

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**”), em complemento ao Fato Relevante de 06 de novembro de 2019, vêm pela presente informar aos cotistas e ao mercado em geral o quanto segue.

Na presente data, as condições precedentes estabelecidas no *Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças*” celebrado entre o Fundo e a REC Sucupira PDC Empreendimentos S.A. (“**Vendedor**”) foram cumpridas e o Fundo concluiu a aquisição das unidades autônomas que compõem o 5º ao 9º andares da Torre Sucupira, com área total locável de aproximadamente 7.533,80m² (sendo R\$16.205,00/m²), passando a deter participação de 20,58% (vinte inteiros e cinquenta e oito centésimos por cento) do ABL da Torre Sucupira, integrante do Condomínio Parque da Cidade, localizados na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, Rua José Vicente Cavaleiro, Rua João Peixoto dos Santos e Rua Antonio de Oliveira, Chácara Santo Antonio, 29º subdistrito, Santo Amaro, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo/SP (“**Ativos**” e “**Operação**”, respectivamente). Adicionalmente à receita de locação dos Ativos, o Fundo fará jus ao recebimento de 20,33% (vinte inteiros e trinta e três por cento) da receita de exploração do auditório da Torre Sucupira (“**Auditório**”) e 11,09% (onze inteiros e nove por cento) da receita de exploração do estacionamento da respectiva área da Torre Sucupira (“**Estacionamento**”).

O valor total da aquisição é de R\$122.085.000,00 (cento e vinte e dois milhões e oitenta e cinco mil reais) integralmente pago na presente data e sem qualquer correção monetária desde a data de celebração do memorando de entendimentos.

Os Ativos atualmente encontram-se locados à SANOFI MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA. (“**Locatária**”), cujo contrato de locação tem prazo até fevereiro de 2027 e é indexado pela variação do IGP-M. Adicionalmente, o Vendedor garantirá ao Fundo por 36 meses (até novembro de 2022) o complemento do aluguel atualmente pago pela Locatária até o valor de R\$100/m², acrescido do IGP-M, em linha com o valor de mercado atualmente praticado na região.

Com a receita da locação dos Ativos e de exploração do Auditório e do Estacionamento, a Gestora estima que a receita mensal do Fundo será impactada em aproximadamente R\$ 0,04/cota.

O *cap rate* envolvido na aquisição dos Ativos é de 7,41% (sete inteiros e quarenta e um centésimos por cento), sendo o *cap rate* final estimado (considerando o Auditório e o Estacionamento) de 7,61% (sete inteiros e sessenta e um centésimos por cento).

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

São Paulo, 11 de novembro de 2019.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA
Gestora



BTG Pactual Corporate Office Fund

Aquisição Torre Sucupira, AAA

11/11/19



BC Fund

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 5 andares equivalentes a 20,6% da Torre Sucupira do Parque da Cidade, ativo AAA localizado na região da Chucri Zaidan, SP
Vacância	Andares adquiridos 100% ocupados, representando redução da vacância atual do BC Fund
Contrato de locação	Contrato com a Sanofi Medley Farmacêutica Potencial Leasing Spread positivo no médio/longo prazo
Rendimento	Projeção de aumento da distribuição mensal do BC Fund 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\$ 122.085.000,00 | R\$ 16.204,97/m²

Forma de Pagamento: **À Vista**

Área Total Prédio: **36.602,12 m²** (BOMA¹)

Área Transação: **7.533,80 m²** (BOMA¹) | Participação: **20,6%**

Pavimentos: **5º, 6º, 7º, 8º e 9º andares**

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

Vacância Atual do Imóvel: **16,47%**²

Cap Rate Locação: **7,41% a.a.** | Cap Total Estimado³: **7,56% a.a.**

Geração de Caixa com Aluguel: **R\$ 0,04/cota/mês**

Locação (SANOFI)

Aluguel Mínimo Garantida: **R\$ 100,00/m²+IGP-M** | Prazo: **36 meses**

Prazo: **Fevereiro/2027** | Indexador: **IGP-M**

¹ Área BOMA: Corresponde à área medida conforme Método de Medida Padrão (BOMA).

