



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND

CNPJ nº 08.924.783/0001-01 – Código de Negociação: BR CR11 (“Fundo” ou “BR CR11”)

FATO RELEVANTE

A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), e a BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 09.631.542/0001-37 (“Gestora”) na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do Fundo servem-se do presente para informar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral que:

- I. Em complemento ao Comunicado ao Mercado divulgado no dia 08 de novembro de 2023, o Fundo celebrou a Escritura de Venda e Compra (“Instrumento”), tendo por objetivo a alienação da totalidade da participação direta e indireta detida pelo Fundo em cinco ativos de seu portfólio, sendo: Ed. Brazilian Financial Center, Ed. Burity, Ed. Cidade Jardim, Ed. Transatlântico e Ed. Volkswagen (“Ativos”), localizados em São Paulo – SP (“Transação”), pelo montante total de R\$ 755.000.000,00 (setecentos e cinquenta e cinco milhões de reais) (“Valor Final”), a serem desembolsados da seguinte forma:

Parcela à vista: R\$ 528.500.000,00 (quinhentos e vinte e oito milhões e quinhentos mil reais), e;

Parcela a prazo: R\$ 226.500.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões e quinhentos mil reais). A parcela a prazo será recebida através de duas séries de igual montante em um CRI, corrigidos mensalmente a CDI, com vencimentos em 12 meses e 24 meses. Devido as negociações da Gestora na estruturação da parcela a prazo, ter sido viabilizada através de CRIs, o Fundo tem a opcionalidade de antecipar o recebimento do montante da parcela a prazo, mediante venda a mercado das séries do CRI.

Motivações da Transação e Impactos Financeiros

- I. Desinvestimento parcial em Ativos maduros (61% da ABL em Classe B) que obtiveram *leasing spread* positivos nos últimos anos, demonstrando gestão ativa e a geração de valor para os cotistas do Fundo;
- II. A precificação da Transação representa um valor superior à sua marcação de valor justo do ativo, conforme laudo de avaliação, no patrimônio líquido do Fundo de R\$ 2,7 bilhões (R\$ 99,92 por cota), na última divulgação do Fundo, data base novembro de 2023⁽¹⁾
- III. A Gestora pretende direcionar a maior parte dos recursos da venda para a redução das obrigações financeiras do Fundo. Essa medida resultará em um destravamento do resultado passível de distribuição de rendimentos mensal, uma vez que a despesa financeira das obrigações se encontram em patamares superiores ao *cap rate* dos Ativos desinvestidos;
- IV. A Administradora estima que o lucro gerado pela Transação será de R\$ 32.263.575,71 (trinta e dois milhões, duzentos e sessenta e tres mil, quinhentos e setenta e cinco reais e setenta e um centavos), considerando que o cálculo leva em conta o pagamento de obrigações e movimentos de reorganização do Fundo. Ainda, a Administradora ressalta que esses valores serão distribuídos aos cotistas conforme a regulamentação aplicável;
- V. Por fim, a Administradora informa que, a Gestora realizou uma apresentação detalhada explicando a operação, disponível para verificação pelos cotistas no **ANEXO I** deste Fato Relevante.



Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 15 de março de 2024

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

e

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA

ANEXO I

(Espaço intencionalmente deixado em branco. O inteiro teor do ANEXO I segue na página seguinte)



BC Fund

Operação – Alienação de
imóveis



15 de Março de 2024

Fundo Imobiliário

BTG Pactual Corporate Office Fund
BRCR11 (B3)



Fato Relevante

Resumo



(i) – Destaques da Operação

Venda de 5 ativos corporativos na cidade de São Paulo

[Páginas 3 a 8](#)



(ii) – Visão do Fundo

Visão do Fundo após venda dos ativos

[Páginas 9 a 11](#)



(iii) – Consulta para amortização do FII Cenesp

Detalhamento da amortização das cotas do FII Cenesp

[Páginas 12 a 18](#)



(iv) – Visão do Fundo (com amortização do FII Cenesp)

Visão do Fundo após venda dos ativos e amortização do FII Cenesp

[Páginas 19 a 22](#)





Destaques da Operação



Destaques da Operação

Seção 1

Motivações da Operação



1) Em relação a receita contratada.

