

São Paulo, 04 de dezembro de 2017.

A/C:

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 – 12º andar

São Paulo – SP

Att.: Sr. Allan Hadid

C/C:

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 – 12º andar

São Paulo – SP

Att.: Sr. Carlos Rizzo Fonseca

Ref.: Nova proposta para aquisição de certos ativos detidos pelo BC Fund e pelo Prime Fund

Prezados Senhores,

Fazemos referência à proposta anteriormente submetida a V.Sas. pela **GTIS PARTNERS BRASIL AQUISIÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ/MF) sob o nº 23.305.902/0001-31 (“**GTIS**”), datada de 2 de outubro de 2017 (“**Proposta**”), para a aquisição de certos ativos (conforme adiante descritos), direta ou indiretamente detidos por **(i) Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund (“BC Fund”)**, um fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.924.783/0001-01, com cotas listadas e negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (B3: BRCR11), administrado por BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“**Administrador**”) e gerido por BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. (“**Gestor**”), e **(ii) Fundo de Investimento Imobiliário – FII Prime Portfolio (“Prime Fund”)** e, em conjunto com o BC Fund, os “**Fundos**”), um fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.427.246/0001-06, administrado pelo Administrador.



WA

WP

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Diante da rejeição à Proposta por parte do Administrador sem consulta aos cotistas dos Fundos, manifestada por meio de fato relevante publicado em 02 de outubro de 2017, a GTIS, neste ato assessorada por seus assessores abaixo assinados, **UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.049.895/0001-75 (“**UBS**”) e **REC Gestão de Recursos S/A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.828.968/0001-43 (“**REC**” e, em conjunto com UBS, os “**Assessores**”), vem, por meio desta, reiterar seu interesse na consecução da operação prevista na Proposta e, portanto, apresentar a V.Sas. nova proposta para a aquisição dos ativos aqui descritos, pela GTIS ou por qualquer de suas afiliadas¹, em termos que acreditamos ser ainda mais vantajosos aos cotistas dos Fundos, conforme descritos abaixo (“**Nova Proposta**”).

I – OBJETO

Esta Nova Proposta tem como objetivo apresentar as novas condições comerciais e legais para a aquisição dos seguintes ativos de propriedade direta ou indireta do BC Fund (“**BC Portfolio**”) e do Prime Fund (“**Prime Portfolio**” e, em conjunto com BC Portfolio, o “**Portfolio**”), conforme descrito abaixo²:

BC Portfolio

ATIVO	ÁREA LOCÁVEL (m ²)
Eldorado Business Tower	45.400,27
Edifício Burity	10.549,54
Edifício Morumbi	10.626,00
Flamengo Towers	7.670,00
Edifício Montreal	6.439,00
Transatlântico	4.208,00
Volkswagen	12.560,00

¹ Serão consideradas como afiliadas da GTIS: (a) os fundos de investimento ou veículos geridos, administrados ou controlados, direta ou indiretamente, pela GTIS Partners LP ou pela GTIS Partners II LP; e (b) qualquer pessoa que, direta ou indiretamente, controle, seja controlada ou esteja sob controle comum com a GTIS Partners LP ou a GTIS Partners II LP.

² Conforme “Planilha de Fundamentos – Outubro 2017”, em “Portfolio Imóveis Real Estate”. Fonte: http://www.bcfund.com.br/bcfund/web/download_arquivos.asp?id_arquivo=BD5AE9DE-147B-4D92-8862-69D2AC1B4AF8. Acesso em: 04.12.2017



**Prime Portfolio**

ATIVO	ÁREA LOCÁVEL (m ²)
Edifício Torre Almirante	24.881,16
Brazilian Financial Center	42.612,04
100% das cotas do FII CENESP detidas pelo Prime Fund	N/A

II - INFORMAÇÕES DO PROPONENTE

A GTIS é uma assessoria de investimentos registrada perante a SEC (*Securities and Exchange Commission*) e uma multinacional de investimentos imobiliários, contando com aproximadamente \$4,6 bilhões de valor bruto em ativos sob gestão. A sociedade está sediada em Nova York com escritórios em São Paulo, Los Angeles, São Francisco, Houston, Atlanta, Paris e Munique. Até o momento, a empresa alocou capital em projetos de escritórios, residenciais, varejo, logísticos, hoteleiros e de uso misto nos EUA e no Brasil. No Brasil, a GTIS investiu em 92 ativos compostos por mais de 650.000 metros quadrados de escritórios e espaços industriais, cerca de 13.000 unidades residenciais, e mais de 9.800 quartos de hotel detidos, administrados ou em desenvolvimento.

