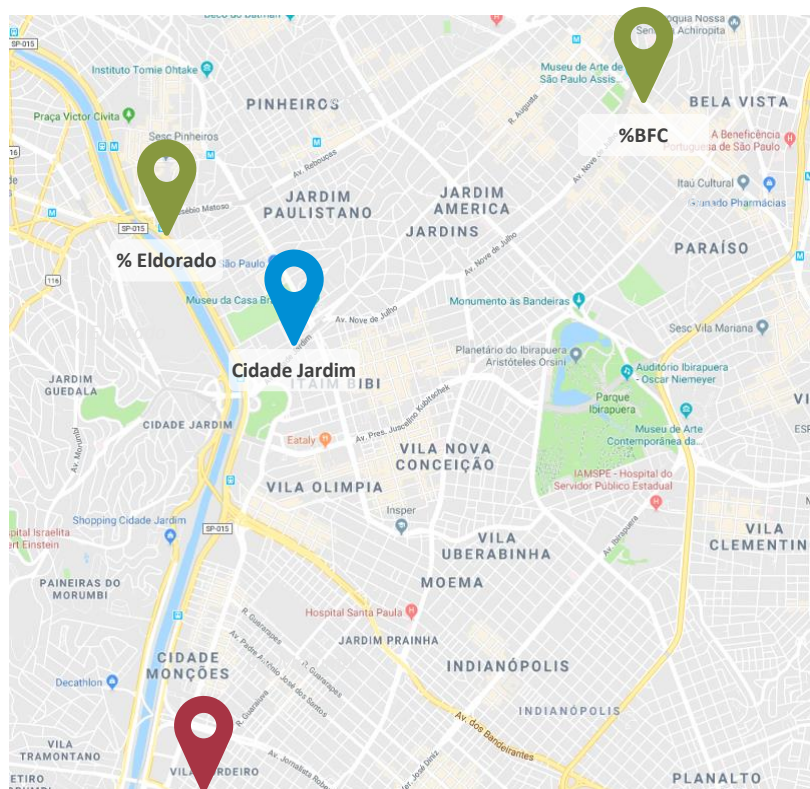
Venda dos imóveis abaixo por R\$ 1.329 milhões

- 100% da participação do Fundo no edifício Torre Almirante (60% da fração ideal do ativo)
 - 100% do edifício Flamengo
 - 100% do edifício Morumbi
 - 75% do edifício BFC
 - 51% da participação do Fundo no edifício Eldorado (35% da fração ideal do ativo)
- Opção de compra de 75% do edifício BFC por 18 meses após 54 meses do fechamento da operação
 - Opção de compra de 100% da participação do Fundo no edifício Torre Almirante (60% da fração ideal do ativo) por 12 meses após 60 meses do fechamento da operação

Aquisição dos seguintes imóveis por R\$ 672 milhões:

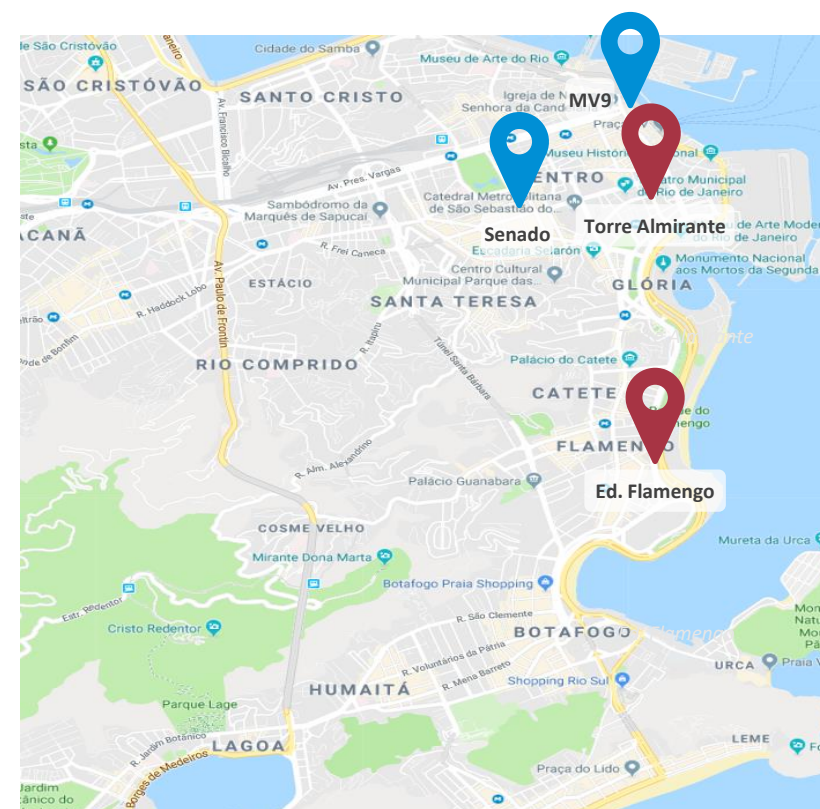
- 50% do Edifício Cidade Jardim
 - 20% do Edifício Senado
 - 100% do Edifício MV9
- Opção de venda de 75% do edifício BFC por 18 meses após 42 meses do fechamento da operação
 - Opção de venda de 100% da participação do Fundo no edifício Torre Almirante (60% da fração ideal do ativo) por 36 meses após 24 meses do fechamento da operação

