

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII PRIME PORTFOLIO
Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ/MF 10.427.246/0001-06

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL
CORPORATE OFFICE FUND
Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ/MF 08.924.783/0001-01

FATO RELEVANTE

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM., na qualidade de administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PRIME PORTFOLIO e do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND (“Fundos”), em atendimento às disposições da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que recebeu em 16/04/2015 o Ofício nº 0616/2015/CVM/SIN/GIE (anexo), por meio do qual a Superintendência de Relações com Investidores Institucionais – SIN da Comissões de Valores Mobiliários (“CVM”) determinou *“que seja realizada Assembleia Geral de Cotistas do BC Fund para deliberar acerca da participação do fundo na operação previamente inclusive à oferta de cotas por meio da ICVM 476 do FII Prime”*, referindo-se à intenção, divulgada pelo Fundo de Investimento em Participação Bridge (“FIP Bridge”) em 26/02/2015, de realizar uma oferta pública voluntária de aquisição de ações da BR Properties S.A. (“BR Properties”) (“OPA”).

A decisão contida no mencionado Ofício ainda não havia sido divulgada, especialmente considerando (i) que o seu conteúdo, sua consequência e mesmo a decisão de recorrer ainda estavam sob exame e (ii) a ausência de uma determinação da SIN neste sentido.

Entretanto, considerando a determinação que a Superintendência de Relações com Empresas – SEP da CVM enviou à BR Properties em 24/04/2015, no sentido de que esta tornasse o Ofício público, da qual tomamos conhecimento em 25/04/2015 e foi cumprida pela BR Properties em 26/04/2015, e no intuito de manter os cotistas dos Fundos e o mercado em geral informados de maneira uniforme, servimo-nos do presente para divulgar o Ofício em sua íntegra, bem como a intenção desta Administradora de recorrer da decisão contida no Ofício, nos termos da Deliberação CVM nº 463/03.

Informamos, por fim, que de acordo com comunicação enviada à BR Properties em 26/04/2015, o FIP Bridge, na condição de ofertante, se reservou ao direito de não lançar o edital da OPA caso alterações na estrutura originalmente apresentada e/ou nos passos necessários para sua implementação, como os eventualmente necessários para acomodar a alteração pretendida pela CVM, sejam mandatórios.

Rio de Janeiro, 27 de abril de 2015.

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.
DTVM



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

Ofício nº 0616/2015/CVM/SIN/GIE

Rio de Janeiro, 14 de abril de 2015.

À Senhora

Mariana Botelho Ramalho Cardoso

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DVTM

Praia de Botafogo, nº501, 5º Andar

22250-040 Rio de Janeiro - RJ

ol-juridico-asset@btgpactual.com; ol-reguladores@btgpactual.com

Assunto: Participação do FII BTG Pactual Corporate Office Fund na OPA da BR Properties – Processo CVM SP-2015-118

Senhor Diretor,

1. Reportamo-nos ao fato relevante publicado pela BR Properties S.A. (“Companhia”) em 26 de fevereiro de 2015 correspondente à intenção do Fundo de Investimento em Participações Bridge (“FIP Bridge”) em realizar uma oferta pública voluntária de aquisição de ações da Companhia (“OPA”).

2. O FIP Bridge é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e gerido pela BTG Pactual Asset Management S.A. DTVM (empresas pertencentes ao “Grupo BTG”) e possuirá como cotistas o Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento em Participações Bridge II (“FICFIP Bridge II”) e o Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfolio (“FII Prime”), fundo imobiliário que possui como cotista exclusivo o FII BTG Pactual Corporate Office Fund (“BC Fund”), o qual, por sua vez, possui mais de 17 mil cotistas, investidores em geral, sendo que todos os fundos são administrados e geridos pelas mesmas empresas do Grupo BTG. O FICFIP Bridge II, por sua vez, terá como cotistas o Grupo BTG e terceiro envolvido na operação.

3. Uma das condições para a realização da OPA, conforme fato relevante e informações obtidas por esta superintendência em contatos com V.Sas., é a de que FII Prime oferte publicamente as suas cotas por meio de esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476 (“Oferta 476”). Como nos foi informado, o BC Fund não participará da Oferta 476 e, assim, terá a sua participação no FII Prime reduzida, podendo, ao final, contar com até 50 cotistas, sendo ainda incerta a participação que permanecerá com o BC Fund.

4. Ocorre que o Grupo BTG possui participação societária relevante na Companhia, incluindo a indicação de três membros no conselho de administração, dentre eles o presidente. Assim, entendemos que há potencial situação de conflito de interesses, pois, por um lado, o Grupo BTG atuará pelos fundos enquanto comprador e, por outro, o Grupo BTG atuará como vendedor das ações da BR Properties. Entendemos, também, que tal potencial conflito de interesses existirá ao final do processo de aquisição das ações da Companhia, uma vez que haverá cisão do seu patrimônio líquido, com uma parcela que será vertida para o Grupo BTG e



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

outra parcela que permanecerá com o FII Prime por meio do investimento em ações da Companhia.

5. Uma vez que o FII Prime é um veículo de investimentos exclusivamente detido pelo BC Fund, o seu administrador possui, nos termos do art. 24 da Instrução CVM nº 472/08, total autonomia para aprovar a nova Oferta 476, voltada exclusivamente a investidores qualificados. Posteriormente à realização da Oferta 476, entendemos que ocorrerá convocação de Assembleia Geral dos cotistas do FII Prime para deliberar, por meio de quórum qualificado conforme art. 20, p.u., da Instrução CVM nº 472/08, sobre a cisão do patrimônio líquido da BR Properties, com vistas à apreciação da parcela que será cindida para outros investidores, dentre eles o Grupo BTG. Entendemos ainda, que, conforme explicado por V.Sas., o administrador não votará nessa Assembleia enquanto representante do BC Fund ou de outros fundos administrados pelo Grupo BTG que venham a aderir a Oferta 476, ainda que tal voto seja possível se atendido o disposto no art. 24, p.u., inc. II, da Instrução CVM nº 472/08.