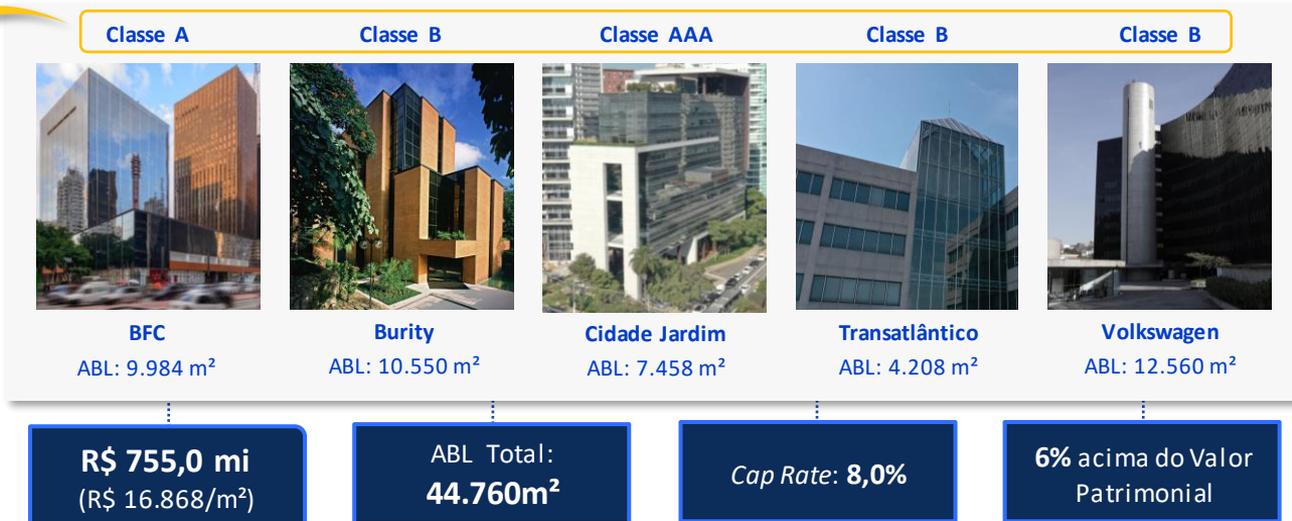
Destaques da Operação

Seção 1

Resumo da Operação

- **Valor Total da Venda:** R\$ 755.000.000,00
- **Valor Total/m²:** R\$ 16.868/m²
- **Cap Rate da Venda:** 8,0%
- **Forma de Pagamento:** 70% à vista + 30% a prazo (via CRI – com possibilidade de antecipação de recursos)
- **C.M parcelas à prazo:** CDI (recebimento mensal)
- **Lucro¹:** R\$ 32.263.575,71

Ativos classe B representam 61% da ABL vendida

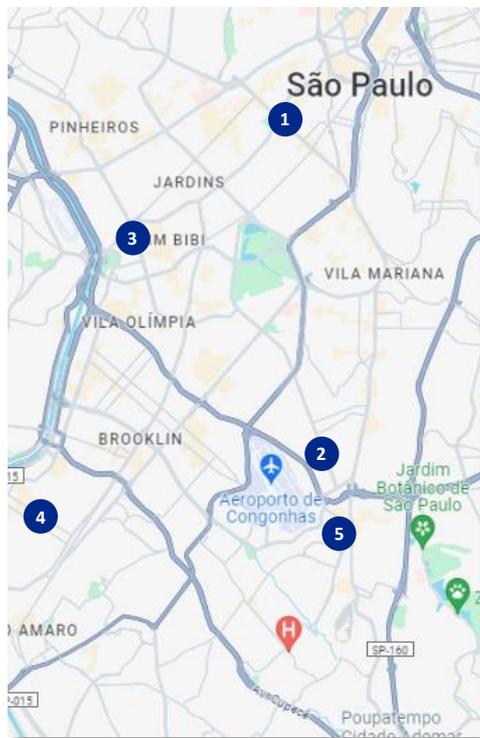


1) Para o cálculo do lucro estimado da operação, foi levado em consideração o pagamento de obrigações financeiras e o movimento de reorganização do portfólio