São Paulo



Ed. Morumbi

Rio de Janeiro



Ativos Adquiridos

Seção 3

BC Fund

Centro Empresarial Senado

Hall de entrada



Complexo



Classe do ativo	• Classe AAA
Localização	• Rio de Janeiro - RJ
Area BOMA imóvel	• 96.310 m ²
Area BOMA Fundo	• 19.262 m ²
Participação	• 20%
Outro Proprietário ¹	• Brookfield
Vacância edifício	• 0,0%
Vacância Fundo	• 0,0%
Cap Rate da Operação ²	• 7,1%
Tipo de Contrato	• Atípico – aluguel/pagamento anual
Forma de pagamento	• 54% à vista e 46% a prazo s/ correção

Locatário



Notas:

1. Fonte: Sistema Buildings;

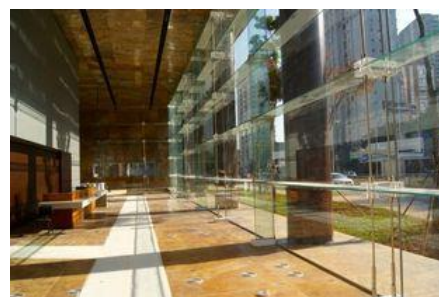
2. Cap Rate considerando a aquisição combinada dos edifícios,

BC Fund

Edifício Cidade Jardim



Fachada



Hall de entrada



Andar Tipo

Notas:

1. Fonte: Sistema Buildings;

2. Cap Rate considerando a aquisição combinada dos edifícios

Classe do ativo	• Classe AAA
Localização	• São Paulo - SP
Area BOMA imóvel	• 14.916 m ²
Area BOMA Fundo	• 7.458 m ²
Participação	• 50%
Outro Proprietário ¹	• Munir Abbud Empreendimentos
Vacância edifício	• 0,0%
Vacância Fundo	• 0,0%
Securitização	• R\$120 MM @ IPCA + 6,55% Bullet Jul/22
Cap Rate da Operação ²	• 7,1%
Forma de pagamento	• 100% à vista

Locatário

FELSBERG
ADVOGADOS

BANCO
ABC
BRASIL
Competência é tudo.

AQUA
CAPITAL

PATRIA

BC Fund

Edifício MV9



Fachada



Hall de entrada

Classe do ativo	• Classe B
Localização	• Rio de Janeiro - RJ
Area BOMA imóvel	• 15.174 m ²
Participação	• 100%
Vacância edifício	• 0,0%
Cap Rate da Operação ¹	• 7,1%
Forma de pagamento ²	• 100% à vista

Locatário

INPI INSTITUTO
NACIONAL DA
PROPRIEDADE
INDUSTRIAL

Deloitte.

Notas:

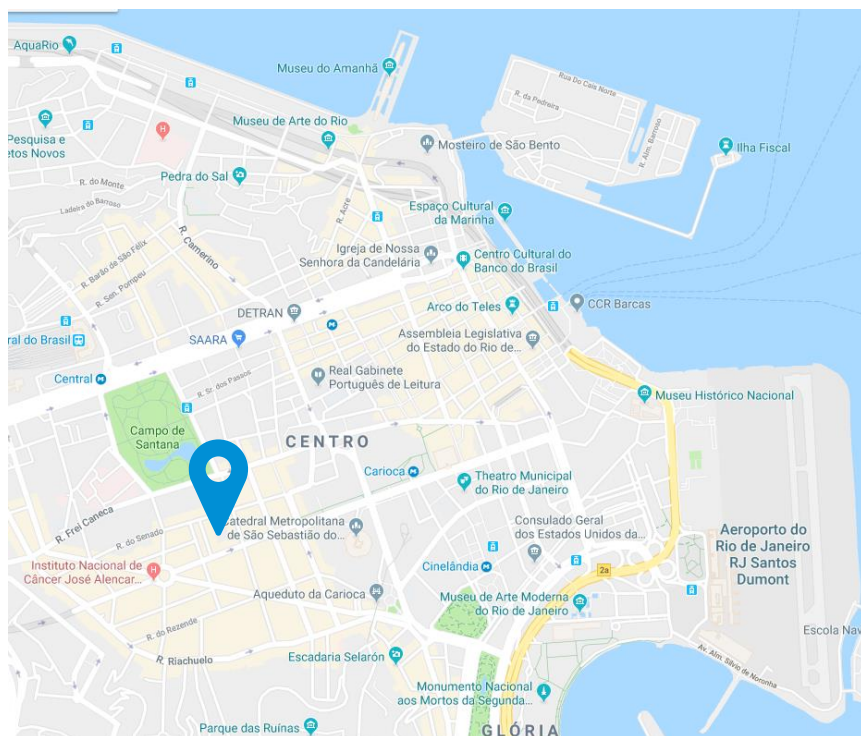
1. Cap Rate considerando a aquisição combinada dos edifícios

