

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND

CNPJ/ME nº 08.924.783/0001-01 - Código de Negociação B3: 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/ME 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/ME nº 09.631.542/0001-37 (“Gestora”), na qualidade de administradora e gestora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND** (“Fundo”), vêm pela presente informar aos cotistas e ao mercado em geral o quanto segue:

Na presente data, o Fundo adquiriu 16% (dezesesseis por cento) do prédio comercial e respectivas vagas de garagem localizado na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, identificado como “Torre B” do Condomínio EZ Towers, atualmente objeto da Matrícula nº 385.206 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, com área BOMA total de 47.001,51 m² (“Imóvel”).

No âmbito da aquisição o Fundo desembolsou R\$80.000.000,23 (oitenta milhões de reais e vinte e três centavos), sendo pago à vista.

Ressaltamos que ainda que o ativo seja de qualidade AAA, majoritariamente locado e com bom risco de crédito de locatários, o Vendedor garantirá por 24 meses o complemento do aluguel mensal (“Renda Mínima Garantida”) atualmente pago pelos ocupantes até o valor equivalente a um *cap rate* anual no nível do ativo de 7,25% ao ano.

Adicionalmente, a Gestora destaca que continuará focando seus esforços na geração de valor para o Fundo, sendo que com a receita de dividendos, a Gestora estima que a receita mensal do Fundo será impactada em aproximadamente R\$ 0,02/cota. Destacamos que a gestão do BTG Pactual Prime Offices I – FII será realizada integralmente pela equipe responsável do Fundo, gerando assim sinergias entre as operações.

A apresentação constante do Anexo I ao presente Comunicado ao Mercado contém maiores detalhes sobre a Operação, ficando o departamento de RI do FII BC Fund, desde já, à disposição para maiores esclarecimentos.

São Paulo, 28 de outubro de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA

Gestora

ANEXO I

APRESENTAÇÃO AQUISIÇÃO EZ TOWERS

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



FII BTG Pactual Corporate Office Fund

Aquisição de 16% do EZ Towers – Torre B

28 de outubro de 2020





FII BTG Pactual Corporate Office Fund

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

FII BTG Pactual Corporate Office Fund

Destaques da Operação

Novo Ativo

Operação	Aquisição de 16% do EZ Towers – B através de cotas do BTG Pactual Prime Offices I - FII
Vacância	Redução da vacância atual e incremento da qualidade do portfólio
Rendimento	Projeção de aumento da distribuição mensal do BC Fund ¹
Uso de Caixa	Melhora na alocação de caixa do Fundo (aquisição sem necessidade de nova emissão de cotas)
Diversificação	Aumento de exposição em São Paulo através de ativos de maior qualidade

Notas:

1. A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS;

Transação



Características

Preço¹: R\$ 996.338.143,00 | R\$ 21.198/m²

Participação BC Fund: R\$ 80.000.000,23

Forma de Pagamento: **À vista**

Área total do prédio: **47.002m²** (BOMA¹)

Área da laje: **1.631 – 1.869m²** (BOMA¹)

Pavimentos: **26 andares**

Vacância atual do imóvel: **7,8%**

Locação média: **R\$ 101,36/m²**

Cap Rate²: **7,25% a.a**

Renda mínima garantida: **Durante 24 meses**

Alavancagem: **50,98% LTV**

Taxa da Alavancagem: **CDI + 1,75% (71% do LTV) | IPCA + 6,50% (29% do LTV)**

Dividend yield do investimento³: **8,6% a.a. durante os próximos 24 meses**

Geração de Caixa com a Receita: **R\$ 0,02/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
3. Expectativa de dividend yield do BTG Pactual Prime Offices I - FII

Especificações



Geral

Localização: Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, Chucri Zaidan, SP

Vendedor: Brookfield Properties

Sustentabilidade: Certificação LEED Green Building Gold

Classe: AAA

Locatários: Empresas de primeira linha

Infraestrutura

Amenidades: AC Central, piso elevado, forro modular, Heliponto, 20 elevadores de alto desempenho

