Fundo Imobiliário
BTG Pactual Corporate Office Fund
BRCR11B (código BM&FBovespa)

FII BTG Pactual Corporate Office Fund

Apresentação Institucional

Abril de 2013

BTG Pactual

SEÇÃO 1

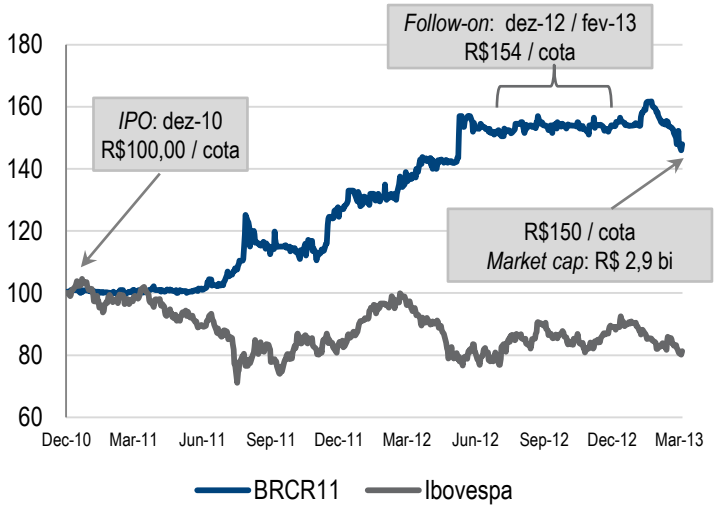
Visão Geral do BC Fund

BC Fund

Visão Geral

O maior Fundo de Investimento Imobiliário no Brasil	IPO em dez/2010 Follow-on em fev/2013 (Primária: R$1,3 bi) Market cap: R$2,9 bi	Valor de mercado das propriedades: R$2,6 bi São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília e Campinas	Taxa de vacância atual do portfólio de 0,3%. Crescimento de 78% da receita bruta desde 2011	72% das receitas de ativos Classe AAA e A
Iniciou operações em Dezembro de 2007	90% *free-float* (BM&FBovespa)	15 Prédios Comerciais	Desempenho	Participação controladora em 13 dos 15 ativos

Desempenho desde o IPO



Distribuição de rendimentos de R$ 19,71 / cota desde o IPO

Portfólio de Ativos Premium

Características do Portfólio (1)

- 7 prédios classe AAA e A
- 8 prédios classe B
- ABL própria (m²): 263.646
- Aluguel mensal (R$ mi): 19,8
- Aluguel médio (R$/m²): 75,1
- Taxa de vacância: 0,3%
- Mais de 25 inquilinos *premium*

