

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND

CNPJ/MF nº 08.924.783/0001-01 - Código CVM: 30700-8

COMUNICADO AO MERCADO

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 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 celebrou Contrato de Compra e Venda de Cotas, com condições precedentes a serem satisfeitas, visando a aquisição de 3 (três) pavimentos (5º, 6º e 7º andares) representando uma área de 4.781,88 m² do imóvel CEO Office, Torre South, localizado à Av. João Cabral de Mello Neto, 850, Barra da Tijuca, RJ (“Imóvel”), passando a deter participação de 27,3% (vinte e sete vírgula três) da totalidade do Imóvel.

O valor total da aquisição é de R\$ 61.700.000,00 (sessenta e um milhões e setecentos mil reais), equivalente a R\$ 12.902,88/m² (doze mil novecentos e dois reais e oitenta e oito centavos por metro quadrado), que será corrigido pelo IPCA até a concretização da operação. Os referidos pavimentos estão atualmente locados em sua totalidade à TIM CELULAR S.A., que tem contrato de locação com prazo até agosto de 2030 indexado pela variação do IPCA. O aluguel mensal atualmente está no valor de R\$ 443.489,44 (quatrocentos e quarenta e três mil quatrocentos e oitenta e nove reais e quarenta e quatro centavos), o que representa R\$ 0,28 (vinte e oito centavos) por cota anualmente.

O *Cap Rate* da operação, ou seja, a relação entre a renda anual e o preço de aquisição, é de 8,63% (oito vírgula sessenta e três por cento).

Assim que as condições precedentes para aquisição do Imóvel forem satisfeitas, a Administradora e a Gestora comunicarão ao mercado.

O departamento de RI do FII BC Fund está à disposição para esclarecer eventuais dúvidas.

São Paulo, 13 de novembro de 2018.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA

Gestora



BTG Pactual Corporate Office Fund

Aquisição CEO Office

13.11.18



BC Fund

Agenda

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

Destques da Operação

Seção 1

BC Fund

Destaques da Operação

Novo Ativo

Operação	Aquisição de 27,3% da Torre Sul do Ed CEO Office, localizado na Barra da Tijuca, RJ
Vacância	Ativo 100% ocupado, representando redução da vacância atual do BC Fund
Contrato de locação	Contrato com a TIM, indexado a IPCA e com vencimento em agosto/2030
Rendimento	Projeção de aumento da distribuição mensal ¹

Nota:

1. Expectativa de acordo com a receita atual do novo ativo, sujeito a alteração - A 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\$ 61.700.000,00 | R\$ 12.902,88/m²**

Forma de Pagamento: **À Vista**

Área Total Prédio: **17.529 m² (BOMA²)**

Área Transação: **4.781,88 m² (BOMA²)** | Participação: **27,3%**

Pavimentos: **5º, 6º e 7º andares**

Vacância Atual da Área Adquirida: **0%**

Vacância Atual do Imóvel: **0%**

Cap Rate: **8,63% a.a.**

Geração de Caixa com Aluguel: **R\$ 0,28/cota/ano**

Locação (TIM)

Aluguel Contratado: **R\$ 443.489,44**

Prazo: **Agosto/2030**

Indexador: **IPCA**

¹ Preço a ser corrigido pelo IPCA-IBGE até a data da formalização da aquisição.

² Área BOMA: Corresponde à área medida conforme Método de Medida Padrão (BOMA)

Especificações

Seção 3



Especificações



Geral

Localização: Av. João Cabral de Mello Neto, 850, Barra da Tijuca, RJ

Vendedor: Sapucaí Rio FII

Sustentabilidade: Certificação LEED Green Building Silver

Classe: AAA

Locatário: 

Infraestrutura

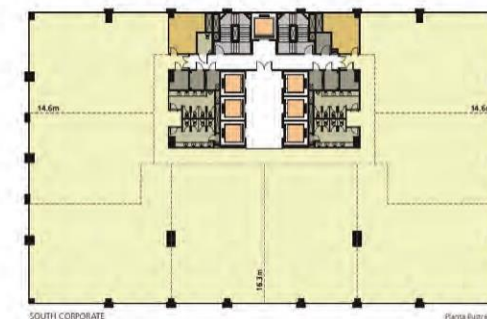
Amenidades: AC Central, piso elevado e forro modular, Heliponto (4,5T), Sky Lobby, telhado em laje impermeabilizada.