2. Data de pagamento condicionada a entrega do AVCB em 3 meses e corrigida a CDI +1,60%

BC Fund

Centro Empresarial Senado

Localização



Rua dos Inválidos nº 50

Aeroporto Santos Dumont

2,4 km

Metro Carioca

800 m

Museu do Amanhã

2,0 km

Ed. Montreal

24,6 km

Ed. Flamengo

2,7 km

Aeroporto Galeão

18,4 km

Estação Central

1,2 km

Arpoador

10,8 km

Ed. MV9

1,8 km

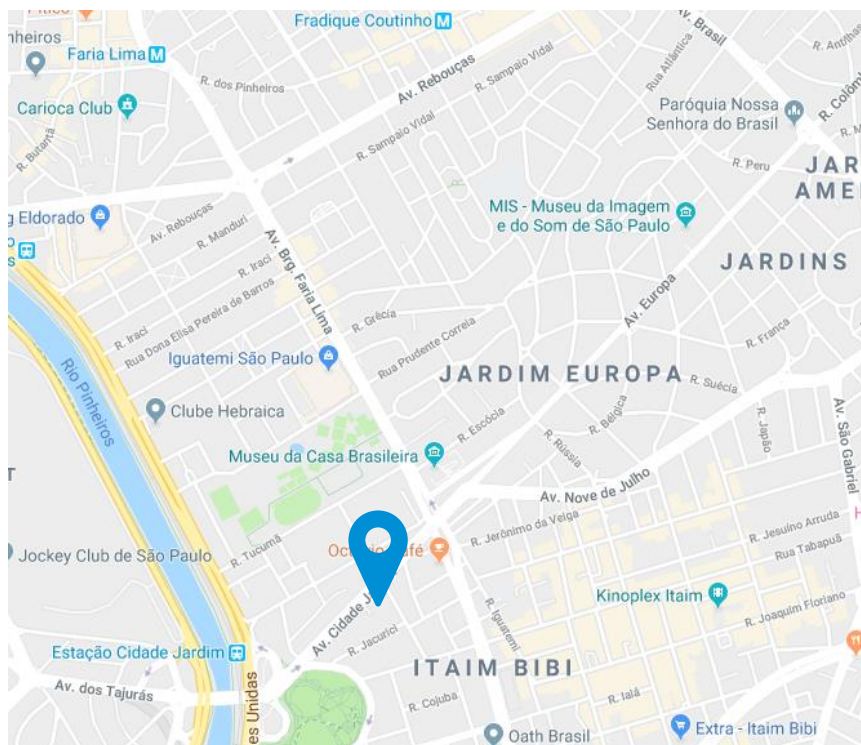
Ed. Torre Almirante

1,2 km

BC Fund

Edifício Cidade Jardim

Localização



Av. Cidade Jardim nº 803

Aeroporto Congonhas

7,8 km

Shopping Iguatemi

900 m

Eldorado Business Tower

2,2 km

Ed. Transatlântico

6,5 km

Ed. Volkswagen

8,3 km

Aeroporto Guarulhos

49,0 km

Shopping JK

1,3 km

Ed. Burity

7,1 km

Cenesp

10,9 km

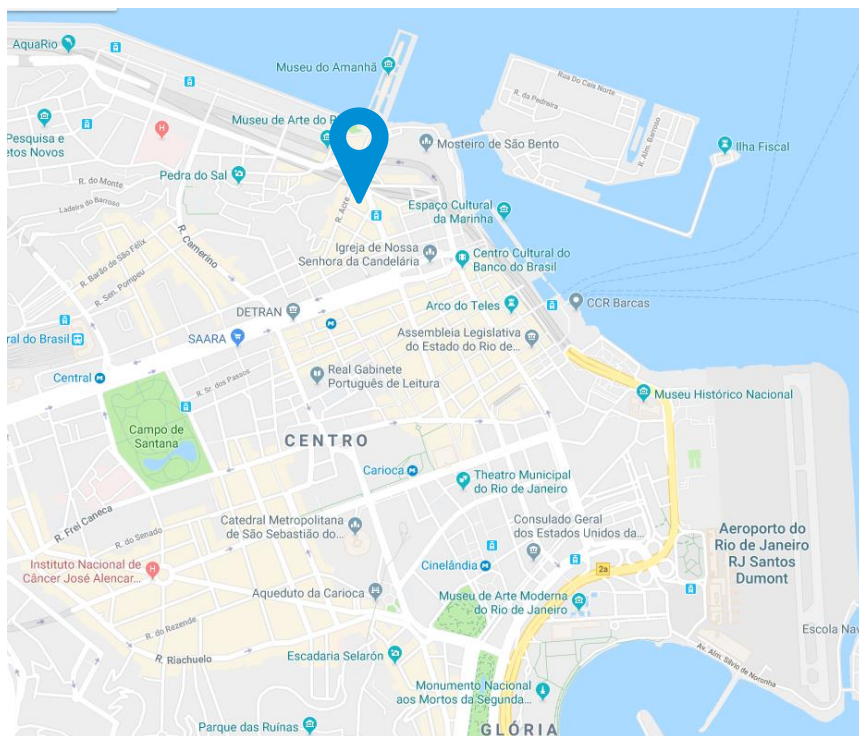
Brazilian Financial Center

4,4 km

BC Fund

Edifício MV9

Localização



Rua Mayrink Veiga nº 9

Aeroporto Santos Dumont

2,3 km

Metro Carioca

1,2 km

Museu do Amanhã

400 m

Ed. Montreal

25,8 km

Ed. Flamengo

3,3 km

Aeroporto Galeão

18,4 km

Estação Central

1,5 km

Arpoador

11,7 km

Ed. MV9

1,8 km

Ed. Torre Almirante

1,2 km

Ativos Alienados

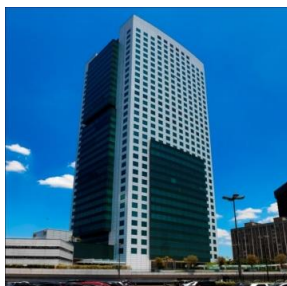
Seção 4

BC Fund

Ativos Alienados

Selecionados
na negociação

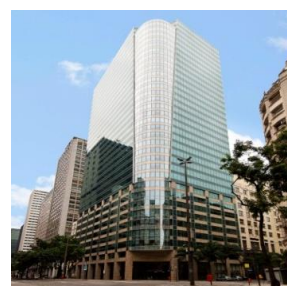
Eldorado (Parcial)



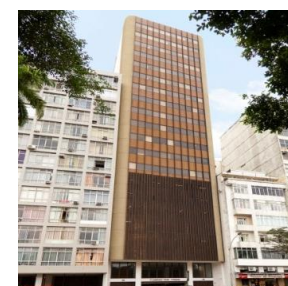
BFC (Parcial)



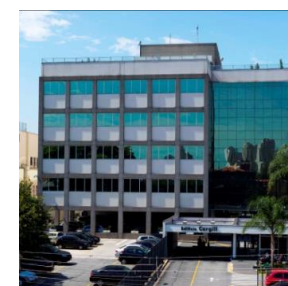
Torre Almirante



Flamengo



Morumbi



Localização	São Paulo - SP	São Paulo - SP	Rio de Janeiro - RJ	Rio de Janeiro – RJ	São Paulo - SP
Área¹	23.154 m²	31.959 m²	24.881 m²	7.670 m²	10.626 m²
% a Alienar	51% (35% Fração Ideal)	75%	100% (60% Fração Ideal)	100%	100%
Vacância	2,3%	12,0%	81,6%	76,9%	29,2%
Forma de Recebimento	100% à vista	88% à vista e 12% a prazo corrigido	32% à vista e 68% a prazo corrigido	100% à vista	100% à vista