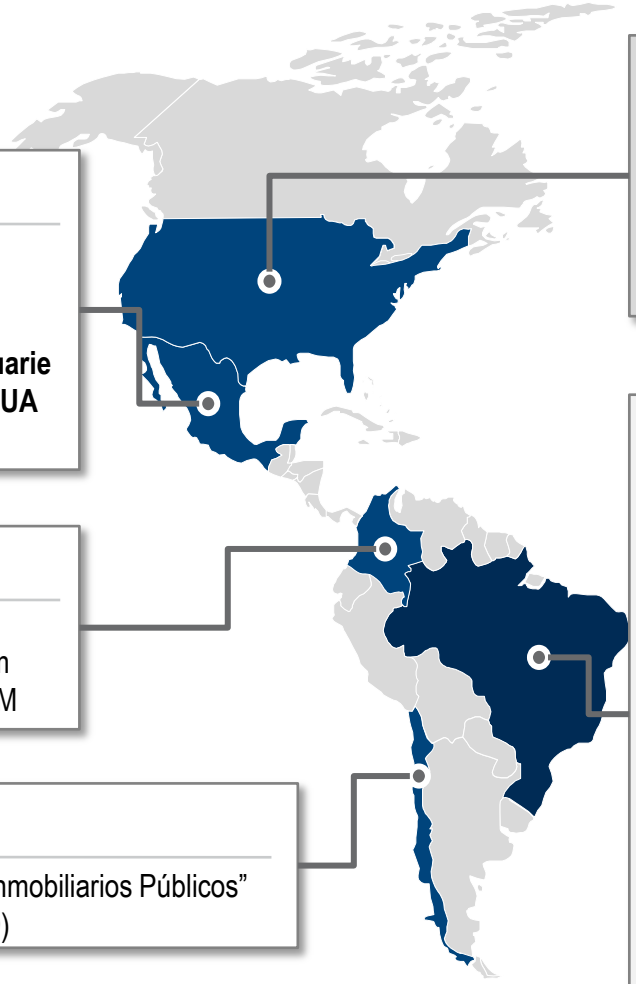
BTGPactual

Nota: (1) Data base: fevereiro / 2013

Fundos de Investimento Imobiliários ("FIIs")

Indústria Incipiente na América Latina

Países na América Latina criaram veículos de investimento no mercado imobiliário baseados no modelo de REITs dos EUA. No entanto, estes REITs locais ainda têm acesso limitado ao mercado de capitais global



Estados Unidos

- Criados em 1960
- Mercado desenvolvido com mais de 140 REITs públicos com foco em diferentes classes de ativos
- Valor de mercado superior a US$500 bilhões

México

- *Fideicomiso de Bienes Raíces* ("FIBRA")
- Criados em 2007
- **FIBRAs UNO e Macquarie com colocação nos EUA (144A)**

Colômbia

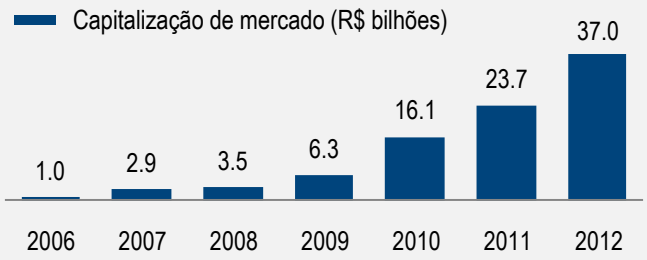
- Primeiro "Fiducia Inmobiliaria" emitido em fev/07 por ~US$ 269MM

Chile

- "Fondos de Inversión Inmobiliarios Públicos"
- ~ US$ 1,5 bilhão (2009)

Brasil

- Fundos de Investimento Imobiliário ("FII")
- Criados em 1993
- Grande desenvolvimento no mercado de capitais local nos últimos anos
- Legislação permite apenas fundos com gestão independente



BTG Pactual

Veículo de Investimento Eficiente

Principais Características dos Fundos de Investimento Imobiliários ("FIIs")

Eficiência fiscal para investidores participarem no atrativo setor de propriedades comerciais no Brasil

Tributação		FIIs	Empresas[4]
Dentro do Veículo de Investimento (FII ou Empresa)	PIS/COFINS	0%	9.25% sobre a Receita
	IR	0%	25% sobre Lucro Tributável
	CSLL	0%	9% sobre Lucro Tributável
	Ativos financeiros imobiliários (CRI, LCI e FII)	0%	15% a 22,5%[1] sobre ganho de capital
	Outros Instrumentos Financeiros	15% a 22,5%[1] sobre ganho de capital	15% a 22,5%[1] sobre ganho de capital
Distribuições/Dividendos Pagos aos Investidores	Pessoa Física[2]	0%	0%
	Fundo de Investimento Local	0%	0%
	Investidor Estrangeiro[3]	15%	0%
Ganho de capital na venda de cotas pelos investidores	Pessoa Física[2]	20%	15%
	Fundo de Investimento Local	0%	0%
	Investidor Estrangeiro[3]	0%	0%

Características

- Necessidade de registro na CVM
- Fechado (*closed-end*) e com duração ilimitada
- Informações financeiras divulgadas mensalmente e auditadas anualmente
- Distribuição mínima de dividendo equivalente a 95% do lucro em base de caixa, se caixa estiver disponível
- Não pode investir em propriedades imobiliárias nas quais o incorporador, construtor ou parceiro sejam acionistas com participação superior a 25% do fundo

