



GTIS PARTNERS

Protocolo
BTG Pactual
07/12/2017
J. Lima

São Paulo, 6 de dezembro de 2017.

Para:

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 – 12º andar
São Paulo – SP
At.: Sr. Allan Hadid

E para:

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 – 12º andar
São Paulo – SP
At.: Sr. Carlos Rizzo Fonseca

Ref.: Esclarecimentos acerca do valor patrimonial equivalente da quota informado no fato relevante de 5 de dezembro de 2017

Prezados Senhores,

Fazemos referência à proposta submetida a V.Sas. pela **GTIS PARTNERS BRASIL AQUISIÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.** ("GTIS"), inscrita no CNPJ sob o n. 23.305.902/0001-31, em 4 de dezembro de 2017 ("Nova Proposta"), para a aquisição dos ativos dos Fundos listados na Nova Proposta ("ATIVOS"). Todos os termos iniciados em maiúsculas terão os significados a eles atribuídos na Nova Proposta.

Em 5 de dezembro de 2017, o ADMINISTRADOR e o GESTOR publicaram um fato relevante informando que o Preço de Compra oferecido pela GTIS, equivalente a 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), corresponderia a um valor patrimonial líquido (net equity value) por quota de R\$112,14 ("Valor Patrimonial por Quota do GESTOR") ao invés dos R\$115,00 ("Valor Patrimonial por Quota da GTIS") informados pela GTIS na Nova Proposta. Considerando tal discrepância, a GTIS esclarece o quanto segue.

A discrepância no valor patrimonial por quota acima deve-se, principalmente, ao tratamento e entendimento dado pelo GESTOR com respeito ao objeto da Nova Proposta, totalmente diferente do que foi explicitado na Nova Proposta apresentada pela GTIS.





Nos termos da Nova Proposta, a GTIS expressamente se propõe a adquirir diretamente os ATIVOS listados na Nova Proposta e detidos pelo BC FUND e PRIME FUND, sendo que entre estes ATIVOS estão a totalidade das quotas diretamente detidas pelo PRIME FUND e indiretamente detidas pelo BC FUND no FII CENESP (ie. 78,04% das quotas emitidas pelo FII CENESP).

No entanto, acreditamos que o GESTOR erroneamente adotou como premissa em seu cálculo que parte do preço proposto se refere à aquisição de 100% dos imóveis acabados detidos pelo FII CENESP ao invés da participação de 78,04% das quotas detidas indiretamente pelo BC FUND no FII CENESP.

O GESTOR, assim como o ADMINISTRADOR, tem conhecimento que o BC FUND só pode vender o que efetivamente detém, que, em relação a este ativo, corresponde à participação indireta do BC FUND em 78,04% das quotas do FII CENESP, causando surpresa a interpretação adotada pelo GESTOR, que não reflete o conteúdo expresso na Nova Proposta.

A adoção de tal premissa equivocada pelo GESTOR, somada a mudança da base para 31 de Outubro de 2017, resultou na diferença erroneamente apontada pelo GESTOR de R\$2,86 entre o Valor Patrimonial por Quota da GTIS e o Valor Patrimonial por Quota do GESTOR.

Para efeito de maior clareza, a GTIS ratifica e reitera que o Valor Patrimonial por Quota da GTIS contido na Nova Proposta, equivalente a R\$ 115,00, foi calculado com base nas demonstrações financeiras de 30 de Setembro de 2017 e, caso calculado pelos mesmos critérios com base nas demonstrações financeiras divulgadas em 31 de Outubro de 2017, corresponderia a um valor patrimonial por quota de R\$ 114,61, e não R\$ 112,14, como manifestado e publicado pelo GESTOR e ADMINISTRADOR no FATO RELEVANTE de 05 de dezembro de 2017.

Portanto, tendo em vista que tanto o FATO RELEVANTE bem como os cálculos ali implícitos no que tange ao valor patrimonial equivalente da quota estão incorretos, e também considerando que o valor patrimonial equivalente por quota é uma informação relevante e que impacta a decisão de compra e venda de quotas do BC Fund no mercado, **a GTIS vem solicitar e insistir que o ADMINISTRADOR e o GESTOR, nos termos da lei e regulamentação aplicáveis:**

Publiquem um NOVO FATO RELEVANTE informando aos quotistas e ao mercado em geral o correto cálculo do valor equivalente patrimonial por quota, que tem como objetivo servir de referência aos quotistas e investidores e facilitar a compreensão da Nova Proposta enviada pela GTIS, que reitera ter como objeto a aquisição dos ATIVOS detidos diretamente e indiretamente pelo BC FUND e não as quotas do mesmo.

Aproveitamos para informar ao GESTOR e ao ADMINISTRADOR que a GTIS reserva-se ao direito de publicar o conteúdo integral da Nova Proposta e desta carta de esclarecimentos nos meios de comunicação pertinentes, bem como de enviar uma cópia dos mesmos para as maiores empresas de assessoria financeira e gestão de ativos no Brasil visando a necessária publicidade e a adequada e correta restauração dos fatos, cálculos e valores aqui apresentados.



Esta carta de esclarecimentos não tem o objetivo de alterar de nenhuma forma os termos e condições da Nova Proposta, sendo que a Nova Proposta permanece válida nos mesmos termos submetidos pela GTIS para o ADMINISTRADOR e o GESTOR em 4 de dezembro de 2017, incluindo o Preço de Compra para os ATIVOS listados na proposta, não havendo qualquer fato superveniente que tenha alterado o Preço de Compra ou qualquer outra condição da nossa oferta.

Caso o ADMINISTRADOR, o GESTOR ou qualquer quotista ou agente do mercado financeiro desejem obter maiores esclarecimentos a respeito desta carta ou da Nova Proposta, não devem hesitar em contatar:

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

Reiteramos nosso interesse em seguir adiante para concluir esta aquisição com sucesso e celeridade.

Atenciosamente,



GTIS PARTNERS BRASIL AQUISIÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.