

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND

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

(“Fundo” ou “BRCR11”)

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. O Fundo BRCR11 (“BC Fund”). convocou uma Assembleia Geral de Cotistas (“AGE”), anunciada hoje, com o objetivo de solicitar a aprovação da amortização parcial com entrega de ativos cotas do fundo FII CENESP, identificado pelo CNPJ 13.551.286/0001-45 (“CNES11”). A Administradora esclarece que, em caso de aprovação da AGE pelos Cotistas, as cotas amortizadas serão transferidas para os Cotistas do BRCR11.
- II. Ademais, a Administradora manterá os cotistas do Fundo e o mercado em geral informados sobre os temas tratados neste Fato Relevante.

Motivações da amortização com entrega de ativos cotas do FII CENESP

- I. Otimização da análise dos Fundos BRCR11 e CNES11 - A segregação dos perfis de ativos entre os Fundos, permitirá uma melhor análise dos Portfólios para sua precificação.
- II. Reposicionamento da Carteira do BC Fund – O portfólio do Fundo se consolidará em ativos de alta qualidade (A+/AAA), bem localizados, com uma vacância física reduzida.
- III. Liquidez e Gestão Ativa – Geração de maior liquidez para os cotistas do FII CENESP, uma vez que passará a contar com um número maior de investidores direto, permanecendo a Gestora com seu trabalho de gestão ativa nos Fundos BRCR11 e CNES11.
- IV. Alternativas de rentabilidade para o FII CENESP – Além do objetivo de renda através de locação, a Gestora busca rentabilizar o ativo mediante destrava de valor via exploração do potencial construtivo do Complexo.

Ainda, a Administradora informa que, a Gestora realizou uma apresentação detalhada explicando a amortização, 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)



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

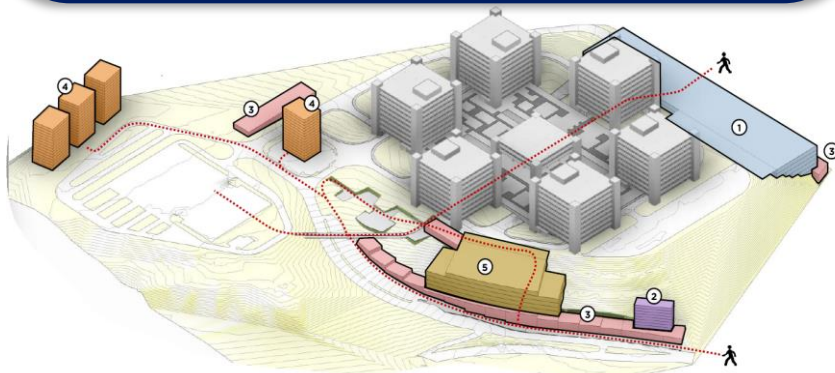
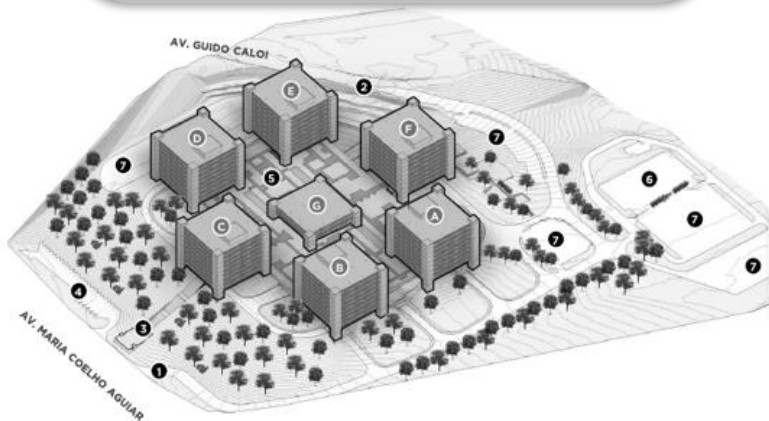
Seção 3

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)



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.