Tipos de Fundos de Investimento Imobiliário

- Real Estate (*Equity*): Prioriza direitos em propriedades imobiliárias
- Renda Fixa: Prioriza investimentos em ativos de renda fixa (CRI, LH, LCI, entre outras)
- Multiclasse: Política de investimento do FII combina pelo menos duas classes dos ativos supracitados

BTGPactual

Notas:
(1) De acordo com a duração do investimento; Refere-se ao percentual retido na fonte, podendo chegar a 34% na apuração do lucro tributável do exercício.para Empresas (2) contanto que o fundo tenha mais de 50 acionistas e o acionista tenha menos de 10% do fundo; (3) Para investidores estrangeiros, o imposto retido poderá a princípio ser utilizado como crédito no país de origem e a tributação sobre o ganho de capital refere-se a venda de ações em mercado aberto com possibilidade de interferência; (4) Tributação teórica de empresas sujeitas ao regime de lucro real.

Veículo de Investimento Eficiente

Vantagens dos FIIs

Os Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs") passam por forte desenvolvimento no Brasil devido às vantagens significativas sobre companhias tradicionais

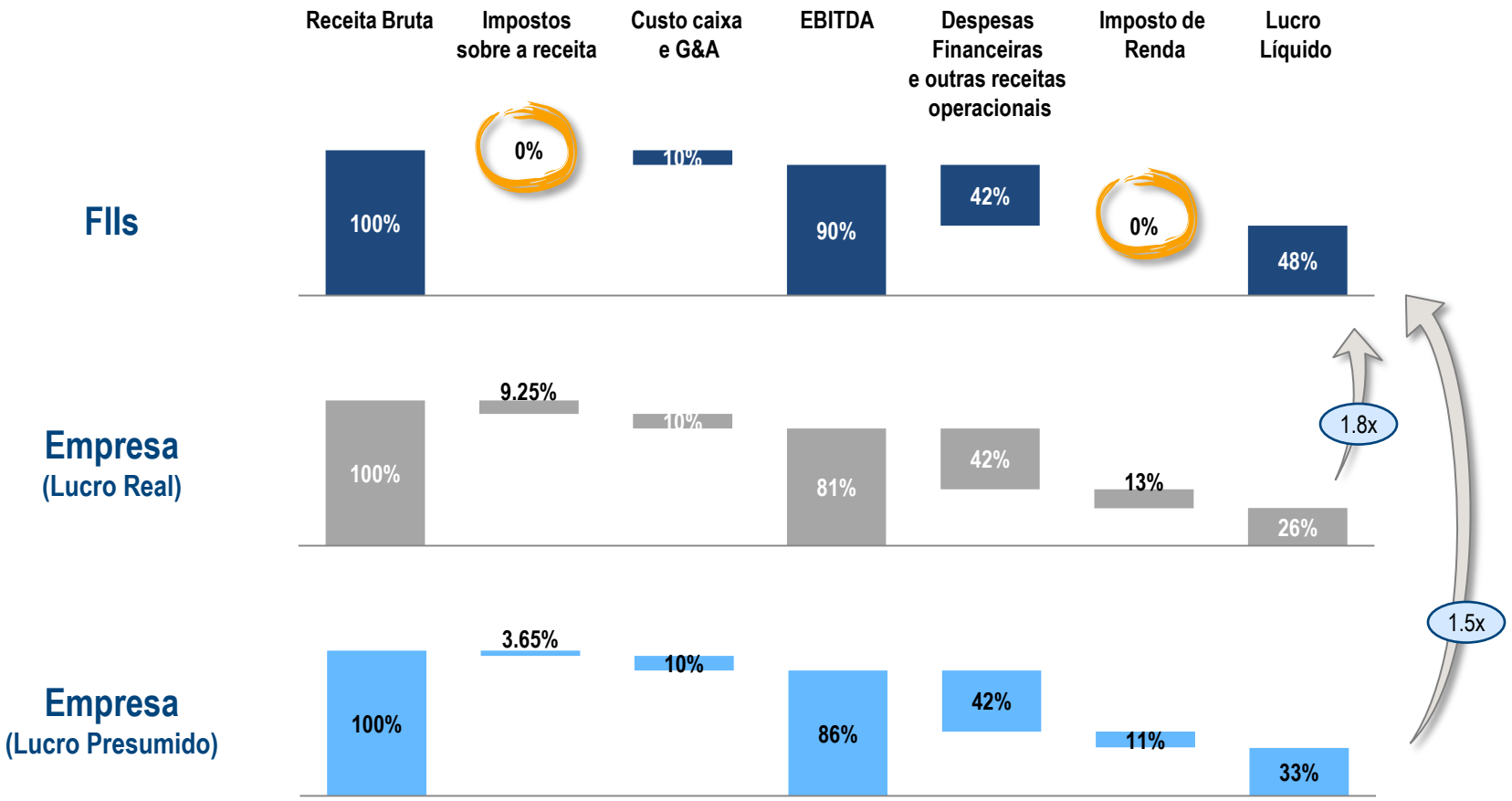
Principais Características	Consequências
• Isenção fiscal na renda gerada no nível da propriedade	• *Pass-through* • Maiores margens e fluxo de caixa
• Política de dividendos clara • Renda / dividendos pagos mensalmente	• Retorno imediato para os cotistas • Distribuições estáveis e previsíveis
• Despesas administrativos previsíveis (taxa de administração) • Versus SG&A variável, bônus, *stock options*, etc.	• Clareza nas despesas e / ou diluição • Evita potencial contingência trabalhista
• Isenção fiscal sobre ganho de capital	• Reciclagem de portfólio mais ativa e eficiente • Isenção de provisões de IR nas DFs
• Limitações para assunção de dívida no nível do fundo	• Sem garantia (*no recourse*) e, por esse motivo, não há contaminação para o fundo, cotistas, nem para o restante do portfólio em caso de *default*

