



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE

CNPJ N.º 17.365.105/0001-47 Código CVM: 31302-6

COMUNICADO AO MERCADO

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, ("Administradora"), na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE**, inscrito no CNPJ sob o nº 17.365.105/0001-47, código CVM nº 31302-6 ("Fundo"), comunica que recebeu de cotistas que detêm, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas do Fundo o pedido de procuração anexo a este Comunicado ao Mercado para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas que será realizada em 18 de novembro de 2019 às 13:30, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 – 14º andar.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 11 de novembro de 2019.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE

CNPJ/MF N.º 17.365.105/0001-47 Código CVM: 31302-6

ANEXO I

PEDIDO DE PROCURAÇÃO NOS TERMOS DO ART. 23, § 1º DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472 DE 31 DE OUTUBRO DE 2008, CONFORME ALTERADA

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, nº 501-5º andar, parte, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de administradora do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office, inscrito no CNPJ/MF n. 17.365.105/0001-47, informa que o Sr. Fred Calim de Carvalho, inscrito no CPF/MF nº 000.583.758-00, portador do RG nº 8787087 SSP-SP, na qualidade de cotista do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office (“Fundo”), em conjunto com demais cotistas detentores de, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas de emissão do Fundo (“Cotistas Solicitantes”), solicitou pedido de procuração a V.Sa., nos termos do art. 23, § 1º da instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, para o exercício do direito de voto na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo a ser realizada no dia 18 de novembro de 2019, às 13:30 horas, no endereço Av. Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, que terá a seguinte ordem do dia (“Assembleia”):

(i) Aprovação da venda, pelo Fundo, da integralidade do empreendimento denominado Condomínio Tower Bridge Corporate, situado na Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº. 85, objeto da Matrícula Mãe nº. 207.428 do 15º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, tendo suas unidades autônomas sido individualizadas conforme Matrículas nº 224.565 a 224.640 do 15º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo (“Imóvel”) ao Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 27.445.482/0001-40, pelo preço efetivo com recebimento à vista de R\$909.525.000,00 (novecentos e nove milhões, quinhentos e vinte e cinco mil reais), nos termos da proposta de aquisição recebida pelo Fundo (“Proposta de Aquisição”), bem como da subsequente dissolução e liquidação do Fundo; (ii) Em caso de aprovação do item (i) acima, aprovação da substituição da Administradora pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080 (“Hedge”) como administradora do Fundo; e (iii) em observância ao Art. 35, § 2º do Regulamento e do Art. 69, parágrafo único da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 (“Instrução CVM 555”), deliberar sobre a necessidade ou não de reembolso, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da Assembleia Geral.

Os Cotistas Solicitantes da Procuração propõem que V.Sa. lhes outorgue poderes específicos para **votar contra a venda do Imóvel pelo valor proposto na Proposta de Aquisição**, e que seja aprovada a abertura de processo competitivo para contratação de empresa especializada para buscar potenciais compradores para o Imóvel, pelas razões enviadas pelos Cotistas Solicitantes e divulgadas a essa Administradora e constantes do **Anexo I** a esta carta.

Caso V.Sa. esteja de acordo com a outorga da procuração aos Cotistas Solicitantes da Procuração para exercício do seu direito de voto na Assembleia, solicitamos que marque a sua opção abaixo com relação a cada um dos itens da ordem do dia e que assine este mandato, com o envio de documento oficial com foto e número de CPF.

(i) Aprovação da venda, pelo Fundo, da integralidade do Imóvel ao Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 27.445.482/0001-40, pelo preço efetivo com recebimento à vista de R\$909.525.000,00 (novecentos e nove milhões, quinhentos e vinte e cinco mil reais), nos termos da Proposta de Aquisição, bem como da subsequente dissolução e liquidação do Fundo;

VOTO CONTRA A VENDA DO IMÓVEL NOS TERMOS PROPOSTOS E DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO, Outorgo poderes para que os Cotistas Solicitantes da Procuração votem, em meu nome.

OU

VOTO A FAVOR DA VENDA DO IMÓVEL NOS TERMOS PROPOSTOS E DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO, Outorgo poderes para que os Cotistas Solicitantes da Procuração votem, em meu nome.

(ii) Em caso de aprovação do item (i) acima, aprovação da substituição da Administradora pela Hedge como administradora do Fundo;

VOTO CONTRA A SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA DO FUNDO, Outorgo poderes para que os Cotistas Solicitantes da Procuração votem, em meu nome.

OU

VOTO A FAVOR DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA DO FUNDO, Outorgo poderes para que os Cotistas Solicitantes da Procuração votem, em meu nome.

(iii) Em observância ao Art. 35, § 2º do Regulamento e do Art. 69, parágrafo único da Instrução CVM 555, deliberar sobre a necessidade ou não de reembolso, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da Assembleia Geral;

VOTO CONTRA O REEMBOLSO DOS CUSTOS INCORRIDOS COM A CONVOCAÇÃO, Outorgo poderes para que os Cotistas Solicitantes da Procuração votem, em meu nome.

OU

VOTO A FAVOR DO REEMBOLSO DOS CUSTOS INCORRIDOS COM A CONVOCAÇÃO, Outorgo poderes para que os Cotistas Solicitantes da Procuração votem, em meu nome.

Assinale seu voto, assine e envie até 17 de novembro de 2019

Por e-mail para o seguinte contato: sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Ou para o endereço abaixo:

Av. Faria Lima, 3477 - 14 andar

São Paulo - SP - 04538-133

A/C: Fernanda Amorim

Caso V.Sa. não concorde em outorgar os poderes aqui solicitados, nenhuma providência precisa ser tomada.

São Paulo, 8 de novembro 2019.

