

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND

CNPJ/MF nº 08.924.783/0001-01

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – PRIME PORTFÓLIO

CNPJ/MF nº 10.427.246/0001-06

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, respectivamente, de administradora e de gestora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – PRIME PORTFÓLIO** (“FII Prime”) e do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND** (“BC Fund”), vêm pela presente informar aos cotistas e ao mercado em geral o quanto segue:

Na presente data, o FII Prime, do qual o BC Fund é o único cotista, concluiu a aquisição de 60% (sessenta por cento) das unidades autônomas que compõem o Edifício Torre Almirante, com área total locável de aproximadamente 25.087 m², localizado na Avenida Almirante Barroso, nº 81 e do Edifício Garagem, localizado na Avenida Graça Aranha, nº 327/327-A/333, ambos na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro (em conjunto, “Imóvel”).

O valor de aquisição do Imóvel, a ser pago pelo FII Prime, é de R\$ 384.000.000,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões reais) e divide-se da seguinte forma: (i) R\$ 139.000.000,00 (cento e trinta e nove milhões) foram pagos à vista pelo FII Prime; e (ii) R\$ 245.000.000,00 (quatrocentos e quarenta e cinco milhões) serão pagos a prazo, tendo sido objeto de securitização em duas tranches, sendo: (a) a primeira tranche correspondente a 38,78% (trinta e oito inteiros e setenta e oito centésimos por cento) do montante a ser pago a prazo, com duração total de 12 (doze) anos; e (b) a segunda tranche correspondente a 61,22% (sessenta e um inteiros e vinte e dois centésimos por cento) do montante a ser pago a prazo, com duração total de 15 (quinze) anos.

A apresentação constante do Anexo I a este Fato Relevante contém maiores detalhes sobre a aquisição do Imóvel.

São Paulo, 22 de dezembro de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora e

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA

Gestora



Operação de compra de imóvel

22 de dezembro de 2021





Mercado Imobiliário

Mercado Imobiliário

Recuperação do setor pós pandemia



A intensificação da vacinação reduziu as medidas de distanciamento social;



Assim, a maioria das empresas colocou em prática seus planos de retomada aos escritórios;



Logo, tivemos um aquecimento na procura por novos espaços;



Já é notável a redução dos espaços vagos de ativos de alta qualidade nas regiões *premiums* das grandes capitais;



Após a estabilização da vacância é esperado a gradual retomada dos preços de locação.

“Após enfrentar um período de crise entre 2015 e 2017, o mercado imobiliário vinha mostrando sinais de recuperação ao longo de 2019, trazendo boas perspectivas para 2020. Entretanto a chegada do coronavírus ao Brasil impôs grandes mudanças de planos, paralisando negócios e muitos setores da economia. Contrariando essa tendência, o ramo de imóveis vem mostrando resiliência com sinais de recuperação.”

Marcos Leite, Exame
2 de julho de 2021

“O Centro é uma das regiões mais atrativas da cidade (RJ), com isso, a busca por espaços corporativos tende a ser maior, sendo a região com o maior número de locações.”

Cushman & Wakefield
MarketBeat Office RJ – 2T21

Mercado Imobiliário

Ciclo do Mercado

Expansão

- Preços dos imóveis em alta
- Baixos índices de vacância
- Entrada de capital para o setor de construção
- Sentimento muito otimista

Recuperação

- Retorno da atividade de construção
- Queda do patamar de imóveis vagos
- Pressão nos preços de locação
- Expectativa positiva



Excesso de Oferta

- Desaceleração da construção
- Aumento do número de imóveis vagos
- Estabilidade de preços

Recessão

- Redução da renda e emprego
- Queda nos preços de locação
- Elevado patamar de vacância
- Expectativa negativo