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

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

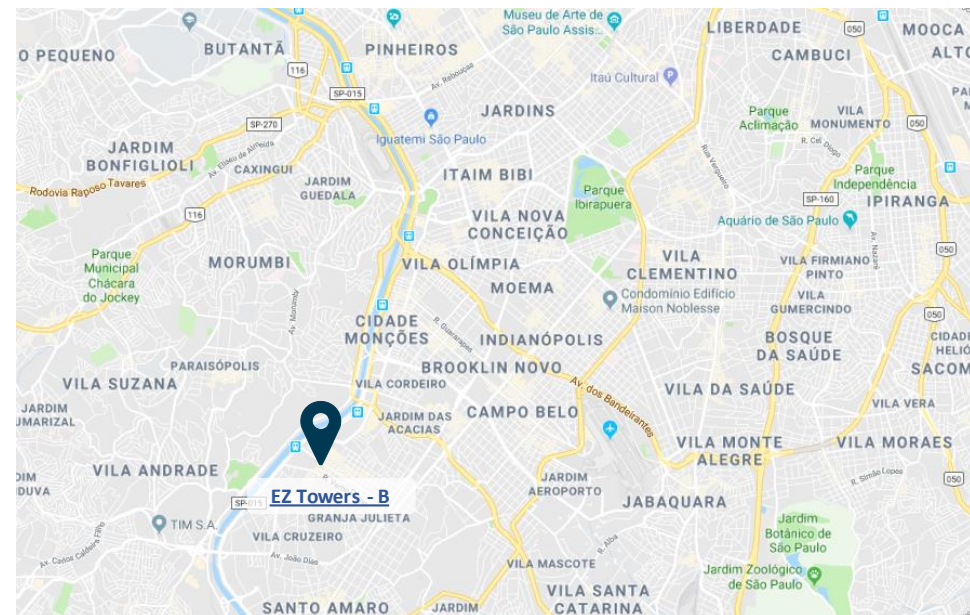
Pé direito: 2,80m

Vagas: 53 vagas por andar

Localização



São Paulo



Endereço: Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, Chucri Zaidan , SP

- ✓ 500m do Shopping Morumbi
- ✓ 350m do Diamond Tower
- ✓ 8km do Aeroporto de Congonhas
- ✓ 52km do Aeroporto de Guarulhos

Portfolio



EZ Towers

Localização: São Paulo - SP
Área: 47.002 m²
Participação: 16%
Vacância: 7,8%



Diamond Tower

Localização: São Paulo - SP
Área: 36.918 m²
Participação: 100%
Vacância: 8,3%



Sucupira

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



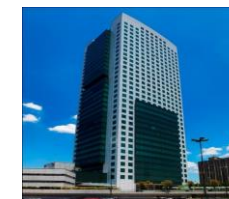
Senado

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%



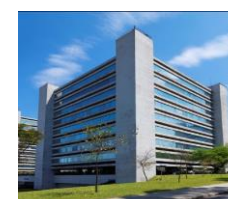
CEO Office

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



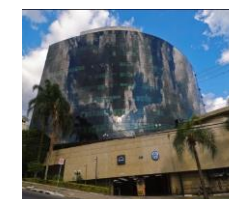
Burity

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



Cenesp

Localização: São Paulo - SP
Área: 64.480 m²
Participação: 31%
Vacância: 36,3%



Volswagen

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



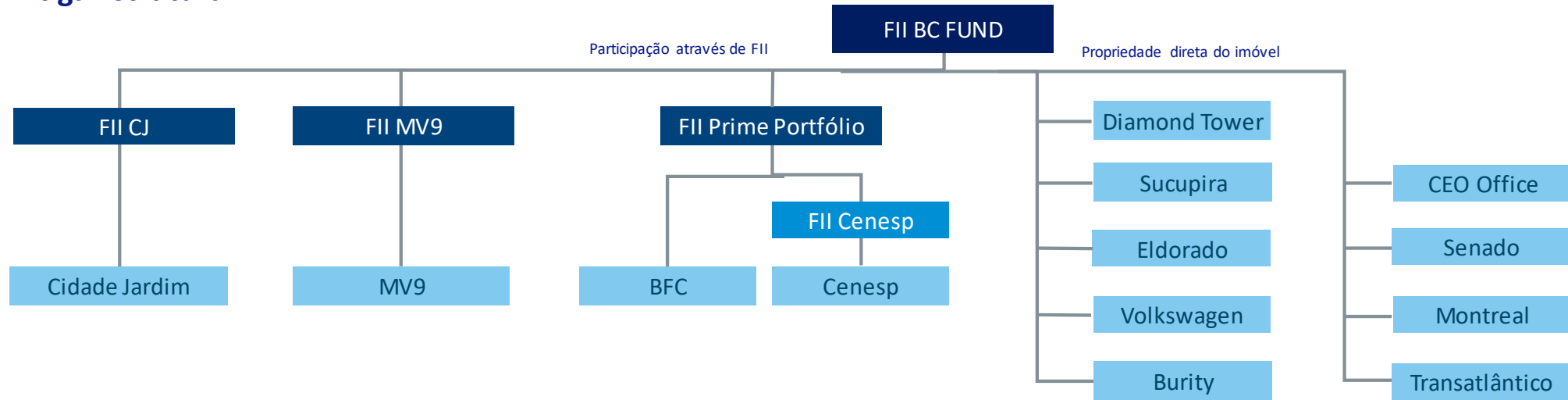
Montreal

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

FII BTG Pactual Corporate Office Fund

Estrutura

— Antiga Estrutura



— Nova Estrutura