Veículo de Investimento Eficiente

Isenção Fiscal no Nível Corporativo

Maiores margens implicam em maior capacidade de geração de caixa e criação de valor aos investidores

Comparativo das Margens de Lucro entre FIIs e Companhias Tributáveis[1]



Além disso, não há tributação no ganho de capital na venda dos ativos

BTG Pactual

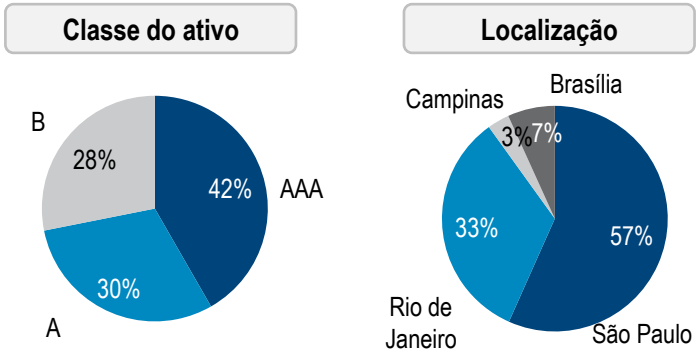
Notas:
(1) Meramente ilustrativo e números aproximados.

Pure-Play: Escritórios Comerciais de Alta Qualidade

Foco em Escritórios Comerciais *Premium* no Brasil

Imóveis	Classif.	Participação	Cidade	ABL (m²)	Receita Contratada (Fev-2013)	R$/m²
Brazilian Financial Center	A	60%	São Paulo	24.161	2.541.744	105,2
Burity	B	100%	São Paulo	10.550	559.100	53,0
Cargill	A	100%	São Paulo	9.104	772.181	84,8
CENESP**	B	24%	São Paulo	45.505	1.991.636	43,8
Ed. Hicham	B	100%	Campinas	9.039	430.681	47,6
Ed. Hicham II	B	100%	Campinas	4.080	194.216	47,6
Eldorado Business Tower	AAA	57%	São Paulo	33.403	4.412.485	132,1
Flamengo	A	100%	Rio de Janeiro	7.085	945.335	133,4
Montreal	A	100%	Rio de Janeiro	5.679	645.646	113,7
Torre Almirante	AAA	60%	Rio de Janeiro	24.881	3.844.719	154,5
Transatlântico	B	32%	São Paulo	4.734	278.099	58,7
Volkswagen	B	100%	São Paulo	11.830	662.393	56,0
Polidoro	A	100%	Rio de Janeiro	10.660	1.066.000	100,0
Beneditinos	B	100%	Rio de Janeiro	6.971	112.199	16,1
SIA Sul	B	100%	Brasília	55.965	1.340.395	24,0
Total				**263.646**	**19.796.829**	**75,1**

Foco em Escritórios Comerciais Classe AAA e A no Brasil



Locatários Premium

- Inquilinos *investment-grade*: empresas financeiras, industriais e do setor de energia e recursos naturais

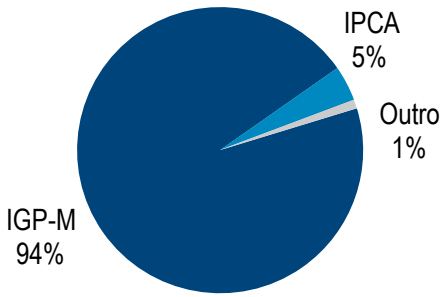
Fluxo de Caixa Resiliente

Fluxo de Caixa Resiliente e Alto *Dividend Yield*

- Play defensivo com 100% das receitas corrigidas por inflação (94% corrigidas pelo IGP-M)
- Margens altas e fluxo de caixa estável
- Política clara de distribuição de dividendos, com um *payout* de até 95% dos lucros em base de caixa
- Pagamento mensal de dividendos
- Meta de pagar R$11,52/cota em 2013, aumentando nos próximos anos

Proteção Contra Inflação

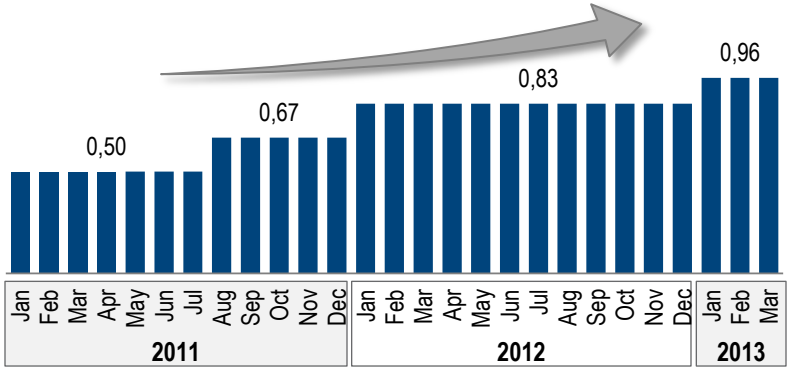
(Composição das Receitas do Fundo por índice de inflação)



Distribuição Histórica de Dividendos

(R$ / Cota / Mês)

Histórico de crescimento: 92%
Inflação no período (IGP-M): 14%



BTGPactual

Management Experiente & Criação de Valor

Pilares da Gestão Ativa

Aumento da Locação Contratada

- Renegociação / revisional dos contratos:
  - Aumento real no valor de aluguel
  - Aproximadamente 80% dos contratos do portfólio serão revisados nos próximos 24 meses

Oportunidades de Arbitragem

- Ganhos de capital na reciclagem de propriedades
  - Reinvestimento em propriedades com rentabilidade superior ao das propriedades vendidas
    - Julho de 2011 – 1/3 do CENESP foi vendido e reinvestido no Burity com um *cap rate* 130bps maior
    - Maio de 2012 – Venda do Ed. Leblon com 83% de ganho de capital

