

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND

CNPJ nº 08.924.783/0001-01 – Código de Negociação B3: BRCR11

COMUNICADO AO MERCADO

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), e a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 09.631.542/0001-37 (“Gestora”), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND** (“Fundo”), servem-se da presente para comunicar aos cotistas e ao mercado que:

- I. Na data de hoje, o Fundo celebrou um Memorando de Entendimentos objetivando a alienação da totalidade da participação direta e indireta detida pelo Fundo em cinco ativos de seu portfólio, os quais: Ed. Brazilian Financial Center, Ed. Burity, Ed. Cidade Jardim, Ed. Transatlântico e Ed. Volkswagen (“Ativos”), localizados em São Paulo – SP (“Transação”), cuja conclusão depende do cumprimento de condições precedentes usuais a esse tipo de negócio, incluindo, mas não se limitando, à renúncia de direito de preferência de locatários e condôminos dos imóveis, conforme Artigo 504 do Código Civil e negociação e celebração de documentos definitivos de compra e venda (“Documentos Definitivos”), entre outras;
- II. O valor total da Transação é de R\$ 755,0 milhões. Considerando as locações ativas na presente data, o *cap rate* estimado da transação é de 8,0%. Ainda, a possível Transação poderá ser acrescida de uma parcela complementar, a depender da eficiência encontrada na estrutura a ser adotada;
- III. O preço será pago 70% à vista, no ato de fechamento da Transação, enquanto que os 30% restantes serão pagos em duas parcelas iguais, a primeira ao final do 12º mês contado do fechamento da Transação e a segunda ao final do 24º mês contado do fechamento da Transação. Ressaltamos ainda, que as parcelas a prazo serão corrigidas pela variação do CDI, sendo que a correção será paga mensalmente pelo comprador ao Fundo.

**Motivações da Transação e Impactos Financeiros**

- I. Desinvestimento parcial em Ativos maduros e com atingimento de *leasing spread* positivos nos últimos anos, demonstrando gestão ativa e a geração de valor para os cotistas do Fundo;
- II. A precificação da Transação representou um valor superior à sua marcação de valor justo do ativo, conforme laudo anual de avaliação, no patrimônio líquido do Fundo de R\$ 2,7 bilhões (R\$ 99,57 por cota), na última divulgação do Fundo, data base setembro de 2023;

- III. O Fundo possui cerca de R\$ 920 milhões, data base setembro de 2023, em obrigações financeiras relacionadas à aquisição de ativos, o que representa um *LTV* bruto de 25% e a um *LTV* líquido de 21%. Das obrigações financeiras atuais, cerca de 67% possuem o vencimento previsto para 2024;
- IV. Dada a conjuntura econômica e as expectativas do mercado para a taxa terminal da Selic em 2024, próximo a 9,0%, o que resultaria em um custo de dívida ainda superior ao *cap rate* de seus ativos, o Fundo opta por realizar um desinvestimento parcial de seu portfólio com foco na redução de sua alavancagem financeira;
- V. Uma vez que o custo de financiamento vinculado as obrigações do portfólio se encontram superiores ao *cap rate* associado aos Ativos, a destinação de recursos da alienação para a redução das obrigações de financiamento resultará em um destravamento mensal de lucro líquido destinado a distribuição de rendimentos, em impacto que será oportunamente informado após o fechamento da Transação.

Por fim, permanecemos à disposição para sanar quaisquer dúvidas que se façam necessárias.

São Paulo, 08 de novembro de 2023  
**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**  
Administradora  
e  
**BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA**  
Gestora