



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS

CNPJ n.º 11.026.627/0001-38

(“FUNDO”)

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA PARA A 9ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Prezado Sr. Cotista,

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, 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 20 de dezembro de 2019, a assembleia geral extraordinária de cotistas (“**Cotistas**”), a ser realizada no dia 08 de janeiro de 2020, às 09:30 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 – 14º andar (“**Assembleia**”) para deliberar sobre as seguintes ordens do dia:

- (i) deliberar acerca da realização de oferta pública de distribuição primária de cotas do Fundo, mediante a 9ª (nona) emissão e distribuição de novas cotas do Fundo (“**Novas Cotas**”), totalizando, inicialmente, até R\$ 600.000.025,30 (seiscentos milhões e vinte e cinco reais e trinta centavos) (“**Valor Inicial da Oferta**”), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), em mercado balcão não organizado, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos “**DDA**”, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, (“**Oferta**”), que terá como coordenador líder a **Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, CEP 01014-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 (“**Coordenador Líder**”), para colocação da Oferta sob regime de melhores esforços;
- (ii) na hipótese de aprovação da Oferta, deliberar acerca dos principais termos e condições da Oferta, quais sejam, dentre outras: (a) preço unitário de emissão das cotas em R\$91,39 (noventa e um reais e trinta e nove centavos), fixado conforme valor patrimonial das cotas do Fundo, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, nos termos do artigo 24, I do regulamento (“**Preço de Emissão**”), bem como o Valor

Inicial da Oferta, número de Novas Cotas e investimento mínimo; (b) da metodologia do exercício do direito de preferência para a subscrição das novas cotas, nos termos garantidos pelo regulamento do Fundo; (c) destinação dos recursos da Oferta para aquisição de Ativos-Alvo, conforme descrito no regulamento do Fundo; (d) público alvo da Oferta; (e) possibilidade de distribuição parcial da Oferta e indicação do montante mínimo da Oferta em R\$30.000.046,96 (trinta milhões e quarenta e seis reais e noventa e seis centavos); e (f) possibilidade de lote adicional, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400; e

- (iii) na hipótese de aprovação dos itens acima, conferir à Administradora poderes para realizar todos os atos necessários para a realização da Oferta.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora propõe a aprovação de todas as pautas do dia, considerando as características elencadas abaixo para a 9ª (nona) emissão do Fundo.

Coordenador Líder: **Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, CEP 01014-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17 (“**Coordenador Líder**”).

Participantes Especiais Outras Instituições, a serem oportunamente contratadas pelo Coordenador Líder (“**Participantes Especiais**”, e, em conjunto com o Coordenador Líder, “**Instituições Participantes da Oferta**”).

Valor total da Oferta, na Data de Emissão: R\$ 600.000.025,30 (seiscentos milhões, vinte e cinco reais e trinta centavos) (“**Valor Total da Oferta**”), equivalentes a 6.565.270 (seis milhões, quinhentas e sessenta e cinco mil, duzentas e setenta cotas) Novas Cotas, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definidas abaixo).

Novas Cotas do Lote Adicional Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja,

em até 1.313.054 (um milhão, trezentas e treze mil e cinquenta e quatro) Novas Cotas adicionais, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas 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 9ª Emissão e da Oferta (“**Novas Cotas do Lote Adicional**”).