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

Incêndio: Sprinklers, hidrantes, extintores, detectores, luzes de emergência e alarme, escadas enclausuradas e pressurizadas com portas corta-fogo

Pé Direito: 2,70m

Vagas: 1/35m²





Fotos



Fotos do Prédio

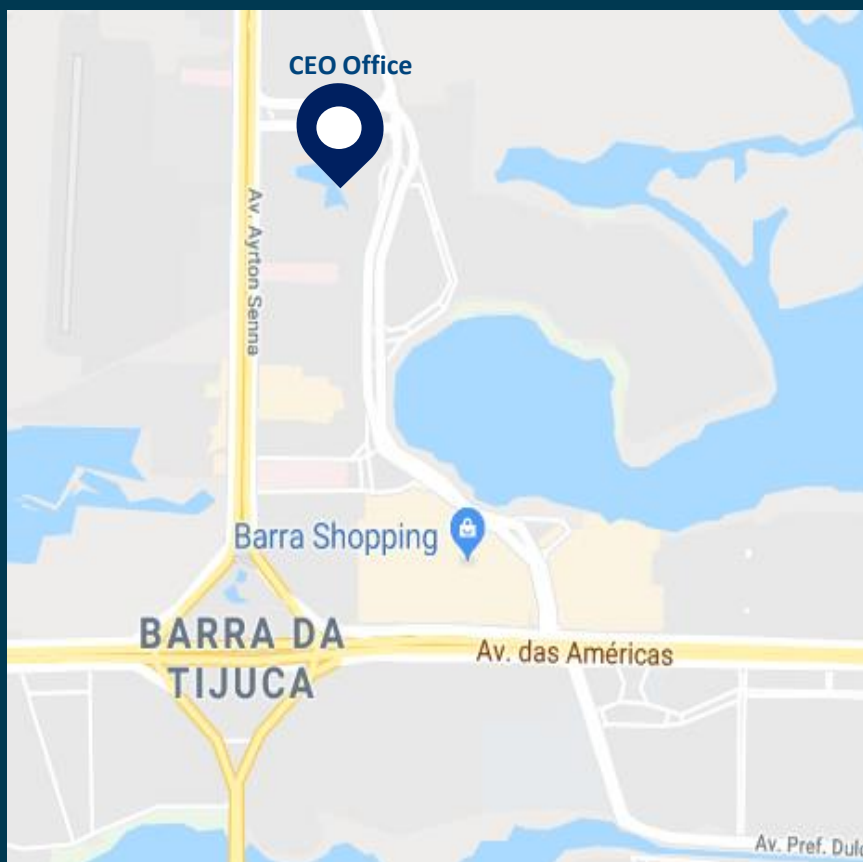


Localização

Seção 4



Localização



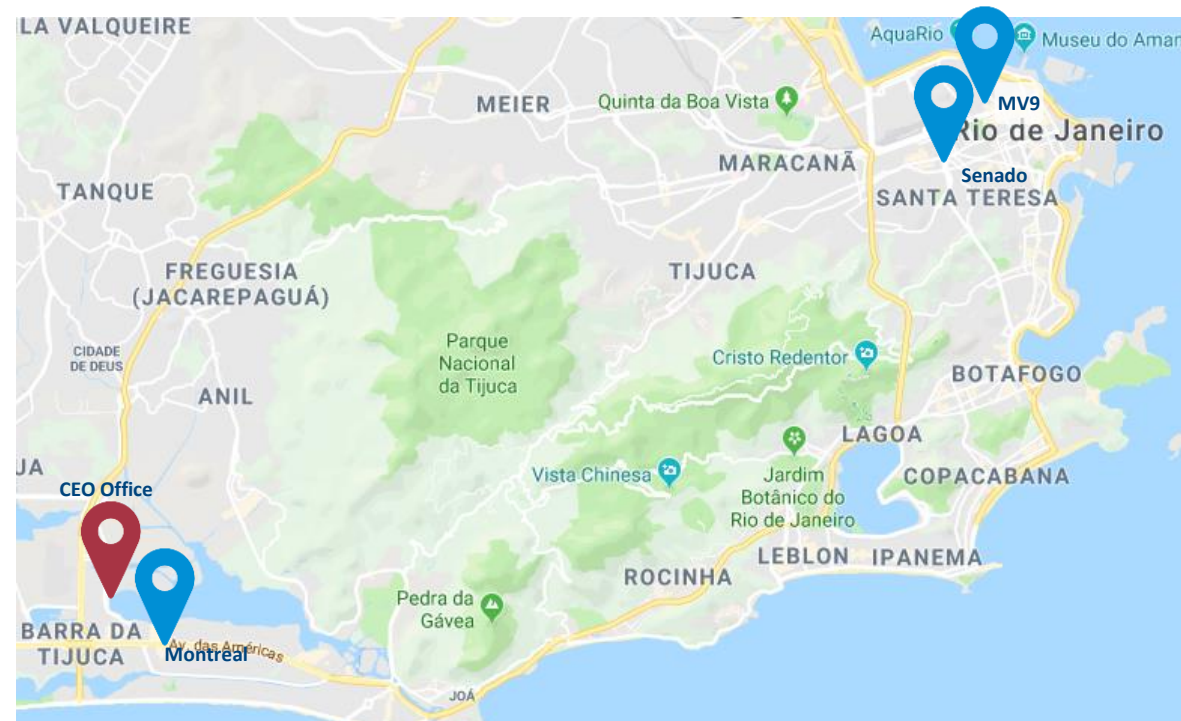
Implantação | Proximidade



Acessos:

- ✓ 200 m do Via Parque Shopping;
- ✓ 400 m da Avenida Ayrton Senna;
- ✓ 800 m do BarraShopping;
- ✓ 1 km da avenida das Américas;
- ✓ 1 km da Linha Amarela.