(Assinatura do Outorgante)
Nome Completo do Outorgante:
CPF Numero:

Anexo I
CARTA AOS COTISTAS DO FII TB OFFICE

Prezado Cotista,

Em 15/10 passado, o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“BTG”), na qualidade de administrador do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB OFFICE (“Fundo”), recebeu do Fundo Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário (“Proponente”), proposta de compra do Condomínio Tower Bridge Corporate (“Imóvel”), situado na Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 85, único ativo do Fundo, no valor total de R\$ 909.525.000,00 (novecentos e nove milhões, quinhentos e vinte e cinco mil reais), perfazendo um valor unitário por cota de R\$ 90,50 (noventa reais e cinquenta centavos) (“Proposta de Aquisição”). Referido Imóvel, de construção bastante recente e concluído em 2012, possui Certificado LEED GOLD atestando sua construção com práticas sustentáveis internacionais e é classificado como Edifício AAA, ou seja, a melhor pontuação para um edifício de escritórios.

O recente período de crise no mercado nacional e, principalmente, no setor imobiliário, que perdurou por vários anos, fez com que o Imóvel e todos os demais empreendimentos imobiliários sofressem arduamente, especialmente considerando ter sido o Imóvel concluído e colocado para locação justamente no início deste período de retrocesso econômico, culminando com alta taxa de vacância, alugueis comprimidos, carências extensas e *allowances* volumosos, necessários para acompanhar a evolução do mercado. Fruto desta situação, o Imóvel foi avaliado, no final do ano de 2018, em cerca de R\$ 862.000.000,00 (oitocentos e sessenta e dois milhões de reais), quando apresentava taxa de vacância de cerca de 26%, diversas locações relevantes ainda em período de carência e um mercado financeiro com juros correntes de cerca de 7%.

Ocorre que a situação atual do Imóvel e do setor imobiliário está mudando, com juros correntes caindo a níveis nunca vistos, ajudando a alavancar o mercado imobiliário e, conseqüentemente, o valor do Imóvel, ao passo que as carências e compromissos de *allowances* estão sendo finalizadas, os alugueis estão reagindo, datas renovatórias vêm se aproximando e a vacância prevista para início do ano que vem é esperada em níveis próximos a 4%. Todo esse conjunto de fatores levou o BTG a solicitar uma reavaliação do Imóvel pela empresa CBRE Group, Inc., que acabou confirmando o cenário de valorização do Imóvel e chegando a um valor de mercado de R\$ 995.200.000,00 (novecentos e noventa e cinco milhões e duzentos mil reais) em outubro de 2019, ou seja, cerca de R\$ 99,50 (noventa e nove reais e cinquenta centavos) por cota. Por serem dados extremamente recentes, referido valor ainda não refletido na cotação do mercado da bolsa de valores.

É justamente este movimento de valorização (*upside*), percebido pelo proponente antes da liberação da nova avaliação, que fez com que a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de administradora do Proponente, fizesse esta proposta de aquisição para exploração do ativo em sua carteira a um valor de compra abaixo do seu preço justo.

Tendo em vista estas características e demais condições da Proposta de Aquisição, questiona-se: por quê aprovar a venda do Imóvel neste momento, abrindo mão do já mencionado potencial de valorização e ainda sendo obrigado a aguardar extenso processo de Due Dilligence para receber um valor próximo a R\$ 90,50 (noventa reais e cinquenta centavos) somente em 15 de janeiro de 2020 (portanto, mais de 2 meses contados da presente data), se os cotistas do Fundo podem, atualmente, vender suas cotas no mercado secundário por praticamente o mesmo preço, recebendo o valor da venda em apenas 02 (dois) dias: E não é só. Segundo consta da Proposta de Aquisição, o Proponente ainda vai acessar o mercado de capitais para tentar levantar os recursos necessários para

referida aquisição, de forma que a venda do Imóvel sequer é certa e depende da implementação de condições que fogem ao controle dos cotistas do Fundo.

Tudo isso para demonstrar que, aparentemente, estamos diante de uma disputa entre administradores de fundos de investimentos para a administração do Imóvel, único ativo de nosso Fundo e que se encontra, no momento, em plena valorização. Fosse esta uma proposta firme de aquisição do Imóvel a um preço de R\$ 99,00 (noventa e nove reais) ou R\$ 100,00 (cem reais) por cota, por exemplo, a análise da assembleia geral sobre a conveniência e oportunidade da venda do ativo seria totalmente razoável, por ser um valor acima do valor das atuais transações de cotas do Fundo no mercado secundário e minimamente próximo ao valor do laudo de avaliação atualizado do Imóvel.

Não sendo este o caso, e estando o valor da Proposta de Aquisição cerca de 10% abaixo do valor mínimo que se entende que o Imóvel poderia ser adquirido, estou, nesta data, solicitando ao BTG que submeta aos cotistas do Fundo o pedido de procuração anexo, nos termos do art. 23, §1º da Instrução CVM nº 472/08, para que eu represente os cotistas que assim desejarem na referida Assembleia, que deliberará sobre aspectos fundamentais ao interesse do Fundo e de seus cotistas, e vote de forma contrária a Proposta de Aquisição, e, em deliberação prejudicial à esta Proposta de Aquisição, a favor da abertura de processo competitivo para contratação de empresa especializada para buscar potenciais compradores para o Imóvel no mercado, com o intuito de gerar o melhor resultado de eventual venda do Imóvel para os cotistas.

Por fim, ressalta-se a importância de participação de todos os cotistas na referida Assembleia, considerando a relevância do assunto para a continuidade do Fundo e para o melhor interesse de seus cotistas.

FRED CALIM DE CARVALHO