² Fonte: Buildings

³ Assumindo estimativa de receitas adicionais, como estacionamento e uso do auditório (com base na receita mensal realizada ao longo de 2019), passível de variação

Especificações

Seção 3

Especificações



Geral

Localização: Av. da Nações Unidas, 14401, Chucri Zaindan, SP

Vendedor: REC Sucupira PDC Empreendimentos S.A

Sustentabilidade: Certificação **LEED Green Building Gold**

Classe: AAA

Locatário: Sanofi Medley Farmacêutica

Infraestrutura

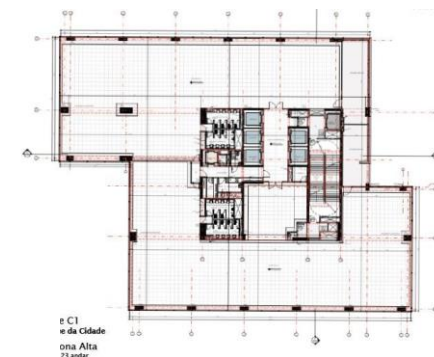
Amenidades: AC Central, piso elevado com estrutura metálica e forro modular, Heliponto, 16 elevadores de alto desempenho.

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, sistema de esgoto a vácuo.

Pé Direito: 2,80m

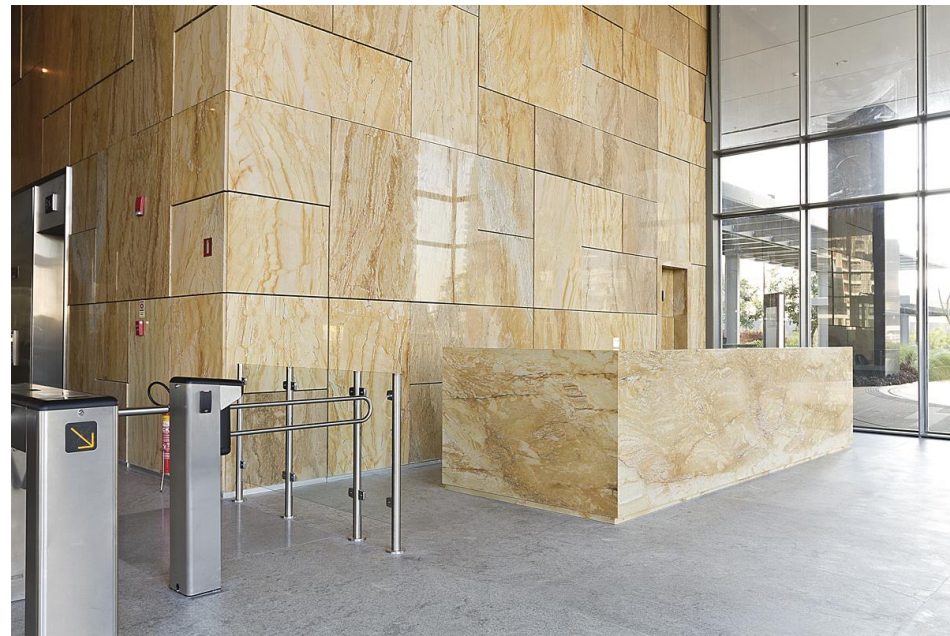
Vagas: 1:40



Fotos



Fotos do Prédio



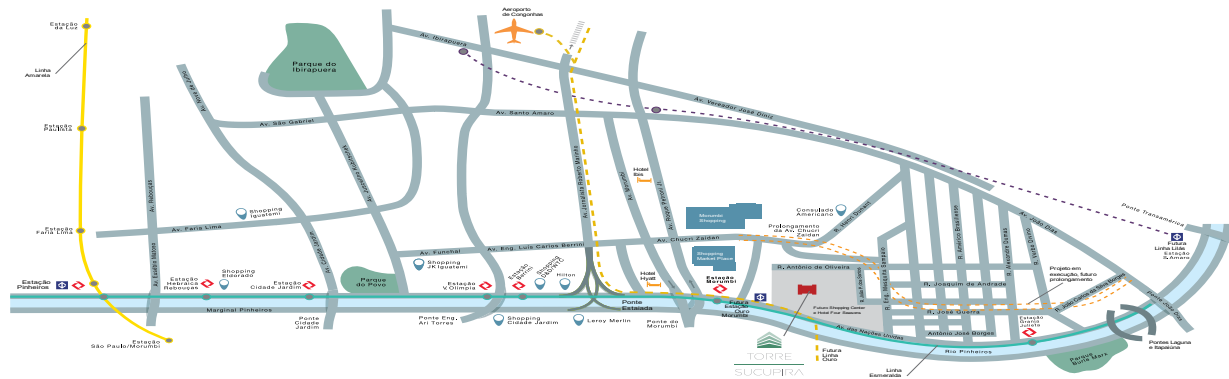
Localização

Seção 4

Localização

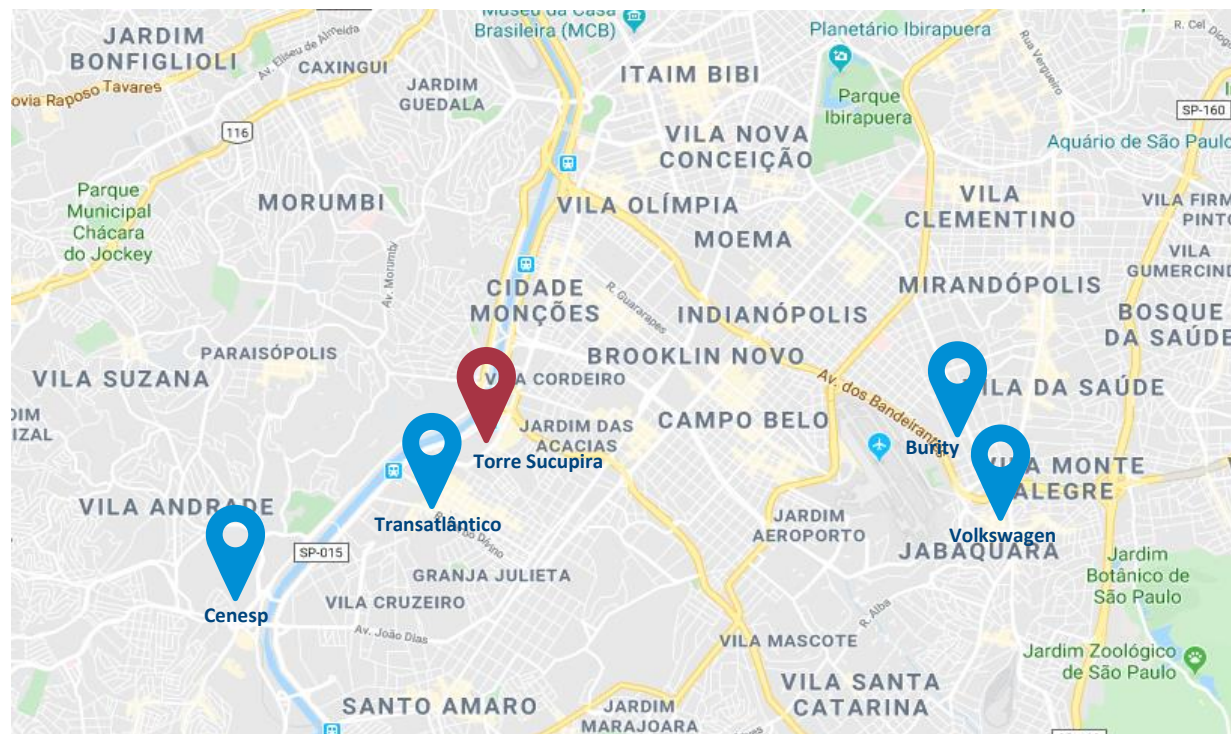


Implantação | Proximidade



- ✓ 200 m da estação Ouro (Futura);
- ✓ 8 km do Aeroporto de Congonhas;
- ✓ 700 m do Shopping Morumbi;
- ✓ 52 km do Aeroporto de Guarulhos.