Impacto no Valor das Propriedades

- Expansão / *retrofit* de propriedades
- Renovações dos contratos de locação e gestão da taxa de vacância
- Cenesp
  - Alcançou vacância zero (redução da vacância histórica na CENESP de 25% para 0% em 2 anos)
  - Potencial de expansão de mais de 20.000 m² das propriedades existentes. Aumento de 10% na ABL

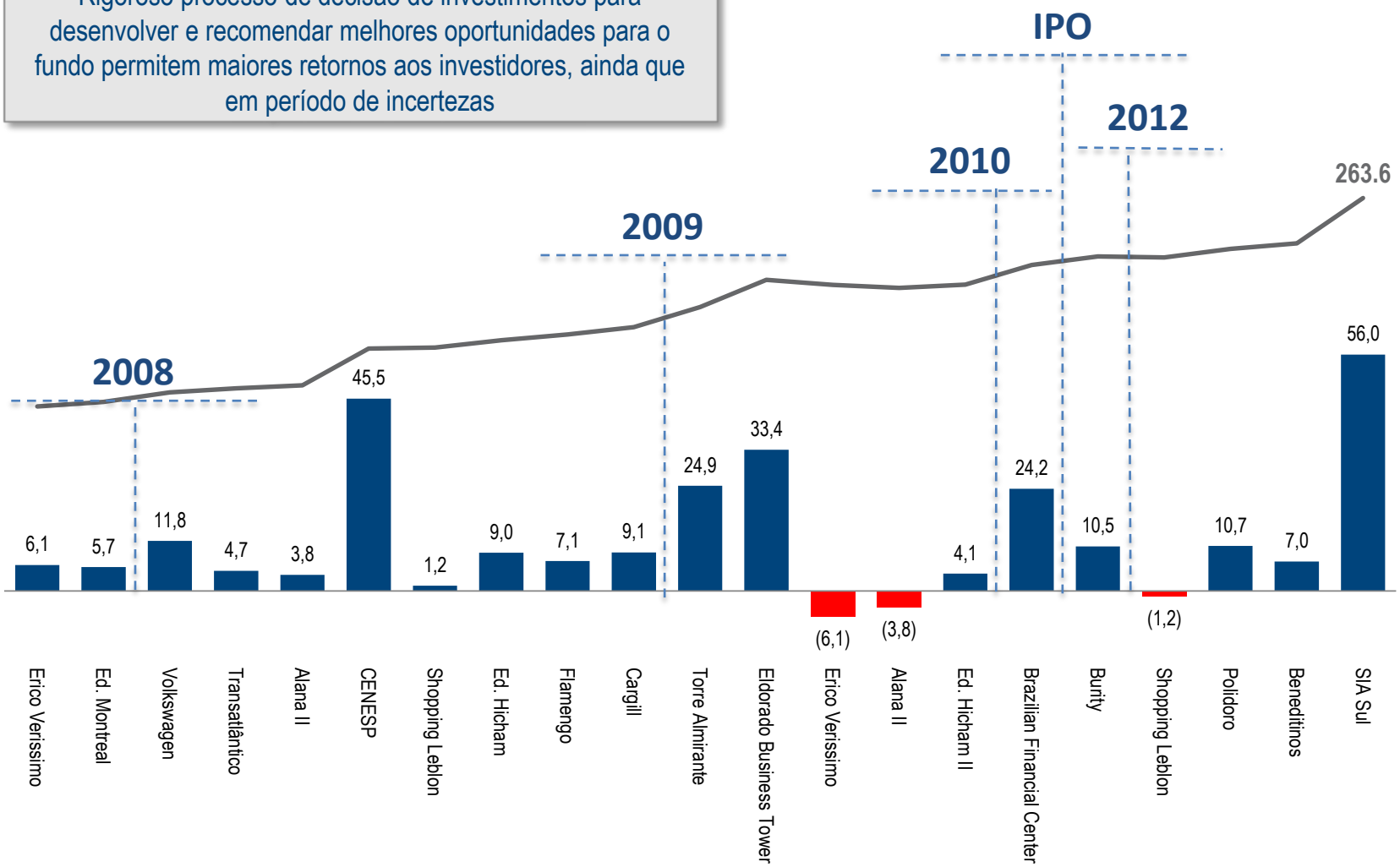
Aquisições Alavancadas

- Financiamento de aquisições alavancadas através da securitização de recebíveis (CRI)
  - Aquisição do prédio Burity - 70% de alavancagem através de securitização dos aluguéis, com um spread positivo de 300bps
  - Aquisição de portfolio de ativos da Oi - 100% de alavancagem com um spread positivo de 300bps

Histórico de Aquisição

Timeline (em milhares de m^2 de ABL)

Rigoroso processo de decisão de investimentos para desenvolver e recomendar melhores oportunidades para o fundo permitem maiores retornos aos investidores, ainda que em período de incertezas



BTG Pactual

Suporte do BTG Pactual

Banco de Investimentos, Gestor de Ativos e Gestor de Fortunas com uma Franquia Dominante no Brasil

	Investment Banking	Corporate Lending	Sales & Trading	Asset Management	Wealth Management	PanAmericano	Principal Investments	Interest & Others
% da Receita em 2012	6,6%	8,3%	22,3%	17,5%	3,0%	(3,6)%	34,3%	11,8%