III – PREÇO DE COMPRA

Sujeito aos termos e condições indicados abaixo, o preço de compra para a aquisição do Portfolio é de **R\$2.327.859.755,00** (dois bilhões, trezentos e vinte e sete milhões, oitocentos e cinquenta e nove mil, setecentos e cinquenta e cinco reais) (“**Preço de Compra**”), sendo R\$1.103.413.712,00 (um bilhão, cento e três milhões, quatrocentos e treze mil, setecentos e doze reais) para o BC Portfolio e R\$1.224.446.043,00 (um bilhão, duzentos e vinte e quatro milhões, quatrocentos e quarenta e seis mil, quarenta e três reais) para o Prime Portfolio. A consumação da aquisição não está sujeita à disponibilidade de financiamento. O Preço de Compra também não está sujeito a qualquer ajuste e será integralmente pago pela GTIS em dinheiro como contraprestação pela transferência do Portfolio conforme descrito no item I acima. Todos os custos, despesas e impostos de transferência resultantes da transferência do Portfolio também serão arcados pela GTIS.





Para fins de referência, o Preço de Compra é equivalente a um prêmio de 6.3% do valor contábil (*book value*) dos ativos e corresponde a um valor patrimonial líquido (*net equity value*) por cota do BC Fund de **R\$115,00 (cento e quinze reais)** em 30 de setembro de 2017, o que corresponde a um prêmio de **15,23%** por cota do BC Fund em 4 de dezembro de 2017.

IV – PREMISSAS DA NOVA PROPOSTA

Esta Nova Proposta baseia-se nas informações mais recentes divulgadas publicamente pelo Administrador (e, no que diz respeito ao BC Fund, o Gestor) sobre os Fundos, e essas informações são consideradas verdadeiras, consistentes, completas e suficientes de acordo com o regulamento vigente e representam de maneira precisa o status do Portfolio.

A consumação da aquisição do Portfolio estará sujeita à satisfação das seguintes condições:

(i) a conclusão satisfatória, a critério da GTIS e dos seus Assessores, da Auditoria (conforme definida abaixo);

(ii) o acordo mútuo em relação aos documentos definitivos contendo os termos e condições finais da aquisição do Portfolio, que deverão conter declarações e garantias costumeiras às transações de natureza e porte similares à presente; e

(iii) todos os consentimentos, autorizações e aprovações exigidos por terceiros, leis aplicáveis, regulamentos, documentos constitutivos e/ou estatutos sociais aplicáveis à transferência do Portfolio serem devidamente obtidos, incluindo a aprovação da Nova Proposta pela assembleia dos cotistas dos Fundos.

Além disso, esta Nova Proposta também está sujeita à não ocorrência de:

(i) quaisquer mudanças materiais que não sejam resultantes de eventos já divulgados publicamente pelo Administrador de acordo com a regulamentação aplicável, nos negócios, condições, receitas ou ativos dos Fundos (incluindo, mas não se limitando, à venda de ativos do Portfolio ou aquisição de novos ativos para o Portfolio);

(ii) quaisquer fatos, atos ou eventos que resultem ou possam resultar em uma mudança material adversa nos Fundos e/ou no valor do Portfolio;





(iii) mudanças nas regras aplicáveis ao mercado de valores mobiliários no Brasil, ou o aumento da alíquota de imposto sobre transações imobiliárias, que seja excessivamente oneroso para a aquisição potencial ou que impeça sua consumação; ou

(iv) mudanças na legislação e regulamentação que impactem as condições econômicas e financeiras ou os resultados operacionais da GTIS e/ou dos Fundos.

V – AUDITORIA

Como condição desta Nova Proposta, a GTIS e seus Assessores devem realizar uma auditoria técnica, legal, ambiental, trabalhista, tributária e financeira no Portfolio (“**Auditoria**”). Quaisquer divergências, passivos ocultos ou deficiências substanciais identificadas durante a Auditoria podem resultar, a qualquer momento, na retirada da Nova Proposta pela GTIS.

A GTIS e os seus Assessores esperam que os Fundos (incluindo o seu Administrador e, no que diz respeito ao BC Fund, o seu Gestor) cooperarão para a célere realização da Auditoria, disponibilizando todas as informações e documentos razoáveis e habituais solicitados pela GTIS e seus Assessores. A GTIS e seus Assessores estão empenhados em concluir a Auditoria dentro de 30 (trinta) dias a partir da data em que tais informações e documentos sejam disponibilizadas, sendo certo que esse prazo poderá ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias, a critério da GTIS.