Distribuição Parcial da Oferta (sob pena de cancelamento da 9ª Emissão):	Mínimo de R\$ 30.000.046,96 (trinta milhões, quarenta e seis reais e noventa e seis centavos) correspondente a 328.264 (trezentas e vinte oito mil, duzentas e sessenta e quatro) Novas Cotas (“ Captação Mínima ”). Em virtude da possibilidade de distribuição parcial, será observado o disposto no art. 31 da Instrução CVM nº 400. O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingida a Captação Mínima.
Número de Novas Cotas:	6.565.270 (seis milhões, quinhentas e sessenta e cinco mil, duzentas e setenta e sete) Novas Cotas, podendo ser acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional, nos termos dos artigos 14 e 24 da Instrução CVM nº 400.
Emissão:	9ª emissão
Série e Classe:	Série e classe únicas.
Preço de Emissão:	O preço de emissão por Nova Cota para os fins da 9ª Emissão será de R\$ 91,39 (noventa e um reais e trinta e nove centavos), fixado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo no fechamento de novembro de 2019, nos termos do artigo 24, I do regulamento (“ Preço de Emissão ”).
Prazo da Oferta:	Até 6 (seis) meses, contado da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Exercício do Direito de Preferência: Observado o disposto no artigo 24, II e III, do Regulamento, será assegurado aos Cotistas do Fundo, titulares das cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início de Oferta, o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das Cotas objeto da 9ª Emissão, na proporção do número de Cotas de sua titularidade, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas de 0,517576008606939, a ser aplicado sobre o número de Cotas de sua titularidade, que deverá ser arredondado para baixo até atingir um número inteiro (“**Direito de Preferência**”); observado que 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 9ª Emissão (“**Período de Exercício do Direito 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**”), observados os procedimentos operacionais da B3 durante o Período de Preferência. Caso não haja a subscrição da totalidade das Novas Cotas no Período de Exercício do Direito de Preferência a distribuição pública das Novas Cotas será efetuada pelo Coordenador Líder junto a investidores que demonstrem interesse em subscrever e integralizar Novas Cotas do Fundo, observado o disposto no Regulamento, na Instrução CVM nº 400 e na Instrução CVM nº 472.

Será conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência, o direito de subscrição das sobras (“**Direito de Subscrição de Sobras**”), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta 400 e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência (“**Sobras**”). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção

a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta 400 após o Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, e cessionários do Direito de Preferência, que incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além daquele a que o Cotista teria direito segundo o fator de proporção do Direito de Subscrição de Sobras), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Sobras (“**Direito de Subscrição de Montante Adicional**”, doravante denominado em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras como “**Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional**”), sendo certo que em caso de excesso de demanda será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Novas Cotas subscritas por cada um deles durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, em relação a totalidade de Novas Cotas subscritas nesses mesmos períodos. Após essa primeira alocação de Novas Cotas, a quantidade de Novas Cotas remanescentes será colocada pelo Coordenador Líder aos Investidores.

Comprovação de Titularidade das Novas Cotas

Durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista e cessionário que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, e o Investidor que subscrever Novas Cotas durante o Período de Subscrição receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por eles adquiridas, e se converterá em tal Nova

Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento, o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, conforme definidos no 11, §2º e §3º, da Instrução CVM nº 472, calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

A negociação das cotas das 1ª à 8ª emissões do Fundo seguirá seu curso normal.

Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas

Conforme descrito no item “Comprovação da Titularidade das Novas Cotas” acima, o recibo somente se converterá em 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. Dessa forma, a primeira distribuição de rendimentos será distinta para as Novas Cotas integralizadas no âmbito da Oferta. A partir dessa distribuição, todas as Novas Cotas em circulação se tornarão fungíveis e terão os mesmos direitos.

Os rendimentos do Fundo serão distribuídos aos Cotistas de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Escrituradora. Farão jus à distribuição mensal dos resultados somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização das Novas Cotas quando da divulgação do valor de rendimento a ser distribuído.

Taxa de ingresso:

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas.

Custos da Oferta

Os custos estimados com a Oferta são de até 4,34% (quatro inteiros e trinta e quatro centésimos por cento) sobre o referido Valor Total de Emissão, não considerando a emissão das Novas Cotas do Lote Adicional, valor já incluído no valor total da Oferta, que será pago pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços.

- Aplicação Inicial Mínima: R\$ 1.370,85 (mil trezentos e setenta reais e oitenta e cinco centavos), 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 e do Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.
- Forma de distribuição: As Novas Cotas 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 da Oferta: As Novas Cotas objeto da Oferta poderão ser subscritas por: (i) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Bacen, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Inicial Mínima, inexistindo valores máximos de investimento (“**Investidores**”).

Institucionais”) e (ii) pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Inicial Mínima, inexistindo valores máximos de investimento (“**Investidores Não Institucionais**” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, os “**Investidores**”). No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.

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 Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas emitidas em razão do exercício da Opção de Lote Adicional), não será permitida a colocação, pelo Coordenador Líder, de Novas Cotas junto a investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

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.

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**)*