



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE

CNPJ/MF 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/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, (“Administradora”), na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.365.105/0001-47, código CVM nº 31302-6 (“Fundo”), proprietário de 100% do Edifício Tower Bridge Corporate localizado na Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 85, São Paulo/SP (“Imóvel”), comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que recebeu nesta data, de cotistas que detêm em conjunto ou isoladamente 0,5% das cotas emitidas pelo Fundo, o pedido de procuração anexo à este Comunicado ao Mercado (“Pedido de Procuração”) referente a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas que será realizada no dia 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.

Atenciosamente,

São Paulo, 14 de Novembro de 2019

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



ANEXO – COMUNICADO AO MERCADO

Prezado Cotista,

Conforme vem sendo veiculado pela mídia nos últimos dias, o Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB OFFICE (“Fundo”) vem sofrendo uma tentativa de takeover de seu único ativo, o Condomínio Tower Bridge Corporate (“Imóvel”), situado na Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 85. 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, além de estar vivendo um período de ampla valorização, com prazos de carências e compromissos de allowances sendo finalizadas, alugueis reagindo positivamente, datas renovatórias se aproximando e a vacância prevista para início do ano caindo a níveis próximos a 4%.

Em 15/10 passado, o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“BTG”), na qualidade de administrador do Fundo, recebeu do Fundo Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário (“Hedge AAA”), proposta de compra do Imóvel, no valor total de R\$ 909.525.000,00 (“Proposta Hedge”), além de um pedido de convocação de assembleia geral do Fundo que está agendada para o dia **18 de novembro, próxima segunda-feira**, para deliberar sobre a Proposta Hedge (“Assembleia”).

Além de oferecer um valor aproximadamente 9% abaixo do valor justo do Imóvel, conforme informado pelo BTG nos documentos de suporte da Assembleia, a Proposta Hedge tem, como condição para sua efetivação, o sucesso de captação de recursos no mercado de capitais, (i) parte por meio da emissão primária de cotas do Hedge AAA por meio de uma oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, destinada apenas a investidores profissionais (“Oferta 476”); e (ii) parte por meio da securitização de recebíveis imobiliários decorrentes do contrato de compra e venda. Portanto, o Hedge AAA terá, em sua base de cotistas, um número máximo de 50 cotistas profissionais escolhidos pela Hedge durante a Oferta 476, deixando milhares de cotistas atuais do Fundo alijados do investimento no Imóvel.

Tendo em vista estas características e demais condições da Proposta Hedge, diversos cotistas vêm questionando graves indícios de conflito de interesses na participação da Hedge tanto na ponta compradora, na qualidade de administradora do Hedge AAA, quanto na ponta vendedora, na qualidade de administradora de fundos de investimento que mantém posição relevante no Fundo. O desconforto e preocupação dos cotistas já são, inclusive, objeto de processo administrativo na CVM e vem sendo amplamente noticiadas na mídia nos últimos dias (vide <https://www.infomoney.com.br/onde-investir/tb-office-fundo-imobiliario-e-alvo-de-disputa-em-caso-envolvendo-acusacao-de-conflito-de-interesse/> e <https://valorinveste.globo.com/produtos/fundos-imobiliarios/noticia/2019/11/12/imovel-de-fundo-imobiliario-e-alvo-de-disputa.ghtml>).

Ocorre que, no último dia 12 de novembro de 2019, em meio a discussões sobre a regularidade da convocação e participação da Hedge na Assembleia, o BTG recebeu uma proposta concorrente para a aquisição do Imóvel, realizada pela Bluemacaw Gestora de Recursos Ltda. (“Bluemacaw”), na qualidade de gestora do Bluemacaw Office Fund – Fundo de Investimento Imobiliário (“Bluemacaw Office FII”), propondo o pagamento do montante de R\$ 924.600.000,00 (“Proposta Concorrente” e, em conjunto com Proposta Hedge, “Propostas”), portanto, acima do valor oferecido na Proposta Hedge.

Além disso, diferentemente da Proposta Hedge, a Proposta Bluemacaw prevê que a captação de recursos para pagamento do preço de aquisição seja realizada por meio de oferta pública de cotas do Bluemacaw Office FII destinada ao público em geral, nos termos da Instrução CVM 400/03,

sendo certo que a Bluemacaw afirma que envidará os seus melhores esforços para estruturar uma oferta prioritária para os cotistas atuais do Fundo que manifestarem interesse em participar da Oferta 400 e, portanto, seguir seu investimento no Imóvel, caso acreditem no seu potencial de valorização que os recentes resultados têm demonstrado.

Em razão do surgimento da Proposta, o BTG, por solicitação de cotistas detentores de mais de 5% das cotas do Fundo, convocou nova assembleia geral, prevista para se realizar no dia 29 de novembro de 2019, para deliberação, em conjunto, de ambas as Propostas. Ocorre que a convocação da Assembleia do dia 18 de novembro segue vigente, e o conclave ocorrerá com uma ordem do dia voltada para apreciação apenas da Proposta Hedge.

Diante deste cenário, e a fim de garantir que os cotistas do Fundo tenham oportunidade de avaliar ambas as Propostas, assim como outras que venham a aparecer nos próximos dias ou a partir da abertura de um processo competitivo de contratação de uma empresa especializada para buscar potenciais compradores para o Imóvel, reforçamos a importância de participação de todos os cotistas na referida Assembleia, considerando o potencial de definição do futuro do investimento de todos.

Para que esta participação seja efetiva, propomos o comparecimento à referida assembleia, que ocorrerá na **2ª feira, dia 18 de novembro, às 13h30, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 – 14º andar**, aos cotistas que não puderem comparecer, e concordarem com o nosso posicionamento, peço a outorga de procuração nos termos do anexo, divulgado pelo BTG em comunicado ao mercado datado de 11 de novembro de 2019 (disponível em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=17365105000147>), para que possamos votar **contra a venda do Imóvel pelo valor proposto na Proposta Hedge**, e viabilizar a apreciação da Proposta Concorrente e outras que eventualmente possam ser apresentadas.

Aos que assim desejarem, pedimos que assinale seu voto na procuração anexa, assine e envie até o dia 18 de novembro de 2019, às 11:30, ao e-mail: sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Atenciosamente,

FRED CALIM DE CARVALHO

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 18 de novembro de 2019, às 11:30

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: