



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND

CNPJ/MF nº 08.924.783/0001-01 -- Código de Negociação: BRCR11

FATO RELEVANTE

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, Rio de Janeiro, Brasil, CEP 22250-040, 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 (“Administradora”), e a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF nº 09.631.542/0001-37 (“Gestora”), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND** (“Fundo”), em complemento a Carta Consulta e a Apresentação Complementar a Carta Consulta de 19 de maio de 2020, vêm pela presente informar aos cotistas e ao mercado em geral o quanto segue:

Na presente data, as condições precedentes estabelecidas no Memorando de Entendimentos celebrado entre o Fundo e a Multiplan Greenfield IV Empreendimento Imobiliário LTDA. (“Vendedor”) foram cumpridas e o Fundo concluiu a aquisição da integralidade das unidades autônomas que compõem o Edifício Morumbi Corporate – Diamond Tower, com área total locável de aproximadamente 36.918,18m², localizado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 1,240, Berrini, na Cidade de São Paulo (“Ativo”). O valor total da aquisição é de R\$810.000.000,00 (oitocentos e dez milhões de reais), e foi integralmente recebido à vista nesta data pelo Vendedor. Para o Fundo, o montante pago divide-se da seguinte forma: R\$ 324.000.000,00 (trezentos e vinte e quatro milhões) à vista (“Primeira Parcela”) e R\$ 486.000.000,00 (quatrocentos e oitenta e seis milhões) em duas parcelas iguais, sendo a primeira em 24 meses e a segunda em 36 meses (“Saldo Remanescente”), objeto de securitização. Ressaltamos ainda que, o Vendedor garantirá ao Fundo por 24 meses (até agosto de 2022) o complemento do aluguel mensal (“Renda Mínima Garantida”) atualmente pago pelas Locatários até o valor equivalente a um *cap rate* anual de 7,25%, observado e respeitado o valor de limite de garantia de R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais).

Com a receita da locação dos Ativos e da Renda Mínima Garantida, a Gestora estima que a receita mensal do Fundo será impactada em aproximadamente R\$ 0,18/cota, já considerando a nova base de cotistas do Fundo após a 7ª emissão de cotas. A apresentação constante do Anexo I ao presente Fato Relevante contém maiores detalhes sobre a Operação, ficando o departamento de RI do FII BC Fund, desde já, à disposição para maiores esclarecimentos.

São Paulo, 24 de julho de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA

Gestora

BTG Pactual

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.477 -12º Andar - Itaim Bibi - 04538-133 - São Paulo - SP - Brasil – Tel. +55 11 3383 2000
www.btgpactual.com

ANEXO I
APRESENTAÇÃO AQUISIÇÃO MORUMBI CORPORATE - DIAMOND TOWER

(Espaço intencionalmente deixado em branco.
O inteiro teor Apresentação segue na página seguinte.)



FII BTG Pactual Corporate Office

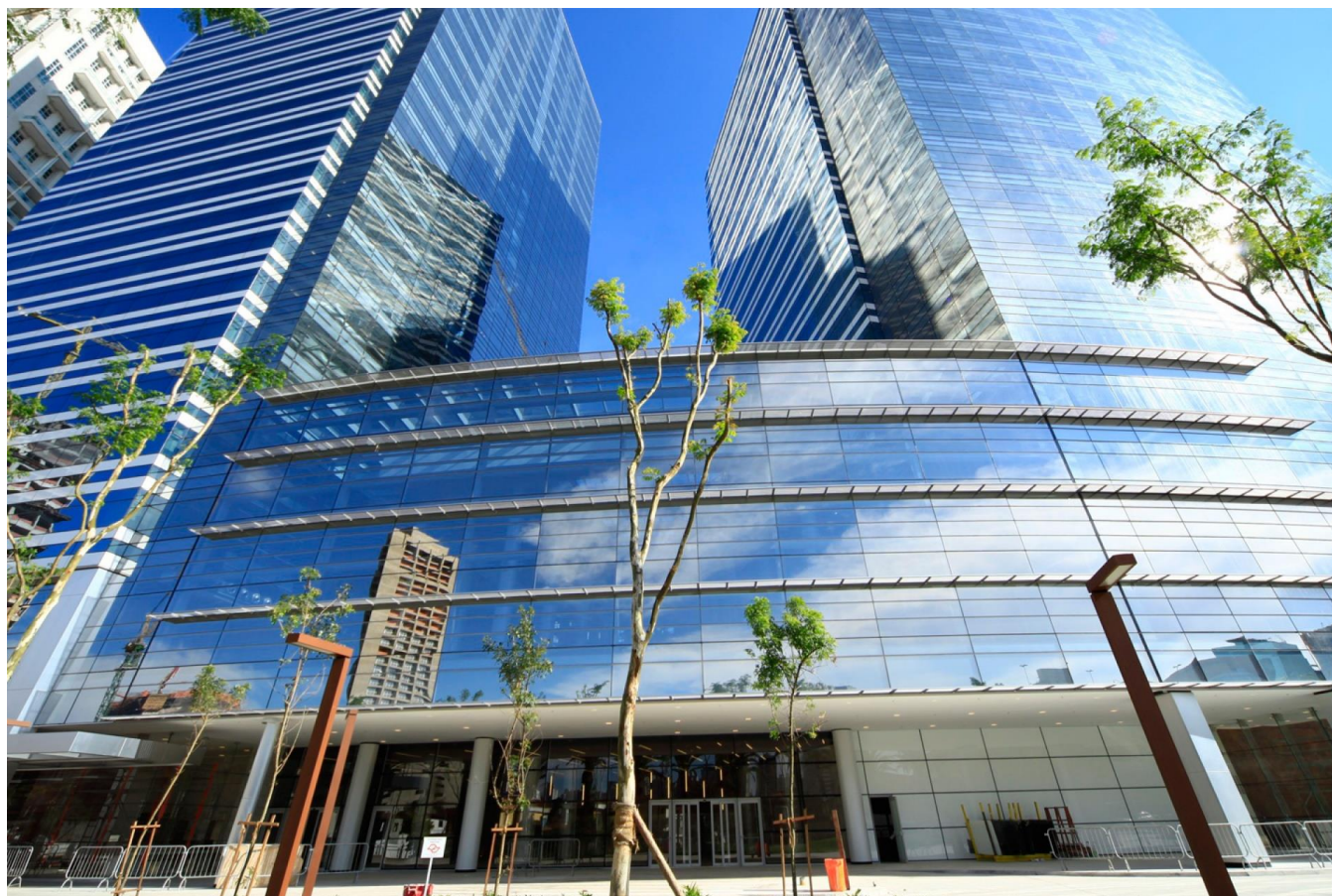
Aquisição Morumbi Corporate - Diamond Tower

24 de julho de 2020



FII BTG Pactual Corporate Office

Diamond Tower – Morumbi Corporate



Qualidade do Ativo

LEED GOLD - Ativo referência na região, anexo ao Shopping Morumbi.



Sólidas Métricas Operacionais

Ativo com forte potencial de crescimento e bons inquilinos.



Localização Estratégica

Região com potencial de valorização e de fácil acesso.

FII BTG Pactual Corporate Office

1. Destaques da Operação
2. Transação
3. Especificações
4. Localização
5. Portfolio Consolidado

Destaques da Operação

Seção 1

FII BTG Pactual Corporate Office

Destaques da Operação

Novo Ativo

Operação	Aquisição de imóvel 86% locado, com renda mínima garantida por 24 meses ¹
Qualidade	Incremento da qualidade do portfólio
Rendimento	Projeção de aumento da distribuição mensal do BC Fund ²
Diversificação	Aumento de exposição em São Paulo através de ativos de maior qualidade

Notas:

1. Vendedor garantirá ao Fundo por 24 meses (até agosto de 2022) o complemento do aluguel mensal atualmente pago pelas Locatárias até o valor equivalente a um cap rate anual de 7,25%, observado e respeitado o valor de limite de garantia de R\$ 22.000.000,00.
2. RENDA MÍNIMA - EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA. NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESES, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS;

Transação

Seção 2



Transação



Características

Preço¹: **R\$ 810.000.000,00 | R\$ 21.941/m²**

Forma de Pagamento: **40% parcela à vista (R\$ 324.000.000,00) e 60% parcelas à prazo (R\$ 486.000.000,00)**

Taxas da Parcelas à Prazo: **CDI + 3,50%**

Pagamento das Parcelas à Prazo: **50% em 24 meses e 50% em 36 meses**

Área total do prédio: **36.918,18m² (BOMA¹)**

Área da laje: **2.051m² (BOMA¹)**

Pavimentos: **18 andares**

Vacância atual do imóvel: **13,9%**

Locação média: **R\$ 108,20/m²**

Direito de preferência: **Sobre eventual venda da Torre Golden e Plaza Gourmet**

Cap Rate²: **7,25% a.a**

Renda mínima garantida: **Durante 24 meses**

Geração de Caixa com a Receita: **R\$ 0,18/cota/mês**

Notas:

1. ÁREA BOMA: Corresponde à área medida conforme Método de Medida Padrão (BOMA)
2. CAP RATE: Para o cálculo do Cap Rate foi considerado a RMG.

Especificações

Seção 3

Especificações



Geral

Localização: Av. Doutor Chucri Zaidan, 1240, Chucri Zaidan , SP

Vendedor: Multiplan S.A

Sustentabilidade: Certificação LEED Green Building Gold

Classe: AAA

Locatários: Empresas de primeira linha

Infraestrutura

Amenidades: AC Central, piso elevado, forro modular, Heliponto, 12 elevadores de alto desempenho

Segurança: CFTV, catracas, controle de acesso, cancelas, sensores de presença e vigilância

Interligações: Plaza gourmet – praça central elevada com restaurantes e lojas de conveniência

Automação predial: Sistemas elétricos, hidráulicos, ventilação e exaustão, detecção de alarme e incêndio, medição e tarifação

Pé direito: 2,80 metros

Vagas: 60 vagas por andar

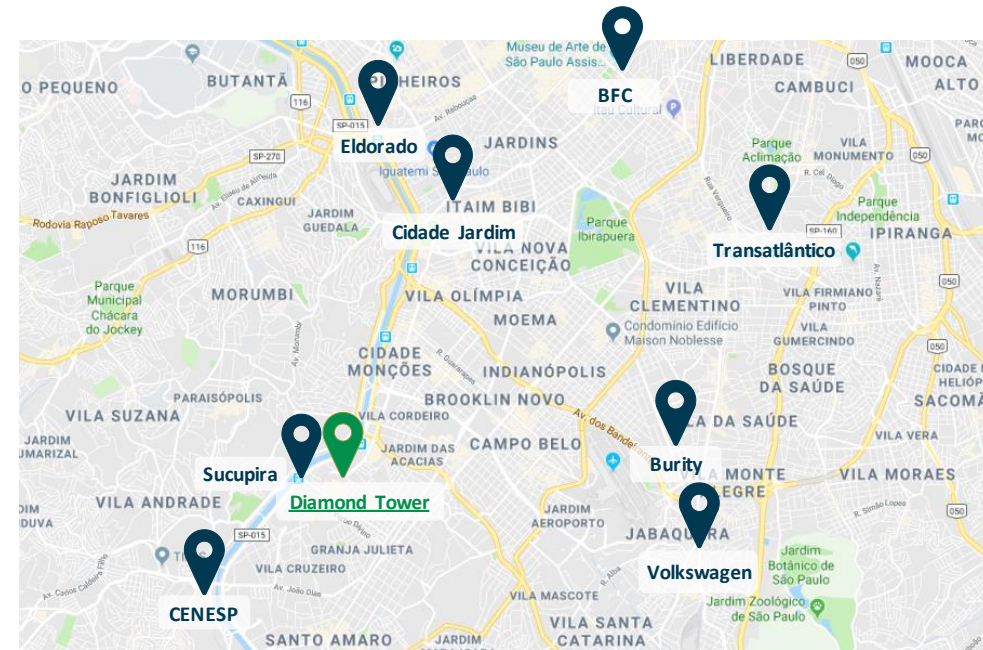
Localização

Seção 4

Localização



São Paulo



Endereço: Av. Doutor Chucri Zaidan, 1240, Chucri Zaidan , SP

- ✓ 50m do Shopping Morumbi (Interligação via passarela)
- ✓ 300m da estação Ouro (Futura)
- ✓ 8km do Aeroporto de Congonhas
- ✓ 52km do Aeroporto de Guarulhos

Portfolio Consolidado e Nova Estrutura

Seção 5

FII BTG Pactual Corporate

Portfolio



Diamond Tower

Localização: São Paulo - SP
Área: 36.918 m²
Participação: 100%
Vacância: 13,9%



Sucupira

Localização: São Paulo - SP
Área: 7.534 m²
Participação: 21%
Vacância: 0%



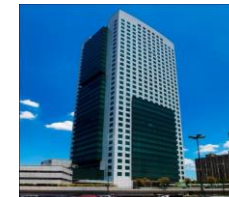
Senado

Localização: Rio de Janeiro - RJ
Área: 19.262 m²
Participação: 20%
Vacância: 0%



Cidade Jardim

Localização: São Paulo - SP
Área: 7.458 m²
Participação: 50%
Vacância: 0%



Eldorado

Localização: São Paulo - SP
Área: 22.246 m²
Participação: 34%
Vacância: 0%



BFC

Localização: São Paulo - SP
Área: 10.657 m²
Participação: 25%
Vacância: 8,3%



Transatlântico

Localização: São Paulo - SP
Área: 4.208 m²
Participação: 28%
Vacância: 12,5%



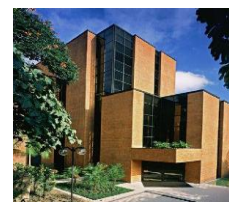
MV9

Localização: Rio de Janeiro - RJ
Área: 15.174 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%



CEO Office

Localização: Rio de Janeiro - RJ
Área: 4.782 m²
Participação: 27%
Vacância: 0%



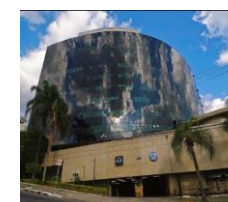
Burity

Localização: São Paulo - SP
Área: 10.550 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%



Cenesp

Localização: São Paulo - SP
Área: 64.480 m²
Participação: 31%
Vacância: 33,9%



Volkswagen

Localização: São Paulo - SP
Área: 12.560 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%



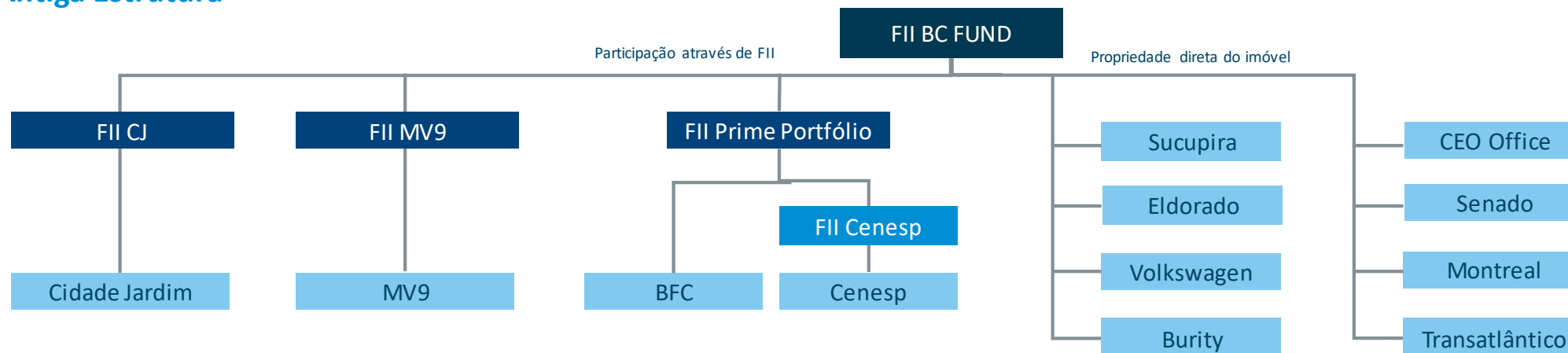
Montreal

Localização: Rio de Janeiro - RJ
Área: 6.439 m²
Participação: 100%
Vacância: 27,2%