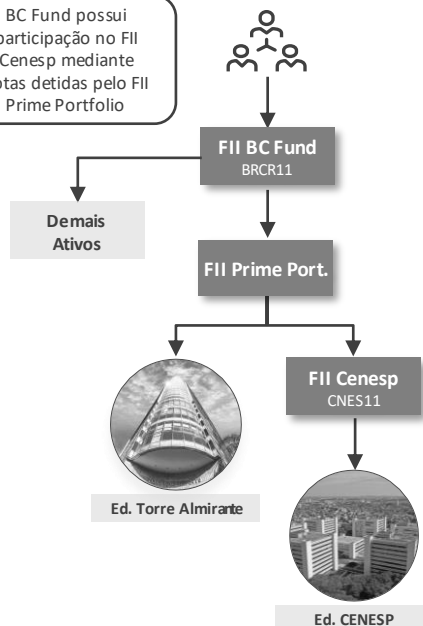
Amortização FII Cenesp

Seção 3

Antes e Depois da Amortização

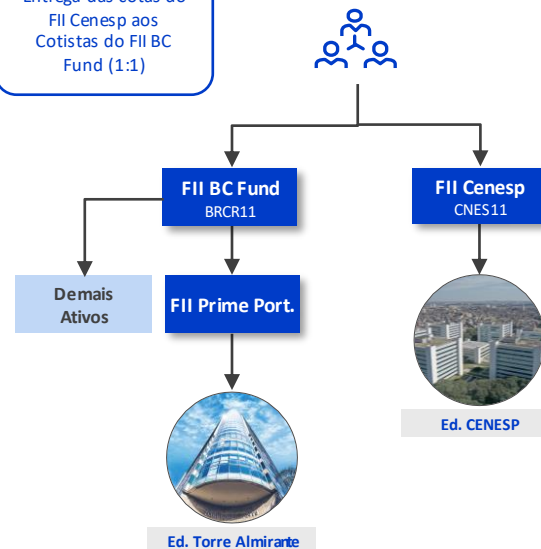
Antes

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)

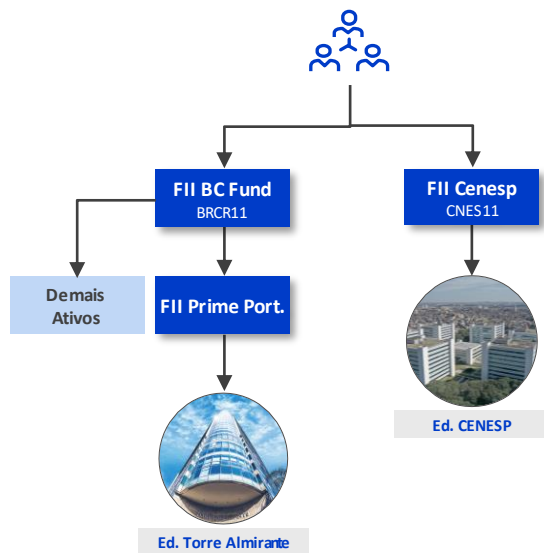


Amortização FII Cenesp

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)

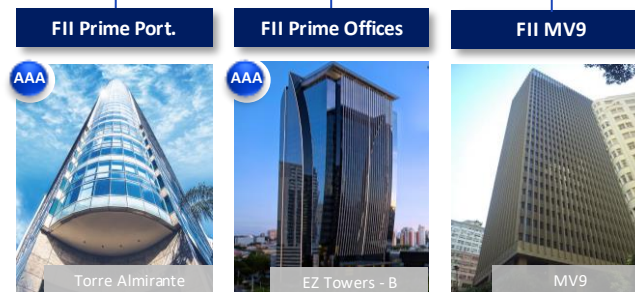
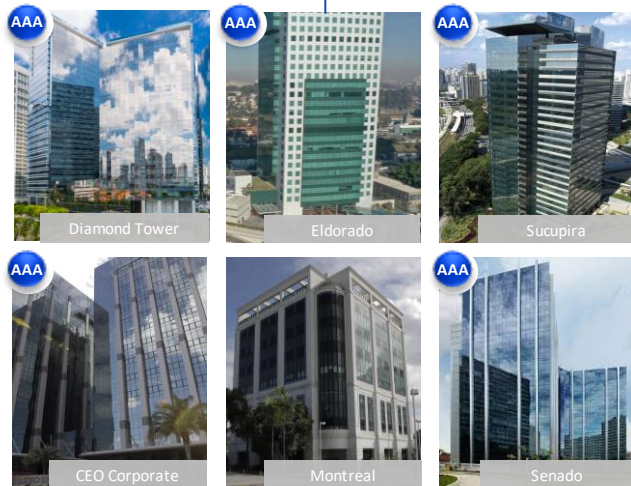
Nova Estrutura Organizacional¹



