

## O BC Fund (BRCR11) anuncia a aquisição de quatro andares do Eldorado Business Tower pelo valor de R\$ 151,0 milhões, consolidando sua posição no edifício

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, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), na qualidade de administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND (“BC Fund”), inscrito no CNPJ/MF N.º 08.924.783/0001-01, código CVM nº 114-7, informa a seus cotistas e ao mercado em geral que, no contexto da estratégia do BC Fund de buscar constantemente expandir sua carteira de imóveis corporativos tendo por base oportunidades de aquisição em grandes centros comerciais, o BC Fund adquiriu, em 07/junho/2013, os direitos aquisitivos dos andares 22º, 23º, 27º e 28º do Edifício Eldorado Business Tower, pelo valor total de R\$151,0 milhões.

### Estratégia de aquisição

- Consolidação de participação em ativo que já conhecemos e entendemos o potencial, o que tende a fortalecer a nossa posição negocial com atuais e futuros locatários do edifício.

### Destaques da transação

- Aquisição dos andares 22º, 23º, 27º e 28º, totalizando 8.276 m<sup>2</sup> de ABL.
- Com esta aquisição, o BC Fund passa a deter 45.400 m<sup>2</sup> de ABL no Eldorado, ou 69% do total.
- Representa a consolidação da posse de todos os andares altos do edifício, que usualmente são mais valorizados. O fundo passa a deter os andares 1º ao 8º (exceto o 6º) e do 18º ao 33º (cobertura), perfazendo 23 andares.
- Os novos andares geram uma renda mensal de R\$ 1,05 milhão.

### Condições de pagamento / alavancagem

- O valor da aquisição representa um *cap rate* de 8,4% sobre a renda atual sendo que o pagamento foi estruturado a prazo a uma taxa atual de TR+7,4% <sup>(1)</sup>.
- O pagamento da aquisição será em parcelas mensais, sendo as 7 primeiras com carência de amortização e 63% do principal na parcela final em maio/2019.
- Esta operação gera um impacto positivo no fluxo de caixa operacional de R\$1,3 milhão no primeiro ano.

Nota: (1) A taxa de TR+7,4% tem como base a taxa SELIC atual de 8,0%, podendo variar para cima ou para baixo, com teto de TR+8,4%.



### Destaques do ativo

- Inaugurado em 2008, o Eldorado Business Tower foi o primeiro empreendimento da América Latina com o certificado LEED Platinum.
- Devido à sua alta tecnologia e eficiência, tem atualmente um dos menores custos de condomínio de São Paulo, representando menos da metade do valor por m<sup>2</sup> de outros edifícios AAA.
- Localizado na Marginal Pinheiros, próximo à ponte Eusébio Matoso, se beneficia do sistema de transporte público e viário da região.

### Sobre o BC Fund

O BC Fund é o maior fundo de investimento imobiliário listado em bolsa do Brasil, com patrimônio líquido de R\$3,2 bilhões, e suas cotas são negociadas na BM&FBOVESPA desde seu IPO, ocorrido em dezembro de 2010. O BC Fund foi constituído em junho de 2007 e, desde então, adota uma gestão ativa de sua carteira, com o objetivo primordial de investir em escritórios comerciais de laje corporativa com renda no Brasil, estrategicamente localizados em grandes centros comerciais, por meio da aquisição de imóveis comerciais de escritórios ou direitos relativos a imóveis, prontos ou em fase final de construção. O portfólio do BC Fund é composto por 15 imóveis de escritórios localizados em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília e Campinas, concentrado em edifícios comerciais corporativos de alta qualidade (Classe AAA e A). Os imóveis são locados por uma variedade de empresas nacionais e multinacionais.

Contato RI: [contato@bcfund.com.br](mailto:contato@bcfund.com.br) ou +55 11 3383 2000