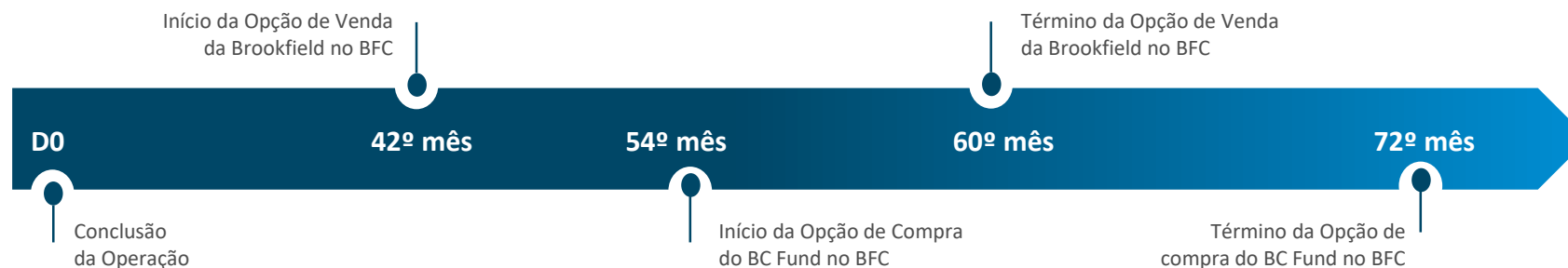
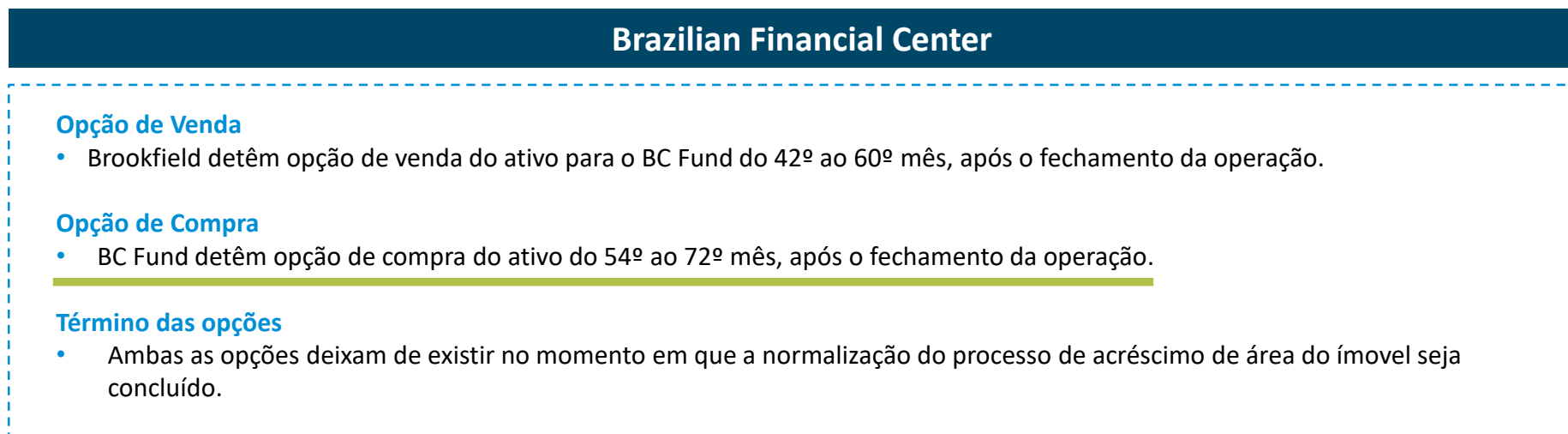
Notas:

1. Corresponde à área alienada na transação.

BC Fund

Ativos Alienados

Opções de compra e venda de ativos¹



Notas:

1. Para ambos os edifícios os caps rates de métricas de precificação das opções já estão definidos;

BC Fund

Ativos Alienados

Opções de compra e venda de ativos¹

Torre Almirante

Opção de Venda

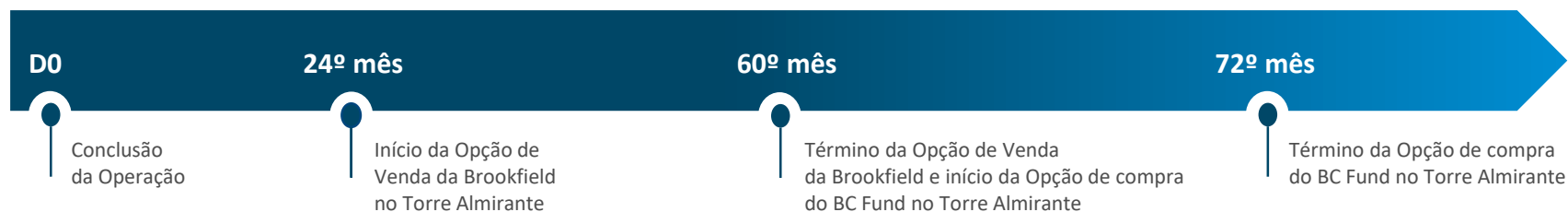
- Brookfield detêm opção de venda do ativo para o BC Fund do 24º ao 60º mês, após o fechamento da operação.

Opção de Compra

- BC Fund detêm opção de compra do ativo do 60º ao 72º mês, após o fechamento da operação.

Término das opções

- Ambas as opções deixam de existir no momento em que o processo de revisão de áreas do imóvel seja concluído.



