

CORPORATE OFFICE PROPERTIES FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 48.916.699/0001-60 - Código de Negociação: COPP11

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), e a **CAPITÂNIA CAPITAL S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27 ("Gestora"), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do **CORPORATE OFFICE PROPERTIES FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 48.916.699/0001-60 ("Fundo"), serve-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral quanto o seguem que:

- I. O Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel ("Instrumento"), tendo por objeto a promessa de compra do Edifício Oscar Freire Office ("Imóvel"), localizado no município de São Paulo, Estado de SP, pelo montante total de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) ("Preço da Venda"), a serem desembolsados da seguinte forma:
 - (i) R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) desembolsados em 18 de outubro de 2023 ("Primeira Parcela");
 - (ii) R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) até o dia 29 de março de 2024 ("Segunda Parcela");
 - (iii) R\$ 37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais) até o dia 30 de setembro de 2024 ("Terceira Parcela"); e
 - (iv) R\$ 37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais) até o dia 31 de março de 2025 ("Quarta Parcela").
- II. Os valores das parcelas acima descritos serão corrigidos pela variação positiva e acumulada do IPCA, desde 30 de setembro de 2023, até as datas dos respectivos e efetivos pagamentos.
- III. A aquisição integral do Imóvel compreende uma Área Bruta Locável (ABL) total de 5.265,57 m², distribuída entre 4.745,77 m² correspondentes ao edifício comercial e 519,80 m² referentes a duas lojas comerciais. Ambos os espaços encontram-se integralmente ocupados por locatários únicos. O edifício comercial está alugado para uma subsidiária brasileira de uma corporação multinacional, com sede em Londres, conforme contrato firmado em dezembro de 2022, com vigência de 120

meses. As duas lojas comerciais, por sua vez, foram locadas para um renomado restaurante sediado em São Paulo, conforme contrato celebrado em julho de 2023, com período de vigência igualmente estabelecido em 120 meses.

- IV. O capitalization rate (cap rate) associado a esta operação, representando a relação entre a receita contratada após o pagamento integral do montante e o preço de venda do imóvel, é de aproximadamente 7,5%. O fundo terá direito a 100% da receita proveniente dos aluguéis, a vigorar a partir da data de pagamento da Primeira Parcela, com um impacto financeiro da operação será de 14,70% na receita do Fundo comparado com a receita do mês de setembro de 2023.
- V. Por fim, a Administradora e Gestora ressalta que a nova aquisição é resultado do trabalho ativo que vem realizando com o intuito de gerar valor para o Fundo e seus cotistas.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários através do e-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com.

20 de outubro de 2023

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM. e
CAPITÂNIA CAPITAL S.A.