Os custos da Auditoria serão arcados pela GTIS. Quaisquer custos incorridos pelos Fundos na coleta, preparação e entrega de quaisquer informações e documentos, exceto aqueles que os Fundos já seriam obrigados a preparar ou fornecer de tempos em tempos ao mercado, e que sejam necessários para a conclusão da Auditoria, serão reembolsados pela GTIS caso a transação seja concluída e desde que tais custos sejam previamente aprovados por escrito pela GTIS.

VI – VALIDADE

A Nova Proposta será válida por 60 (sessenta) dias contados a partir da data de seu recebimento pelo Administrador (e, no que diz respeito ao BC Fund, o recebimento pelo Gestor), sendo certo que este prazo será automaticamente prorrogado caso uma assembleia de cotistas do BC Fund para deliberar sobre a venda do Portfolio seja solicitada por cotistas representando 5% das cotas do BC Fund, ainda que a Nova Proposta seja rejeitada pelo Administrador sem consultar os cotistas do BC Fund, ou



convocada pelo Administrador, sendo certo que, em qualquer desses casos, esta Nova Proposta será válida até a efetiva realização da assembleia.

VII - DIVULGAÇÃO E CONTATOS

Esta Nova Proposta não está sujeita a nenhuma proteção de confidencialidade e a divulgação do conteúdo deste documento fica desde já autorizada. Caso o Administrador, o Gestor ou qualquer cotista necessite de qualquer esclarecimento com relação a esta Nova Proposta, não hesite em contatar:

Sr. Alexandre Dalpiero de Freitas
Tel: (11) 2767-6307

Nos termos das leis e regulamentos aplicáveis, a GTIS gentilmente solicita ao Administrador dos Fundos que publique imediatamente um fato relevante informando aos cotistas e ao mercado em geral sobre a Nova Proposta. A GTIS dará publicidade desta proposta em veículo de grande circulação e encaminhará cópia da presente para as principais empresas de assessoria financeira e gestão de investimentos do mercado brasileiro.

VIII – SEM CONFLITOS

A GTIS e os Assessores declaram que, nesta data, não têm conhecimento de qualquer situação de conflito de interesses que possa impactar a efetivação da aquisição. Declaram, ainda, que o percentual de participação detido nesta data pela GTIS, pelos Assessores ou por pessoas a eles vinculadas nos Fundos, é considerado imaterial. Não obstante, informa que os direitos políticos relativos à participação de pessoas vinculadas à GTIS e aos Assessores nos Fundos não serão exercidos em eventual assembleia geral de cotistas a ser convocada pelo Administrador para apreciação desta Nova Proposta.

IX - DIVERSOS

Em caso de aceitação dos termos e condições desta Nova Proposta, favor assinar uma das cópias na página de assinaturas e remeter a versão assinada aos Assessores. Após o recebimento da versão assinada desta Nova Proposta, a GTIS e seus Assessores enviarão imediatamente a lista de Auditoria contendo todas as informações e documentos razoáveis e habituais para a conclusão da Auditoria e tomarão todas as medidas para efetivar a aquisição do Portfolio de acordo com os termos e condições aqui contidos.



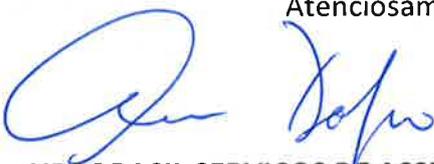


Para evitar dúvidas, esta Nova Proposta não constitui uma obrigação vinculante por parte de qualquer dos signatários abaixo de proceder com a aquisição do Portfolio, sendo certo que nenhuma obrigação existirá a menos e até que a Auditoria tenha sido concluída e os documentos definitivos relativos à aquisição tenham sido celebrados. Se a aquisição pela GTIS não for consumada por qualquer motivo, os Fundos, seu Administrador (e, no que diz respeito ao BC Fund, seu Gestor), os seus cotistas ou terceiros não terão o direito de pleitear qualquer perda, dano, lucros cessantes ou reembolso de despesas a qualquer título ou, ainda, de requerer a consumação da aquisição.

Esta carta é regida pela lei brasileira.

Estamos animados para seguir adiante e envidar todos os recursos necessários para que esta aquisição tenha um desfecho célere e bem sucedido.

Atenciosamente,


Alexandre Freitas
Director
Real Estate


Roberto Patriarca
Chief of Staff & Head of Marketing


Marcos Ayala


REC GESTÃO DE RECURSOS S/A.


GTIS PARTNERS BRASIL AQUISIÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.

De acordo:

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, Administrador do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII - BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND e do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PRIME PORTFOLIO