Notas:

1. Para ambos os edifícios os caps rates de métricas de precificação das opções já estão definidos;

Estrutura Final

Seção 5

BC Fund

Portfólio Final



Eldorado

Localização: São Paulo - SP
Área: 22.246 m²
Participação: 34%
Vacância: 2,3%



BFC

Localização: São Paulo - SP
Área: 10.657 m²
Participação: 25%
Vacância: 12,0%



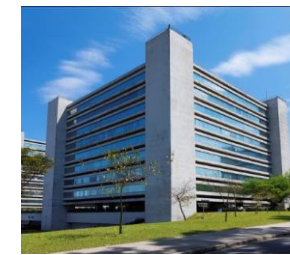
Senado

Localização: Rio de Janeiro - RJ
Área: 19.262 m²
Participação: 20%
Vacância: 0%



Cidade Jardim

Localização: São Paulo - SP
Área: 7.458 m²
Participação: 50%
Vacância: 0%



Cenesp

Localização: São Paulo - SP
Área: 64.480 m²
Participação: 31%
Vacância: 59,8%



Volkswagen

Localização: São Paulo - SP
Área: 12.560 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%



Burity

Localização: São Paulo - SP
Área: 10.550 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%



Transatlântico

Localização: São Paulo - SP
Área: 4.208 m²
Participação: 28%
Vacância: 12,5%



Montreal

Localização: Rio de Janeiro - RJ
Área: 6.439 m²
Participação: 100%
Vacância: 27,2%



MV9

Localização: Rio de Janeiro - RJ
Área: 15.174 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%