Destaques da Operação

Seção 1

Ativos Vendidos



BFC
Classe A

ABL própria: **9.984 m²**

Vacância: **3%**

Receita média: **R\$ 136/m²**



Burity
Classe B

ABL própria: **10.550 m²**

Vacância: **15%**

Receita média: **R\$ 93/m²**



Cidade Jardim
Classe AAA

ABL própria: **7.458 m²**

Vacância: **0%**

Receita média: **R\$ 243/m²**



Transatlântico
Classe B

ABL própria: **4.208 m²**

Vacância: **13%**

Receita média: **R\$ 53/m²**



Volkswagen
Classe B

ABL própria: **12.560 m²**

Vacância: **0%**

Receita média: **R\$ 90/m²**

Destaques da Operação

Seção 1

Estrutura de Pagamento

1

Valor Total
R\$ 755,0 milhões

Valor Total referente à **venda de 100%** da fração ideal detida de 5 ativos pelo Fundo (BFC, Burity, Cidade Jardim, Transatlântico e Volkswagen)

=

2

Parcela à Vista
R\$ 528,5 milhões

Recebimento do montante **à vista**, na data da escritura

+

3

Parcela a Prazo
R\$ 226,5 milhões

Recebimento do montante por meio de um **CRI**:

- 1) R\$ 113,25 milhões
 - Indexador: CDI
 - Prazo: *bullet* 12 meses
- 2) R\$ 113,25 milhões
 - Indexador: CDI
 - Prazo: *bullet* 24 meses

Estrutura permite ao Fundo,
negociação da parcela a prazo,
mediante venda do CRI no mercado



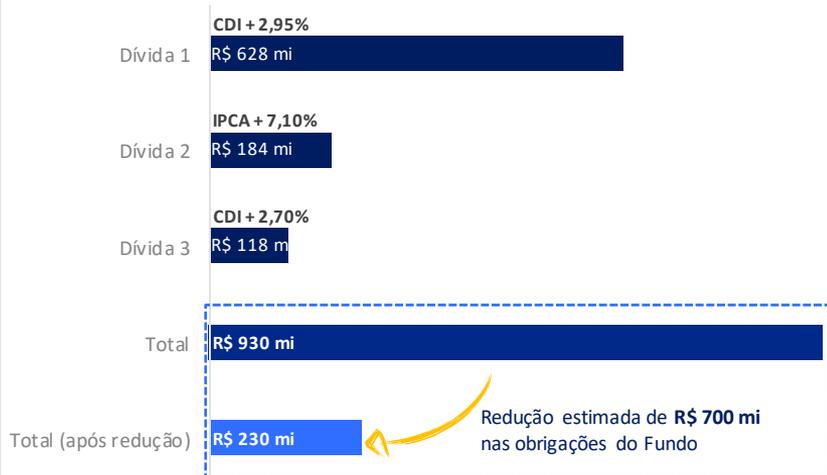
Destaques da Operação

Seção 1

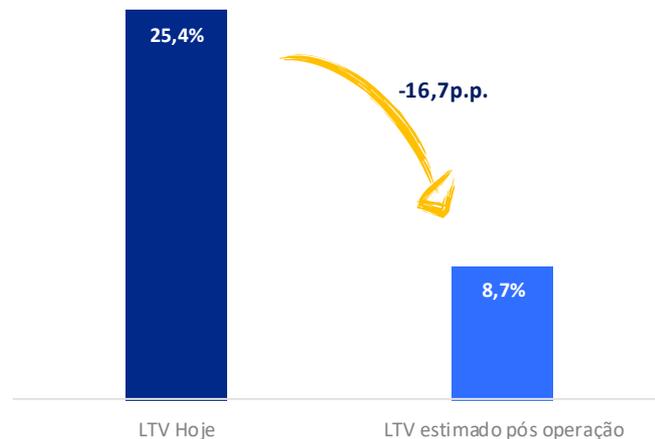
Destinação dos Recursos

Visando maximizar o retorno para o Cotista do Fundo, os recursos provenientes da alienação dos ativos, deverão ser majoritariamente destinados para a redução da alavancagem do Fundo.