O mercado se encontra na inversão dos ciclos 3 | 4 -> **Oportunidade**



Mercado

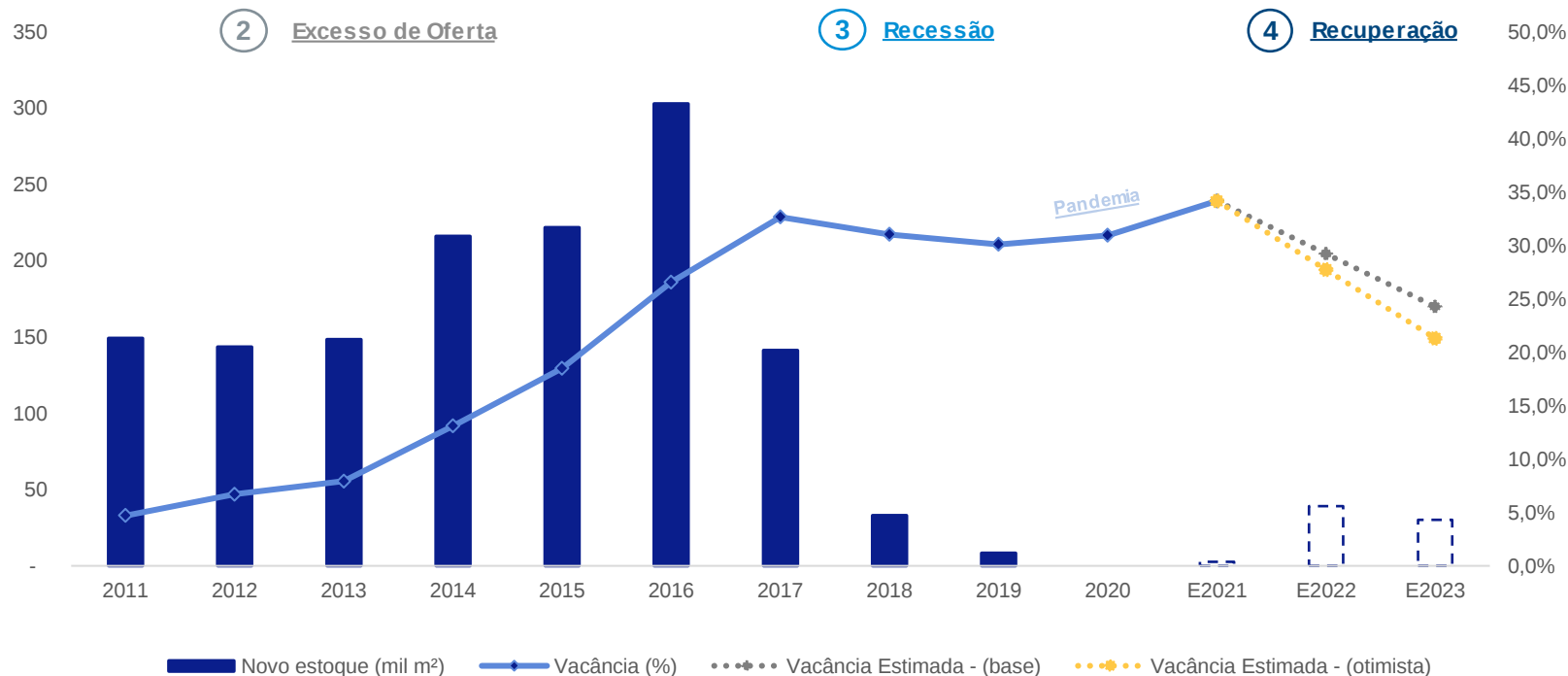
Rio de Janeiro



Mercado do Rio de Janeiro

Retomada do setor

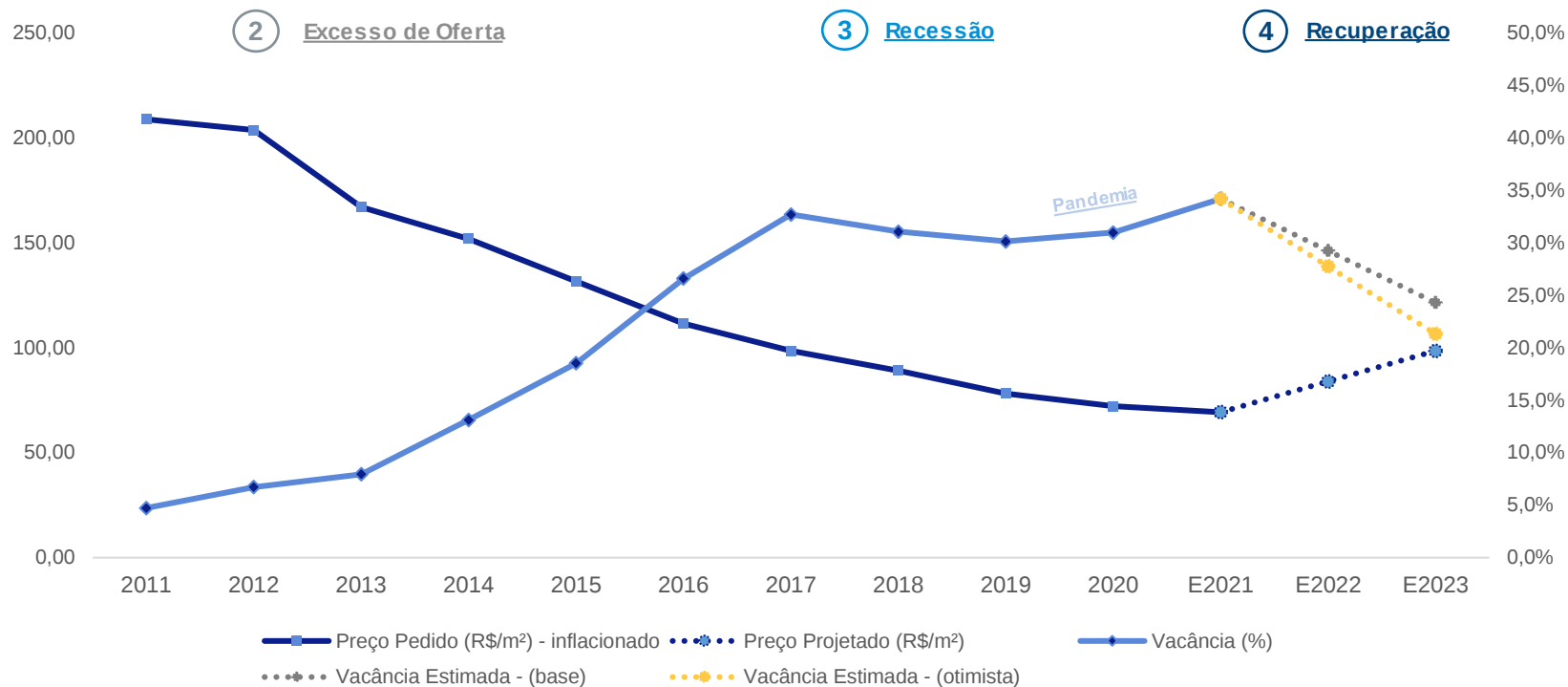
Novo estoque (mil m²) vs Taxa de vacância (%)



Mercado do Rio de Janeiro

Retomada do setor

Preço pedido (R\$/m²) vs Taxa de vacância (%)





oooooooooooooooo

Tese de Investimento

Tese de Investimento

Destaque de Investimento

Operação

Aquisição de 60% (controle da operação) do Torre Almirante¹, localizado no Centro do Rio de Janeiro

Qualidade

Incremento da qualidade do portfolio (AAA)

Geração de valor

Expectativas de incremento de rentabilidade no longo prazo dado a retomada do mercado imobiliário do Rio de Janeiro para o segmento AAA

Diversificação

Aumento de exposição no Rio de Janeiro através de ativo de alta qualidade

Cap-rate

9,2% sobre a área locada → Potencial crescimento com a retomada do setor, dado futuras locações a patamares mais atrativos

Tese de Investimento

Edifício Torre Almirante



Fachada



Hall de entrada



Entrada Principal

Classe do ativo	▪ Classe AAA
Cidade	▪ Rio de Janeiro - RJ
Área BOMA imóvel	▪ 41.812 m²
Área BOMA fundo	▪ 25.087 m²
Participação	▪ 60% (controle da operação)
Outro proprietário	▪ FII Torre Almirante
Vacância edifício	▪ 64,0%
Preço de aquisição	▪ R\$ 384 mi R\$ 15.307/m²
Securitização	▪ R\$95 mi @ CDI + 2,60%
	▪ R\$150 mi @ IPCA + 7,10%
Forma de pagamento	▪ 100% à vista (sem desembolso Financeiro) ²