Exposição RJ

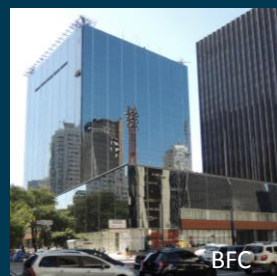


Portfolio Consolidado

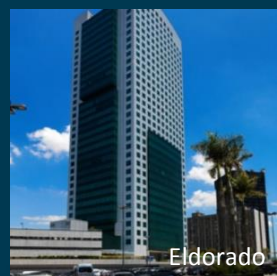
Seção 5



Portfolio Consolidado



BFC



Eldorado



CEO Office



Cid. Jardim



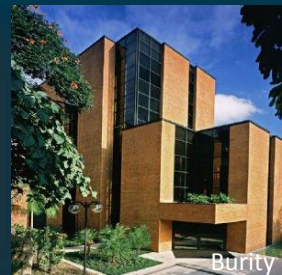
Senado



VW



Cenesp



Burity



Transatlântico



Montreal



MV9

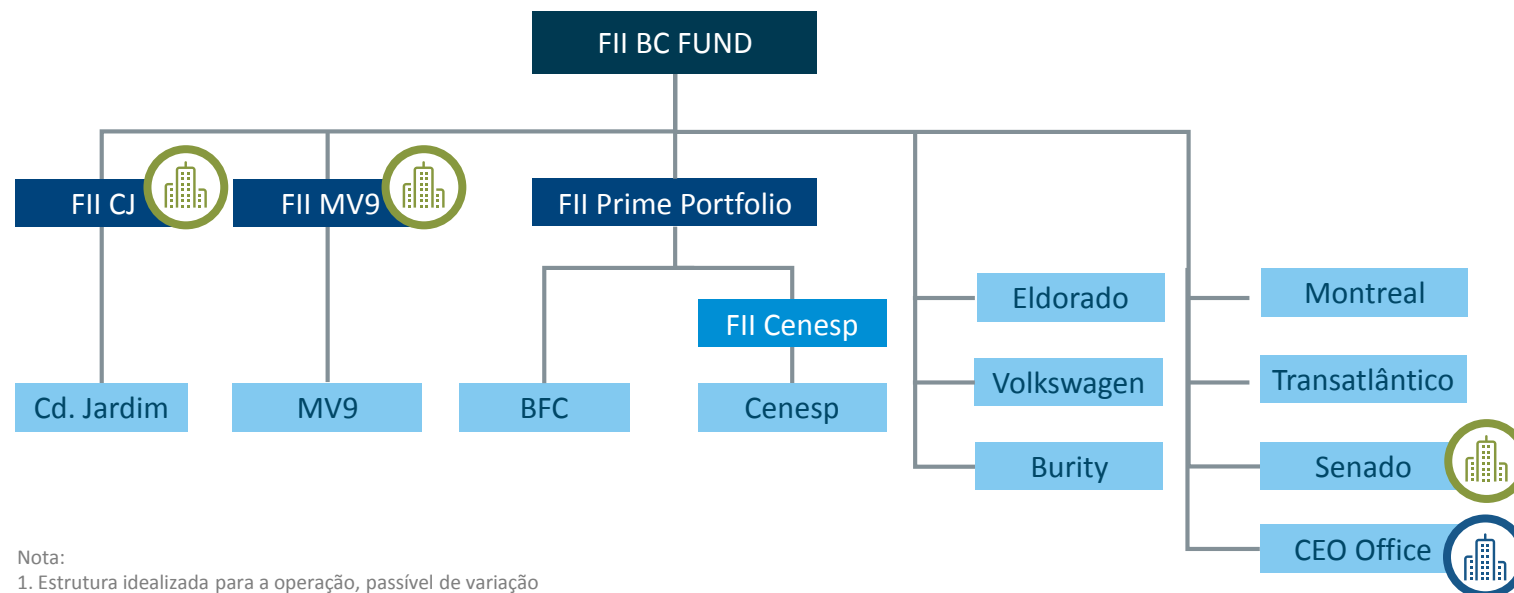
Estrutura BC Fund¹



Acquisições
Brookfield



Aquisição
CEO Office



Disclaimer

Esta apresentação foi elaborada pela BTG Pactual Gestora (“BTG Pactual”) para fins meramente informativos e para uso exclusivo dos cotistas (“Cotistas”).

Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados.

O BTG Pactual e seus diretores, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. O BTG Pactual não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Esta apresentação é válida somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. O BTG Pactual não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro.

Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo BTG Pactual, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos dela constantes. Não é obrigação do BTG Pactual implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como o BTG Pactual não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.

Contato

Fale com RI

www.bcfund.com.br

contato@bcfund.com.br

Fone: +55 (11) 3383-2000