Exposição Zona Sul | SP



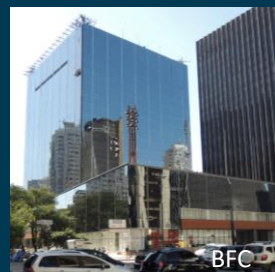
Portfolio Consolidado

Seção 5

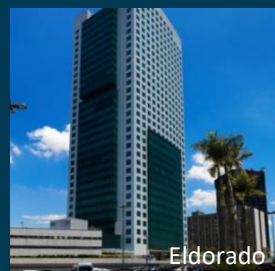
Portfolio Consolidado



CEO Office



BFC



Eldorado



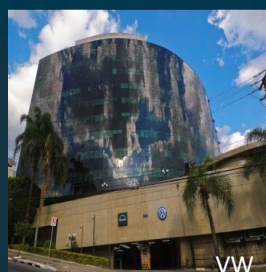
Torre Sucupira



Cid. Jardim



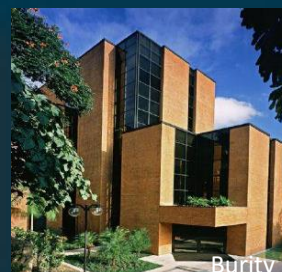
Senado



VW



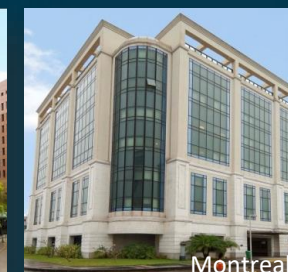
Cenesp



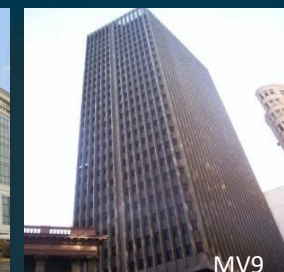
Burity



Transatlântico



Montreal



MV9

Estrutura BC Fund¹



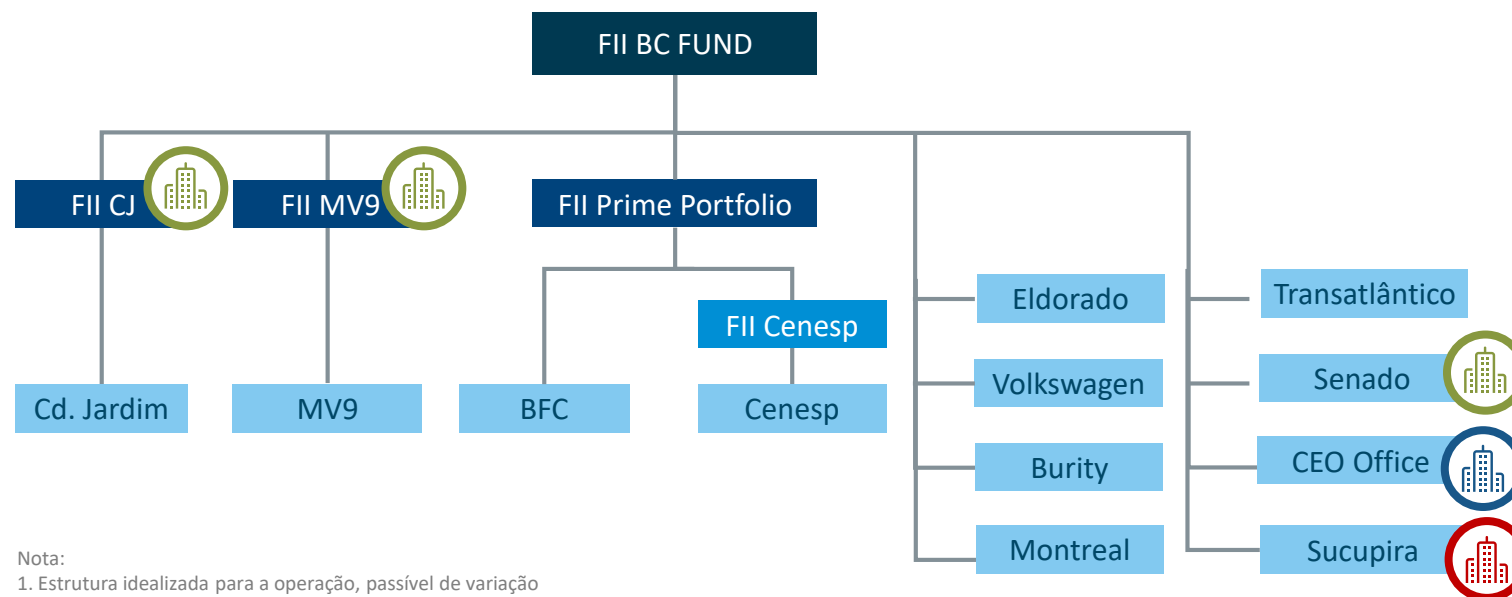
Aquisições
Brookfield



Aquisição
CEO Office



Aquisição
Sucupira



Nota:

1. Estrutura idealizada para a operação, passível de variação

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