Alavancagem do BRCR – Taxa Efetiva



Alavancagem do BRCR – % do Ativo





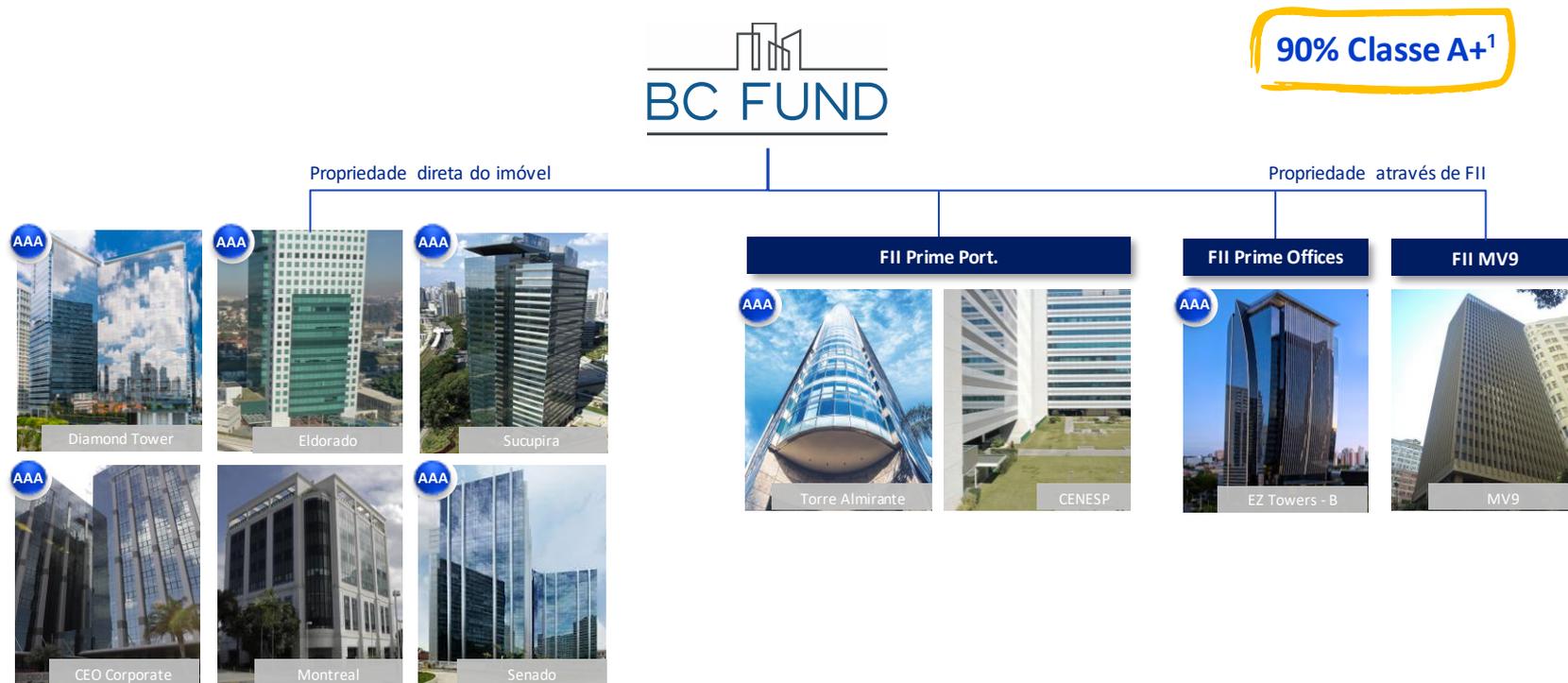
Visão do Fundo



Visão do Fundo

Seção 2

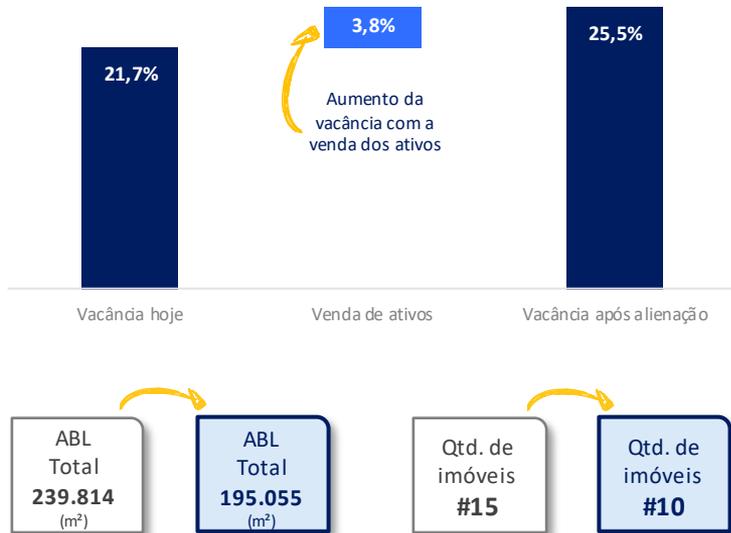
Nova Estrutura Organizacional



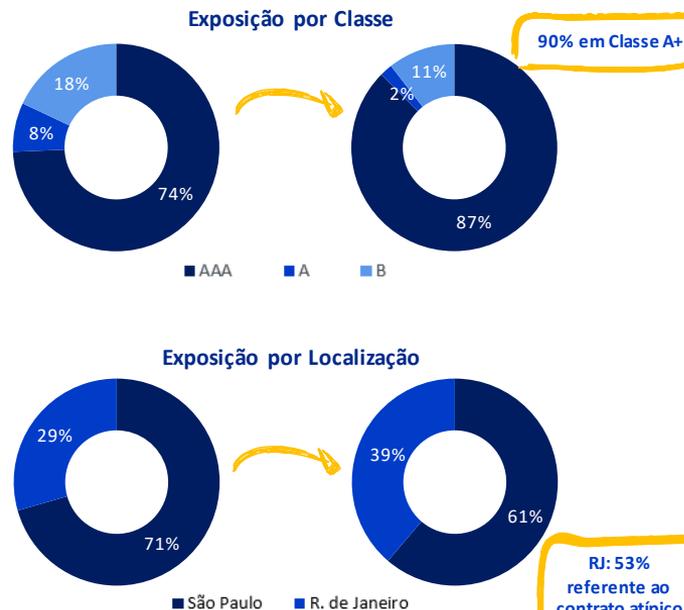
Nota: (1) Percentual em relação a receita contratada.

Performance Operacional

Vacância Física (% Total)



Exposição por Classe e Localização



Nota: (1) Percentuais em relação a receita contratada.



Amortização *in-kind*
FII Cenesp



Consulta Formal

A Gestora sempre promoveu iniciativas de geração de valor no CENESP, como se observa na implementação de sindicância profissional no imóvel, no *retrofit* realizado no complexo, nas diversas estratégias de atração de fluxo/locatários e a atual negociação do potencial construtivo do terreno.

Nesse contexto, buscando maximizar o retorno consolidado para o investidor, conforme divulgado em Carta Consulta na data de hoje, é sugerida a aprovação de amortização *in-kind* das cotas do FII Cenesp (CNES11) aos investidores do BC Fund (BRCR11), objetivando a reorganização dos portfólios (BC Fund e Cenesp), geração de liquidez para o Cotista e potencial apreciação do consolidado dos Fundos.

