



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND
CNPJ/MF nº 08.924.783/0001-01 - Código CVM: 30700-8

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PRIME PORTFOLIO
CNPJ/MF nº 10.427.246/0001-06 - Código CVM: 30900-1

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CENESP
CNPJ/MF nº 13.551.286/0001-45 Código CVM: 31102-1

CARTA DO GESTOR

A BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 09.631.542/0001- 37 (“Gestora”), na qualidade de gestora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND** (“FII BC FUND”), do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PRIME PORTFOLIO** (“FII PRIME PORTFOLIO”), e do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CENESP** (“FII CENESP”), em conjunto “Fundos”, serve-se da presente para comunicar aos cotistas e ao mercado que:

A Gestora em parceria com a administração e demais proprietários do complexo Centro Empresarial de São Paulo vêm desenvolvendo um projeto para exploração do potencial construtivo do empreendimento (“Projeto”). O Projeto, em fase final de estudo, envolve o acréscimo total de uma área construída de até 150 mil m², com diversos usos imobiliários possíveis, tais como Residencial, Hospitalar, Educacional, Logístico e Offices (escritórios pequenos).

Ressaltamos que o Projeto visa a criação de uma nova frente de negócios, aumentando a rentabilidade do ativo. Importante destacarmos ainda, que a exploração poderá se dar via permuta ou desinvestimento, sendo assim, o investimento requerido para a construção da área adicional não deverá requerer nenhum tipo de desembolso dos atuais proprietários, sendo proveniente de novas parcerias, com potencial novo entrante no nível condominial.

A apresentação constante do Anexo I contém maiores detalhes sobre o Projeto, ficando o departamento de RI do FII BC Fund, desde já, à disposição para maiores esclarecimentos.

A Gestora manterá o mercado e os cotistas informados acerca de quaisquer novos eventos materiais relacionados ao Projeto.

São Paulo, 28 de novembro de 2022.

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA
Gestora

CENESP

Potencial construtivo



Visão Geral

Gestão Ativa

Em uma área superior a 230 mil m², o Complexo consiste em 6 blocos com 8 andares cada, bloco central, garagem com 4.500 vagas, Shopping Center com mais de 50 lojas, entre varejo, serviços e alimentação.

O FII CENESP é detentor de um total de 21 andares.



+ 15 mil pessoas em média
circulam por dia no CENESP



185 mil m² de área verde

HISTÓRICO DA GESTÃO ATIVA



PROJETO DE EXPLORAÇÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO



Potencial Construtivo

Complexo CENESP

CENESP



Complexo
Corporativo & Shopping



Terreno
+ 233 mil m²



Área Construída Total
+ 300 mil m²



Área Computável
+ 209 mil m²

Aumento de até
150 mil m²

CENESP Potencial



Complexo
Corporativo, Shopping, Residencial,
Hospitalar, Educacional e Logístico



Terreno
+ 233 mil m²

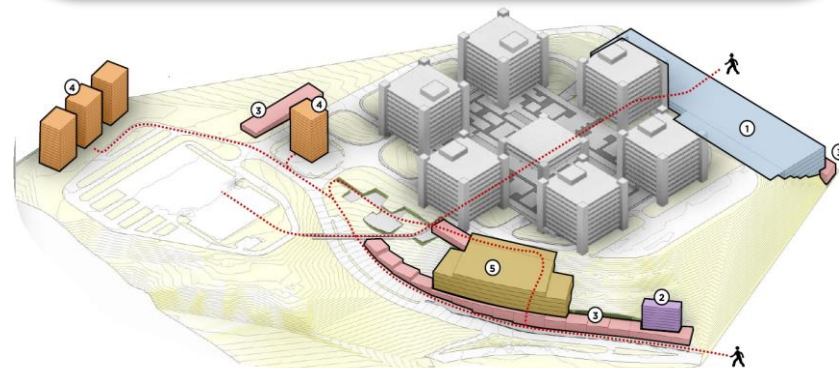
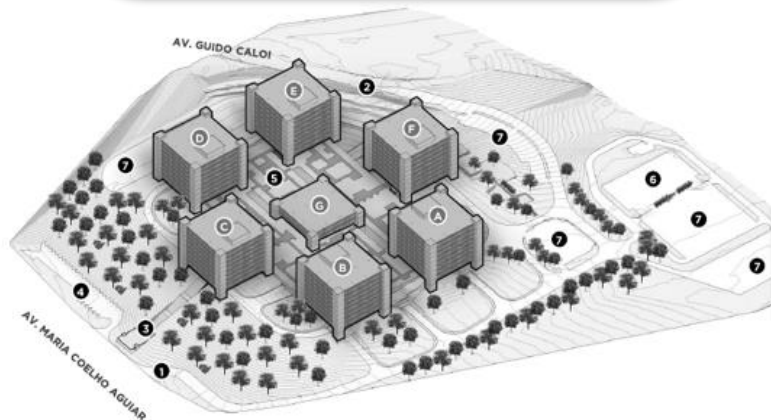


Área Construída Total
até + 450 mil m²



Área Computável
até + 359 mil m²

Retorno estimado via permuta R\$70 - 330 milhões¹
(100% do complexo)



Linha do Tempo

Próximos passos esperados

Linha do
Tempo

*Processo competitivo com
potenciais compradores e
parceiros estratégicos*

**Conclusão do estudo de
viabilidade
(potenciais usos do complexo)**

**Definição do projeto final e
início da implementação**



Disclaimer

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. O BTG não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.