Aquisições

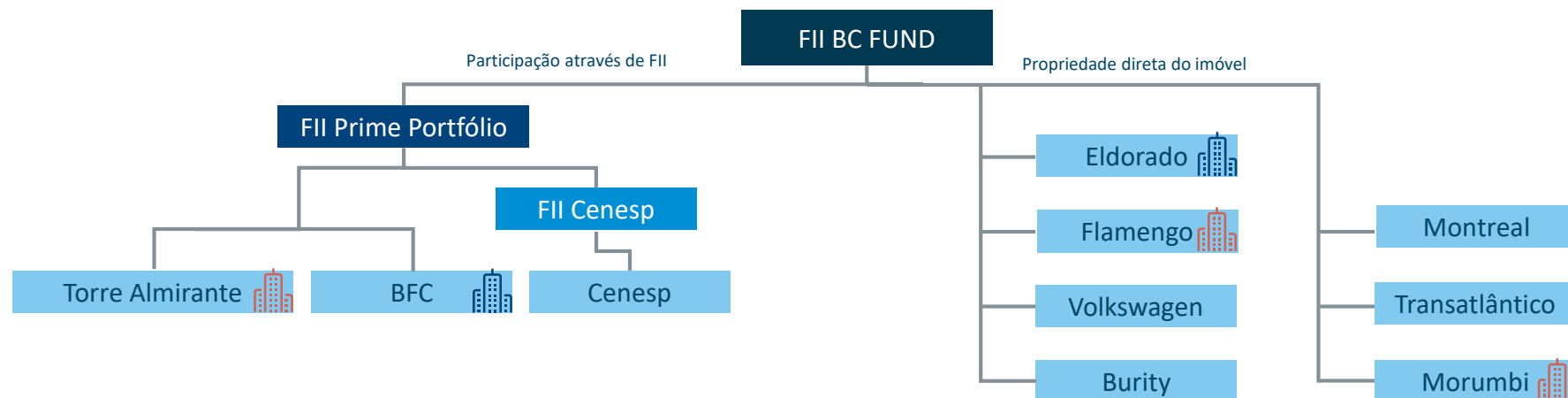


Vendas Parciais

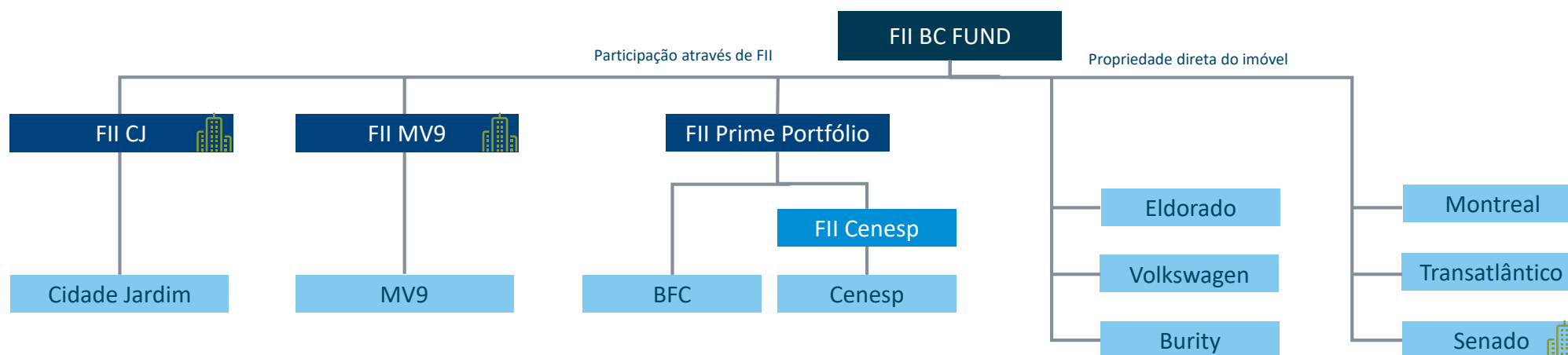


Vendas Totais

— Antiga Estrutura



— Nova Estrutura



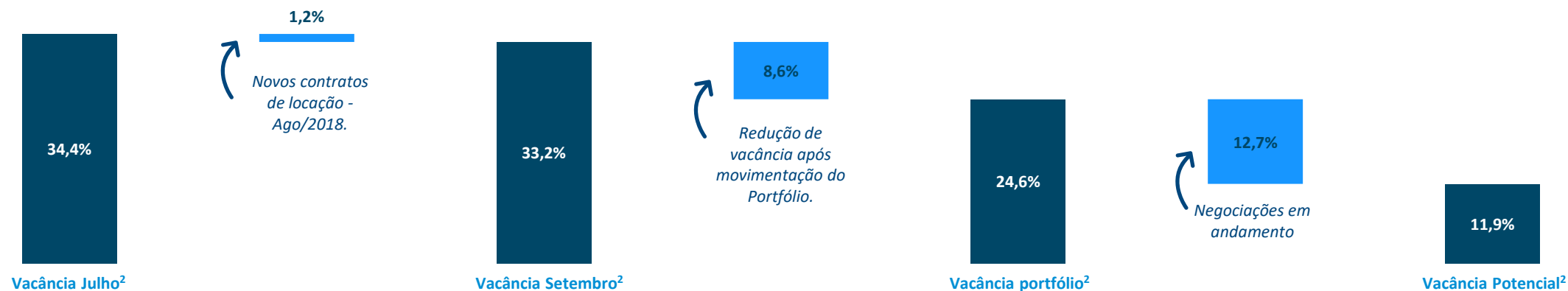
Sumário

Seção 6

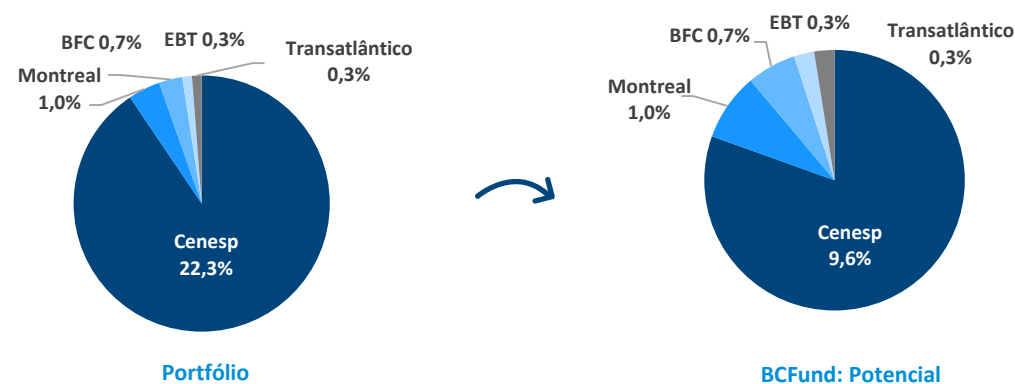
BC Fund

Sumário

Vacância portfólio¹ (% total)



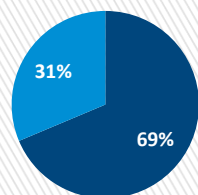
Vacância portfólio (% por empreendimento)



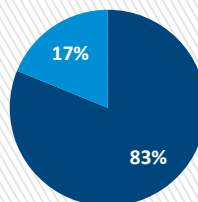
Notas:

1. Encerramos julho de 2018 com uma vacância física do portfólio do Fundo equivalente a 34,4% ("Vacância Julho"). 1,2% da área total do Fundo foram objeto de pedido de novos contratos de locação em agosto de 2018, gerando uma vacância prevista para setembro de 2018 de 33,2% ("Vacância Setembro"). Considerando a realização da operação nos termos aqui apresentados, a vacância do portfólio reduz significativamente em 8,6%, passando a ser de 24,6% ("Vacância portfólio"). Já 12,7% da área total do Fundo são objeto de negociações em fase comercial avançada, caso essas negociações se concretizem na assinatura de contratos de locação, reduziria a vacância do Fundo para 11,9% ("Vacância Potencial").