Locatários

wework

INVESTSMART

MARSH

CAIXA

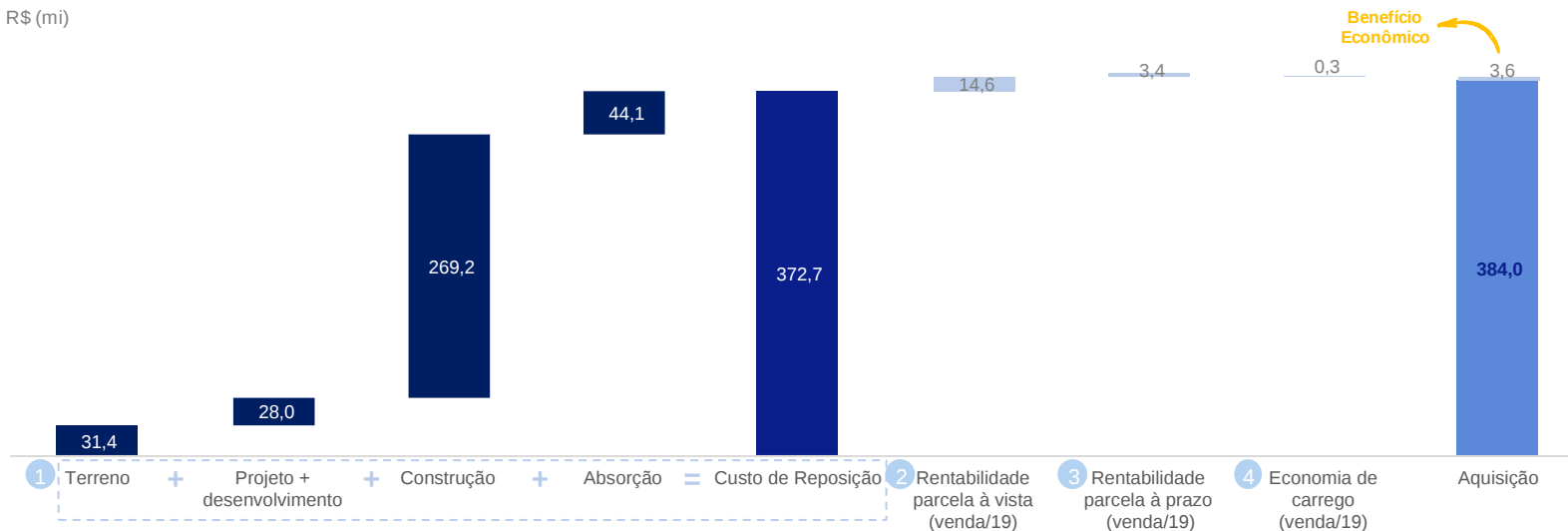
& outros

Tese de Investimento

Edifício Torre Almirante

O desinvestimento do ativo em 2019 permitiu uma melhor aplicação dos valores conforme demonstrado no gráfico a seguir:

R\$ (mi)



- 1 Valores estimados pelo Gestão do Fundo, com base nos parâmetros atuais de construção civil e desenvolvimento de ativos de alta qualidade
- 2 Com o desinvestimento do ativo em 2019, foi possível realizar a aplicação da parcela recebida à vista em ativos com cap mais atrativo à época
- 3 Valores recebidos referente a correção monetária da parcela a prazo da venda do ativo realizada em 2019
- 4 O desinvestimento em 2019, se deu em um momento desafiador de mercado, com altas concessões de locação e áreas vagas. Assim, o Fundo obteve uma economia referente a manutenção destas áreas em seu portfólio



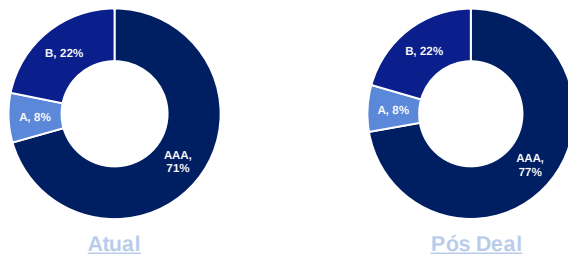
Visão Fundo



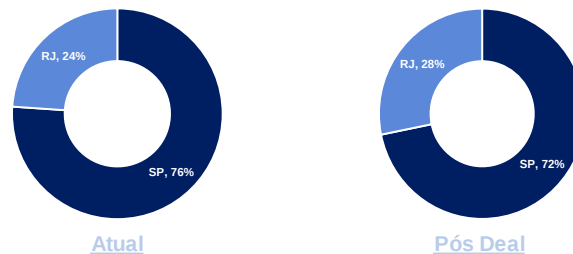
Visão Fundo

Principais Indicadores

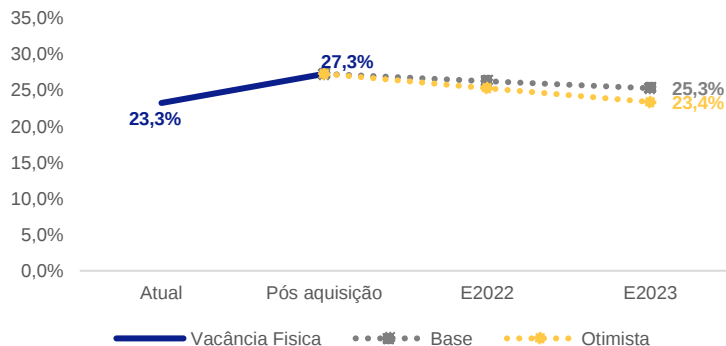
Classe de ativos (% Receita contratada)