Caso aprovado, o cotista do BC Fund que através do BRCR11 detém indiretamente participação no CENESP, passará a deter de forma direta cotas do CNES11 em mesma proporção que possui do BRCR11.

Otimização da análise dos Fundos

BRCR11 e CNES11

- A segregação dos perfis de ativo entre os Fundos, permitirá uma melhor análise dos Portfólios para sua precificação

Reposicionamento da Carteira do BC Fund

- Concentração da carteira em ativos A+ (A|AAA) para 94%
- Redução da vacância física do portfólio

Liquidez e Gestão Ativa

- Permanência de Gestão Ativa no FII Cenesp
- Maior liquidez para os Cotistas do FII Cenesp

Alternativas para o FII Cenesp

- Exploração ou negociação do potencial construtivo do CENESP visando captura de valor no médio prazo

BC FUND

Amortização das cotas
do FII CENESP

Amortização FII Cenesp

Seção 3

Estratégia do BC Fund x Momento atual do CENESP

A performance da estratégia de **Renda imobiliária** está diretamente correlacionada aos níveis de ocupação dos ativos, qualidade dos imóveis e potencial de crescimento dos locatários. Já para estratégia direcionada ao **Ganho de Capital**, o apetite dos eventuais adquirentes do potencial construtivo está diretamente ligado ao vetor de crescimento da cidade e a melhora do momento de mercado.