6. Os cotistas do BC Fund, fundo destinado a investidores em geral, não participarão das decisões acerca do processo de OPA, o qual resultará no investimento indireto do BC Fund em ações da BR Properties. Ainda, tal investimento não contará com determinados ativos e passivos atualmente existentes na Companhia, os quais serão cindidos para parte relacionada ao administrador e gestor por meio de escolha exclusiva do próprio Grupo BTG e de terceiro, cisão esta que será referendada apenas pela assembleia dos investidores qualificados do FII Prime.

7. A Lei nº 8.668/93 em seu art. 12 veda a realização de operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesse entre o fundo e o administrador, sendo que a Instrução CVM nº 472/08, em seu art. 20, p.u., e art. 34, facultou a decisão sobre questões envolvendo conflito de interesses para a Assembleia Geral de Cotistas, por meio da aprovação de cotistas que representem metade, no mínimo, das cotas emitidas.

8. Ocorre que a operação pretendida pelo Grupo BTG envolve aprovações por meio de investidores qualificados do FII Prime, que afetarão os investimentos de cerca de 17 mil cotistas do BC Fund. Entendemos ainda que os novos cotistas que ingressarão no FII Prime já estarão, inclusive de posse de todas as informações relevantes sobre a operação para fazer a correta precificação e avaliação de riscos do seu investimento, “pré-aprovando” a OPA e seus desdobramentos, incluindo a cisão, ao aderirem à Oferta 476, uma vez que não faria sentido tais cotistas capitalizarem o FII Prime e, posteriormente, não aprovarem toda a operação em tela por meio de Assembleia Geral. A análise desses novos investidores qualificados e a aprovação, ainda que não formal, se dará, na prática, no momento da realização da Oferta 476.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

9. Com isso, entendemos como necessária a apreciação pelos cotistas do BC Fund sobre a participação indireta deste fundo na OPA e respectiva cisão da Companhia, ainda considerando que:

- (a) haverá uma pré-aprovação da operação pelos investidores qualificados que aderirem à Oferta 476, ainda que realizada uma assembleia do FII Prime posteriormente à oferta. Entendemos que tais investidores, ao contrário dos cotistas do BC Fund, já ingressariam no FII Prime de posse de todas as informações relevantes sobre a operação para fazer a correta precificação e avaliação de riscos do seu investimento.
- (b) o Grupo BTG atuará como vendedor direto das ações da Companhia e como comprador dessas ações enquanto administrador e gestor dos fundos envolvidos, além de atuar diretamente na escolha dos ativos e passivos que serão cindidos para o Grupo BTG e os que permanecerão indiretamente no BC Fund;
- (c) O FII Prime, que tem o BC Fund como seu único cotista, iniciará um processo de captação para participar da OPA para adquirir a BR Properties, com posterior cisão de seus ativos a partes relacionadas ao administrador e gestor, sem que os investidores do seu cotista exclusivo opinem sobre a operação;
- (d) O FII Prime representa aproximadamente 40% do patrimônio líquido do BC Fund;
- (e) o BC Fund é destinado a mais de 17 mil investidores em geral e participará indiretamente de uma operação com potencial situação de conflito de interesses, a qual será submetida à avaliação unicamente dos investidores qualificados que vierem aderir à Oferta 476; e
- (f) o art. 12, inc. VII, da Lei 8.668/93 veda a realização de operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesse entre o fundo e o administrador.

10. Dessa forma, entendemos que a avaliação prévia pelos cotistas do BC Fund constituirá o fórum mais adequado para a análise sobre a materialização ou não de conflito de interesses entre o administrador, gestor e empresas do Grupo BTG, principalmente no tocante aos ativos e passivos a serem cindidos para empresas do Grupo BTG e os que remanescerão na Companhia. Assim, o FII Prime somente poderá realizar a Oferta 476 e prosseguir com a operação caso os cotistas do BC Fund, por meio de quórum qualificado, aprovem a operação em assembleia. Caso os cotistas do BC Fund deliberem pela não participação do fundo, entendemos que o FII Prime não poderá realizar a Oferta 476, devendo o administrador/gestor constituir um fundo específico para esta finalidade, já que o FII Prime é um veículo de investimento exclusivo do BC Fund.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

11. Nesse sentido, nos termos do disposto no art. 9º, §1º, inc. IV, da Lei 6.385/76, bem como nos arts. 20, p.u., e 34 da Instrução CVM nº 472/08, determinamos que seja realizada Assembleia Geral de Cotistas do BC Fund para deliberar acerca da participação do fundo na operação previamente inclusive à oferta de cotas por meio da ICVM 476 do FII Prime. Nessa assembleia e nos termos do disposto no art. 19, § 3º, da ICVM 472, devem ser disponibilizados aos cotistas do BC Fund todos os detalhes da operação em tela, incluindo os ativos e passivos da Companhia a serem cindidos e os critérios que deverão nortear a precificação dessa cisão.

12. Por fim, informamos que da presente decisão cabe recurso, nos termos da Deliberação CVM nº 463/03.

13. Necessitando de esclarecimentos adicionais, favor contatar o analista Bruno Gomes por meio do telefone (21) 3554-6974 ou do correio eletrônico bfgomes@cvm.gov.br.

Atenciosamente,

FRANCISCO JOSÉ BASTOS SANTOS
Superintendente de Relações com Investidores Institucionais