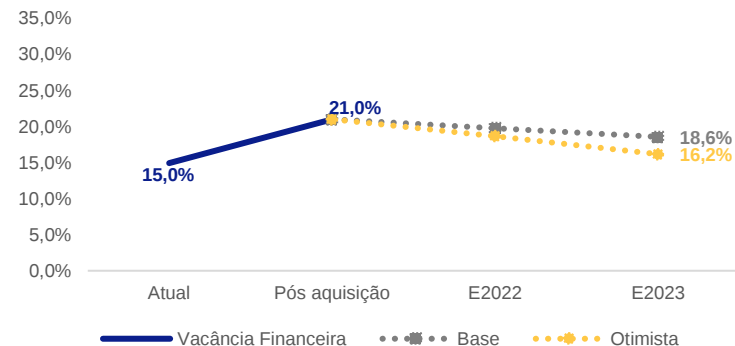
Disposição Geográfica (% Receita contratada)



Vacância física – *Ceteris paribus* demais ativos



Vacância financeira – *Ceteris paribus* demais ativos



Visão Fundo

Portfólio Final



Diamond Tower

Cidade: São Paulo
Área: 36.918 m²
Participação: 100%



Sucupira

Cidade: São Paulo
Área: 7.534 m²
Participação: 21%



Senado

Cidade: Rio de Janeiro
Área: 19.262 m²
Participação: 20%



Cidade Jardim

Cidade: São Paulo
Área: 7.458 m²
Participação: 50%



Eldorado

Cidade: São Paulo
Área: 22.246 m²
Participação: 34%



MV9

Cidade: Rio de Janeiro
Área: 15.174 m²
Participação: 100%



CEO Office

Cidade: Rio de Janeiro
Área: 4.782 m²
Participação: 27%



Burity

Cidade: São Paulo
Área: 10.550 m²
Participação: 100%



Cenesp

Cidade: São Paulo
Área: 64.480 m²
Participação: 31%



Volkswagen

Cidade: São Paulo
Área: 12.560 m²
Participação: 100%



Transatlântico

Cidade: São Paulo
Área: 4.208 m²
Participação: 12,5%



Montreal

Cidade: Rio de Janeiro
Área: 6.439 m²
Participação: 100%



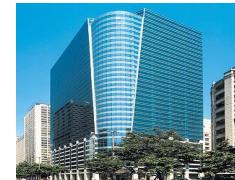
BFC

Cidade: São Paulo
Área: 9.984 m²
Participação: 23%



EZ Tower

Cidade: São Paulo
Área: 42.002 m²
Participação: 16%



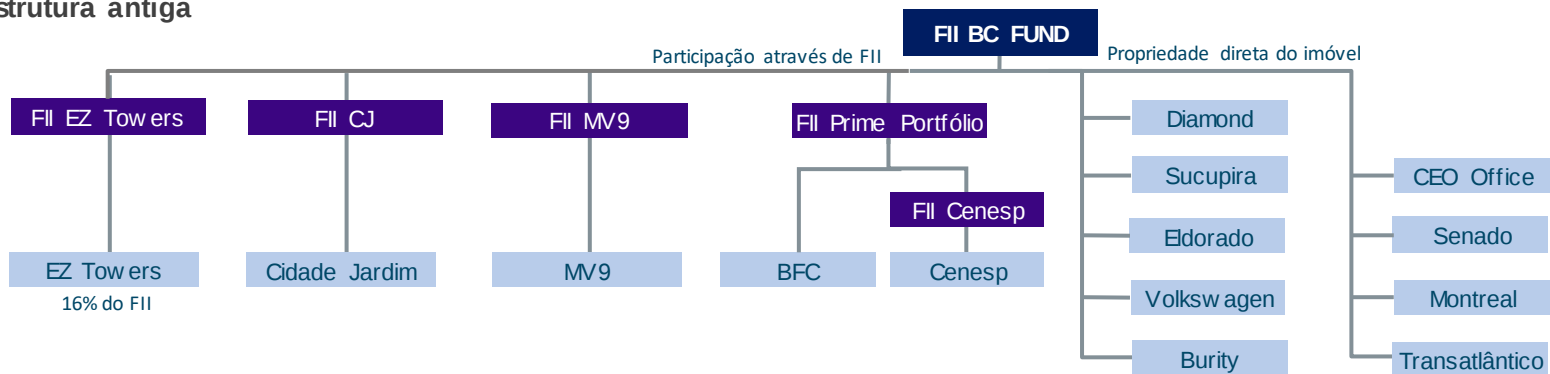
Torre Almirante

Cidade: Rio de Janeiro
Área: 25.087 m²
Participação: 60%

Visão Fundo

Portfólio Final

Estrutura antiga



Nova estrutura