BC Fund	
Objetivo: Renda através de locação	
Localização	Ativos bem localizados, nas principais regiões corporativas do Brasil, com potencial de valorização e de fácil acesso
Qualidade	Ativos com alta qualidade construtiva AAA, com certificações de sustentabilidade e diferenciais competitivos
Locatários	Locatários em crescimento, com potencial expansão de área locada e elevado <i>rating</i> de crédito

CENESP	
Objetivo: Retorno financeiro através da venda ou permuta	
Possibilidade de rentabilizar o Ativo através da venda ou permuta do potencial construtivo	Venda ou Permuta
Direcionamento do vetor de crescimento da Cidade para a região da zona sul, aumentando o interesse de investidores pela região	Horizonte de tempo
Pela alta vacância do Complexo, há uma propensão comercial dos proprietários na busca de alternativas que possam rentabilizar o ativo	Janela de oportunidade

Amortização FII Cenesp

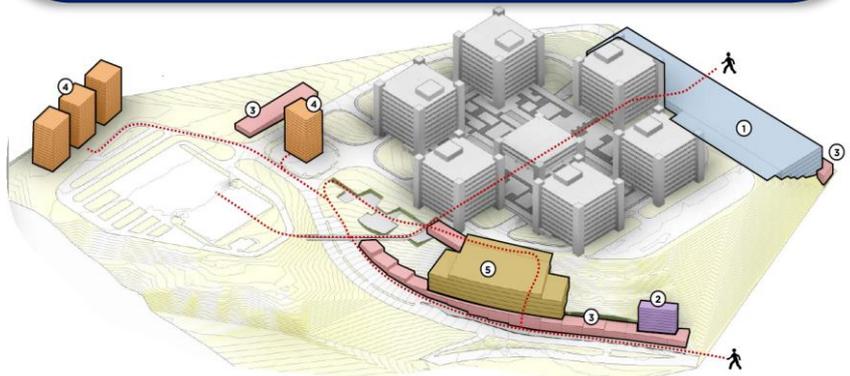
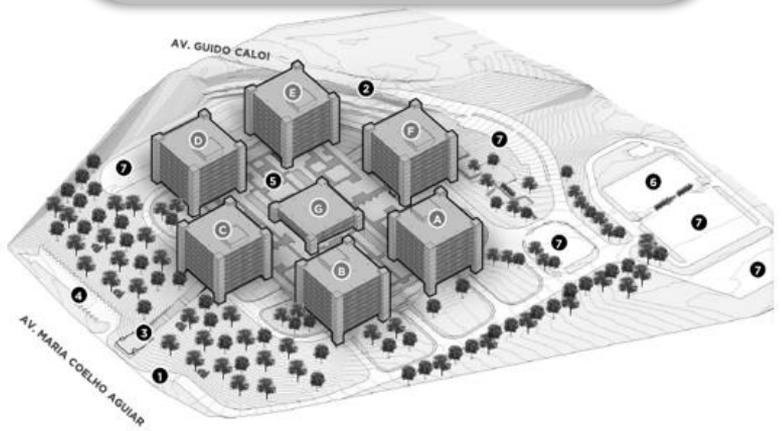
Seção 3

Ganho de Capital - Exploração do potencial construtivo no CENESP

CENESP Hoje		CENESP Potencial	
 Complexo Corporativo & Shopping	 Terreno + 233 mil m ²	 Complexo Corporativo, Shopping, Residencial, Hospitalar, Educacional e Logístico	 Terreno + 233 mil m ²
 Área Construída Total + 300 mil m ²	 Área Computável + 209 mil m ²	 Área Construída Total até + 450 mil m ²	 Área Computável até + 359 mil m ²

Aumento de até **150 mil m²**

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



Nota: BTG Pactual Gestora. (1) Para cálculo do retorno estimado foi utilizado uma permuta financeira (30% com base em um VGV de R\$ 13.000/m²), levando em consideração cenários distintos, com e sem outorga e benefícios de uso misto e fachada ativa.