Descrição	• Assessoria Financeira (M&A) • ECM • DCM	• Financiamento • Crédito Estruturado • Letras de Crédito	• Renda Fixa • Câmbio • Ações • Energia • Commodities	• *Brazil FI & Equities* • Fundos Estruturados – Brasil • Administração Fiduciária • *Hedge Funds* Globais	• Assessoria de Investimentos • Planejamento Financeiro para Indivíduos de Alta Renda	• Banco Comercial e de Consumo	• *Global Markets* • *Merchant Banking* • Investimentos Imobiliários	• Juros Sobre Capital

Maior gestor de recursos do Brasil com mais de R$170 bilhões em ativos

Renda Fixa e Ações - Brasil
R$ 96,1 bilhões

Renda Fixa Brasil
- *Money Market*
- *Índices & Multi-Mercado*
- *Juros & Crédito*

Renda Variável Brasil
- Retorno Absoluto
- Long / Short
- Índices

Multi-Mercado Brasil

Fundos Estruturados - Brasil
R$ 20,6 bilhões

Private Equity Brasil
Infra-estrutura Brasil
Fundos Imobiliários Brasil
- Aquisição da Brazilian Capital

Administração Fiduciária
R$ 41,0 bilhões

Gestores Externos
- Cálculo de Cota
- Contabilidade
- Escrituração de Cota
- Controle de Enquadramento
- Precificação
- Reconciliação de Custódia

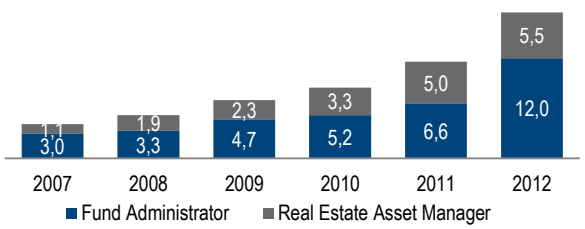
Hedge Funds Globais
R$13,0 bilhões

Hedge Funds Globais
Fund of Funds Globais

Expertise em *Real Estate*

- Mais de R$17,5bi em exposição a Real Estate
  - R$3,0bi em capital proprietário
  - R$2,5bi de investidores
  - R$12bi em Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs) administrados pelo BTG Pactual (líder de mercado com 34%)
- Aproximadamente 30 profissionais dedicados com larga experiência

Exposição do BTG Pactual a Real Estate (R$ bilhões)