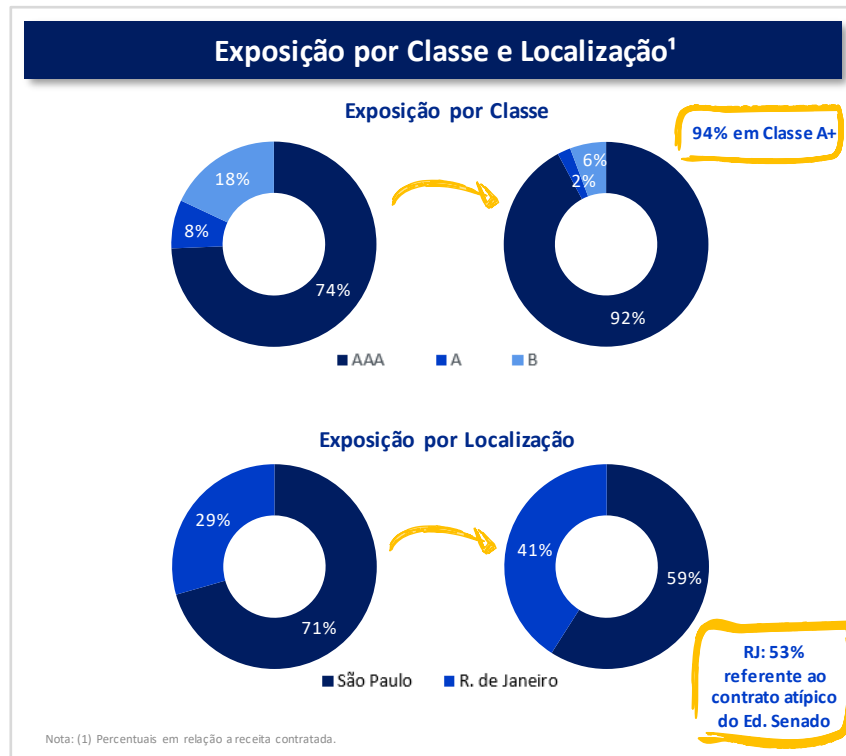
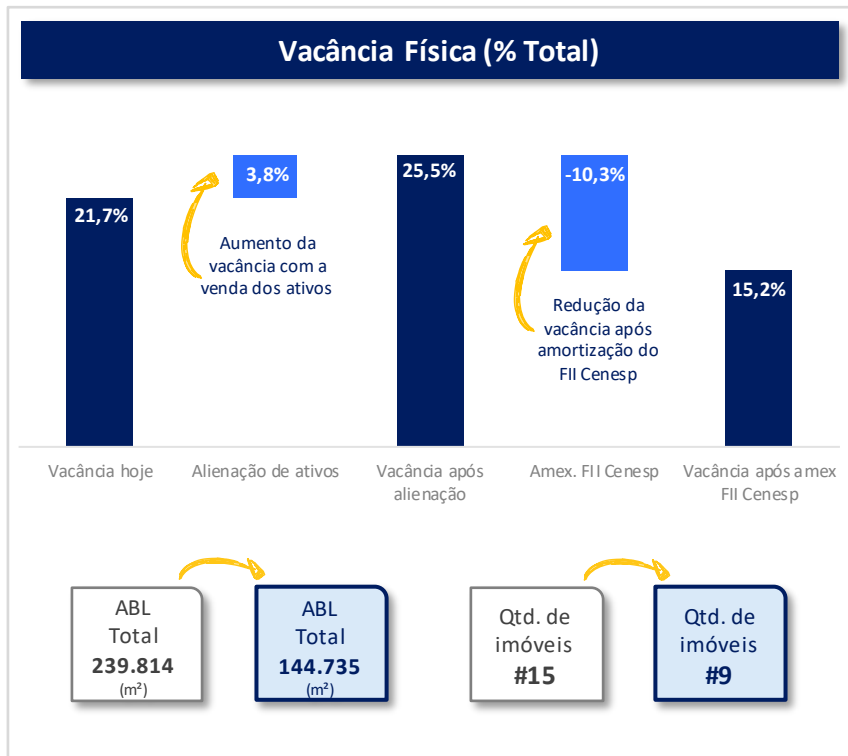
92% em Classe AAA²

Propriedade direta do imóvel

Propriedade através de FII



Performance Operacional





btgpactual