Amortização FII Cenesp

Seção 3

Etapas do Processo de Amortização



Consulta formal

- Os investidores do Fundo poderão se posicionar sobre a amortização *in-kind* das cotas do FII Cenesp. Caso aprovado, cada investidor do BC Fund receberá uma cota do FII Cenesp, para cada cota detida do BC Fund.
- Prazo: 15 dias
- Resultado: 02/Abril



Custo médio

- Com a aprovação da consulta formal, os investidores do BC Fund, deverão enviar o custo médio de suas cotas à Administradora do Fundo.



Amortização de cotas

- Os investidores que enviarem o custo médio, e sendo isentos, receberão além de sua(s) respectiva(s) cotas, um adicional de R\$ 0,85/cota.
- A amortização do FII Cenesp será realizada pelo seu valor patrimonial.



Após amortização

- A Gestora permanecerá responsável pela Gestão dos FIIs BC Fund e Cenesp.
- O FII Cenesp terá um aumento de liquidez, devido a nova quantidade de investidores no Fundo.

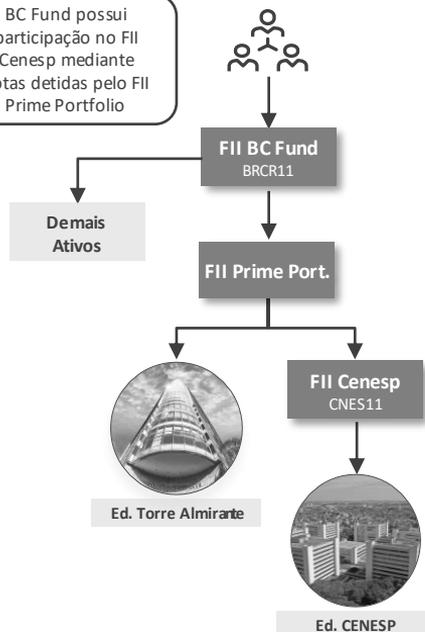
Amortização FII Cenesp

Seção 3

Antes e Depois da Amortização

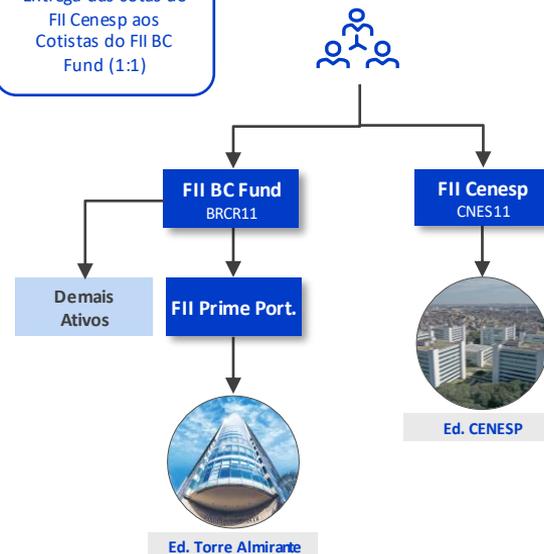
Antes

BC Fund possui participação no FII Cenesp mediante cotas detidas pelo FII Prime Portfolio



Depois

Entrega das cotas do FII Cenesp aos Cotistas do FII BC Fund (1:1)