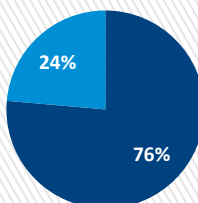
Geografia (exposição por área)



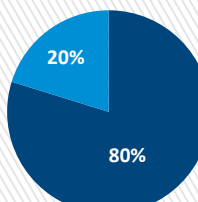
Jan/16



Mar/18



Set/18



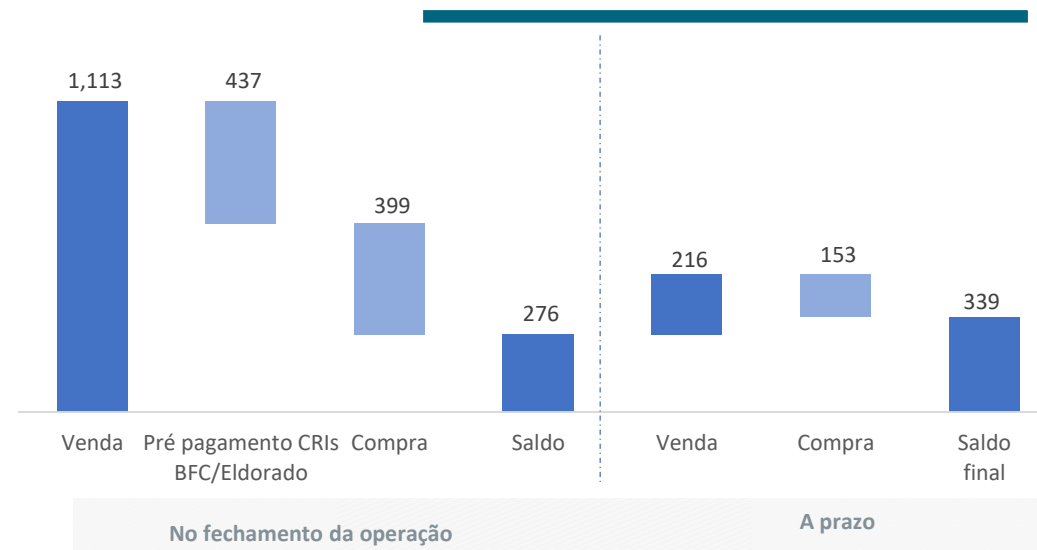
c/ Urbanity

■ São Paulo ■ Outros

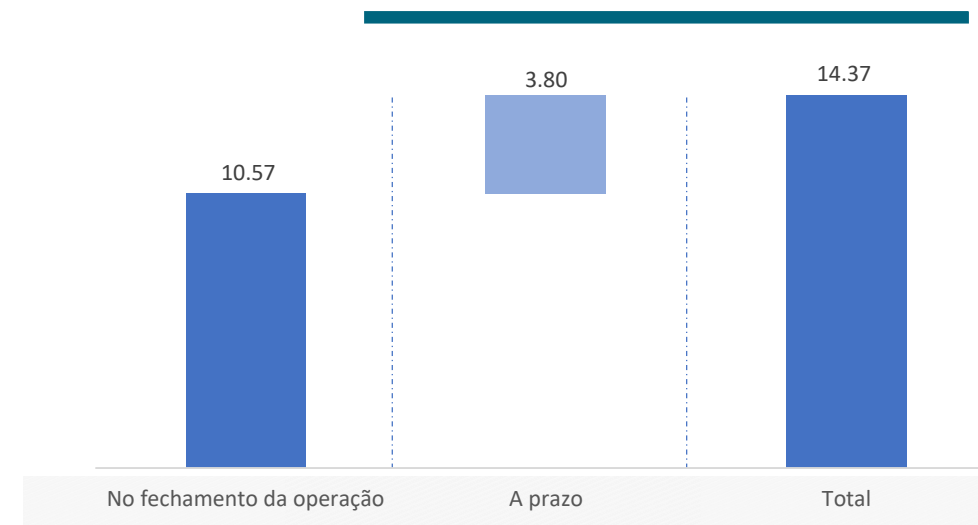
Notas:

1. O Fluxo apresentado se refere exclusivamente ao valor dos ativos alienados e adquiridos pelo Fundo, pré-pagamento e obtenção de novos CRIs, não considerando eventuais custos da transação, pré-pagamento, distribuição de ganho de capital entre outros fatores.

Fluxo de Recebimento e Pagamento (R\$ milhões)¹



Expectativa da Gestora de distribuição de rendimento após recebimento total do preço de venda (R\$/cota)



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.

Contato

Fale com RI

www.bcfund.com.br

contato@bcfund.com.br

Fone: +55 (11) 3383-2000