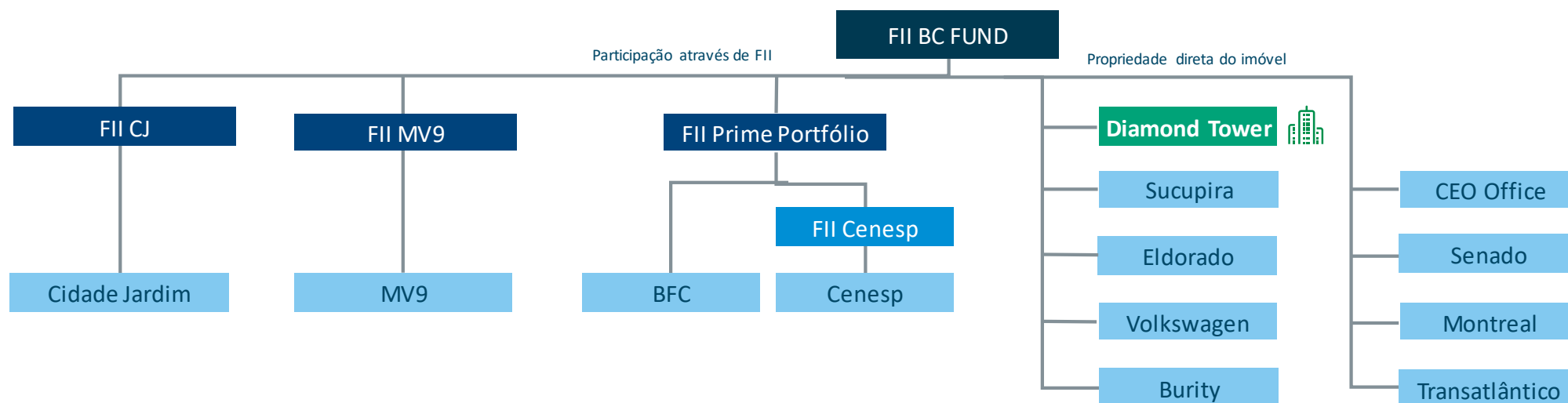
FII BTG Pactual Corporate

Estrutura

— Antiga Estrutura



— Nova Estrutura



Disclaimer

Esta apresentação foi preparada pela BTG Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”) para uso exclusivo relacionado ao Fato Relevante divulgado em 24 de julho de 2020 pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e pela Gestora referente ao FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND (“Fundo”).

Esta apresentação foi preparada com base em informações pertencentes ao BTG Pactual e outras informações disponíveis ao público e não deve ser considerada um documento completo e deve ser analisada em conjunto com o regulamento e demais documentos do Fundo. Esta apresentação foi preparada apenas para fins informativos e não deve ser entendida como uma solicitação ou uma oferta para comprar ou vender quaisquer títulos ou instrumentos financeiros relacionados. O conteúdo desta apresentação não deve ser considerado como sendo conselhos ou recomendações legais, fiscais, contábeis ou de investimento. Esta apresentação não tem a intenção de ser exaustiva, abrangente ou conter todas as informações que os atuais cotistas e potenciais investidores do Fundo possam exigir. Nenhuma decisão de investimento, alienação ou outras decisões ou ações financeiras devem ser tomadas exclusivamente com base nas informações contidas nesta apresentação.

A Gestora não faz qualquer representação ou garantia, expressa ou implícita, quanto à exatidão, plenitude e confiabilidade das informações, estimativas ou projeções quanto a eventos que possam ocorrer no futuro (incluindo projeções de receita, despesa, lucro líquido e desempenho de ações) contidas nesta apresentação. Caso qualquer estimativa ou projeção seja apresentada, não há garantia de que quaisquer dessas serão alcançadas. Os resultados reais podem variar das projeções e tais variações podem ser significativas.

Nada aqui contido é, ou deve ser entendido como, uma promessa ou representação do passado ou do futuro. A Gestora se exonera, expressamente, de toda e qualquer responsabilidade relacionada ou resultante da utilização desta apresentação.

Este material não pode ser copiado, reproduzido, distribuído ou transmitido a outras partes, a qualquer tempo, sem o consentimento prévio e por escrito da Gestora.