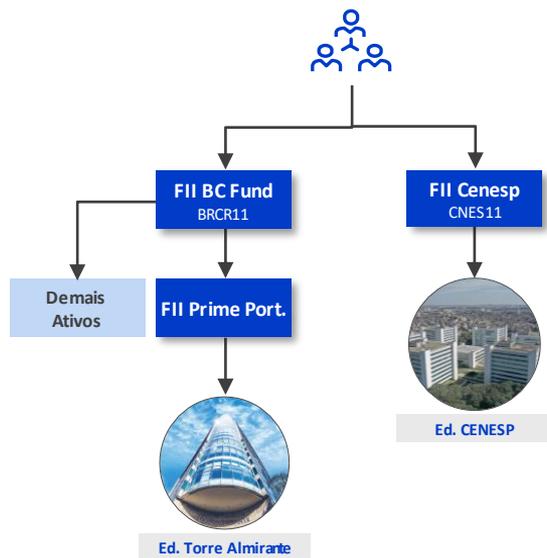


Amortização FII Cnesp

Seção 3

Após a Amortização

Após



Após Amortização

$$Qtde\ BRCR = Qtde\ BRCR + Qtde\ CNES$$

Ex. O cotista que possui 1 cota do BRCR11, além de permanecer com a sua 1 cota do BRCR recebe 1 cotas de CNES11:

$$1\ cota\ BRCR = 1\ cota\ BRCR\ (após) + 1\ cota\ CNES11\ (após)$$

Nesse exemplo após a amortização, o investidor que possui 1 cota do BRCR11 recebe adicionalmente, uma cota do CNES11.

Cota Patrimonial
BRCR11: R\$99,22
Base Janeiro/2024

Cota Patrimonial
BRCR11

Cota Patrimonial
CNES11 + R\$ 0,85/cota¹

Após apuração custo médio, o Investidor do BC Fund que for isento receberá junto com sua cota do FII CENESP, R\$ 0,85/cota.



Visão do Fundo

(com amortização do

FII Cenesp)

Nova Estrutura Organizacional¹



92% em Classe AAA²

Propriedade direta do imóvel

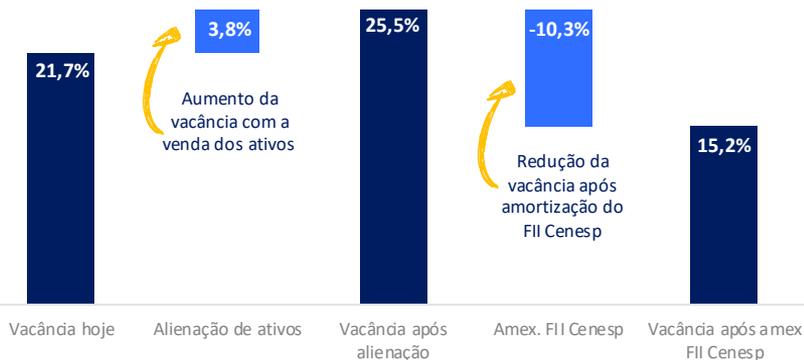
Propriedade através de FII



Seção 4

Performance Operacional

Vacância Física (% Total)



ABL Total
239.814
(m²)

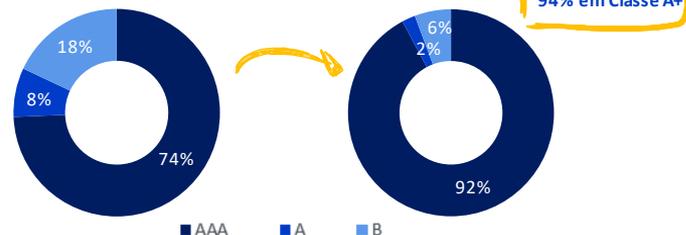
ABL Total
144.735
(m²)

Qtd. de imóveis
#15

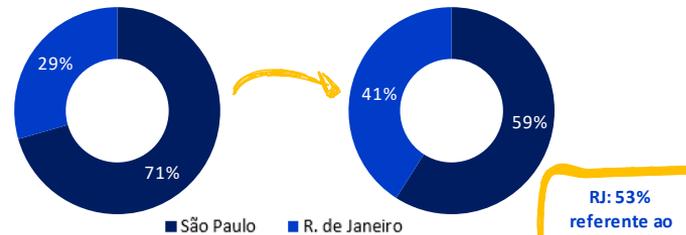
Qtd. de imóveis
#9

Exposição por Classe e Localização¹

Exposição por Classe



Exposição por Localização



Nota: (1) Percentuais em relação a receita contratada.



btgpactual