BTG Pactual

SEÇÃO 2

Eventos Recentes

Aquisição do Portfolio da Oi

Destaques da Transação

Em 12 de dezembro de 2012, o BC Fund adquiriu 3 novas propriedades por R$299,7 milhões, adicionando 73,6 mil m² de ABL ao portfolio. O pagamento será realizado em 204 parcelas mensais

Portfolio *(em R$ '000, exceto se indicado)*	
Valor de aquisição	299.700
Aluguel 12 meses	30.444
Cap rate inicial	10,2%

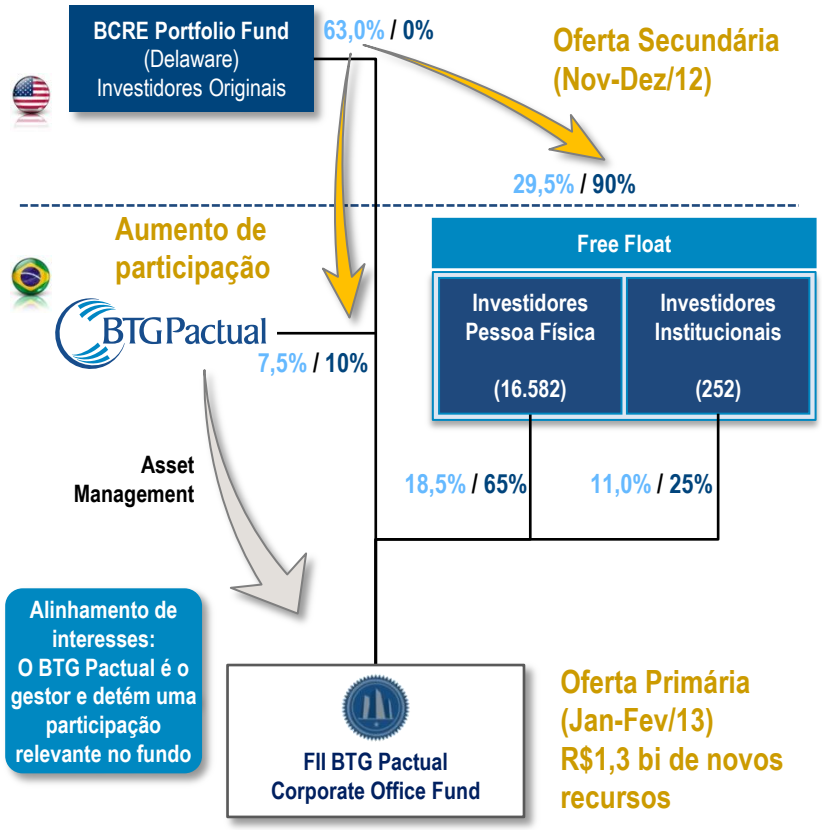
Detalhe por ativo	ABL (m2)	Aluguel mensal R$ '000	Aluguel mensal R$ / m2
Complexo SIA Sul	55.965	1.359	24,3
General Polidoro	10.660	1.066	100,0
Beneditinos	6.971	112	16,1
Total	73.596	2.537	34,5

Propriedade	Localização	Locatários	Descrição
Sia Sul	Brasília	Banco do Brasil, oi	• Terreno de 150 mil m2 com potencial para até 100 mil m2 de ABL adicional. Projetos de novos prédios em preparação de acordo com a demanda dos atuais ocupantes
General Polidoro	Rio de Janeiro	oi	• Prédio de escritórios em boas condições após retrofit. Botafogo é uma das principais regiões de serviços do Rio de Janeiro e passa por rápido desenvolvimento, com fácil acesso pelas principais avenidas
Beneditinos	Rio de Janeiro	contax	• Prédio comercial localizado na área portuária do centro do Rio de Janeiro, que passa por um processo de revitalização. O baixo valor de locação atual de R$16/m2 representa um potencial de valorização, uma vez que a região pratica locações por volta de R$50/m2 e o contrato será renegociado ainda no primeiro semestre de 2013

Destaques da Oferta Recente

Distribuição das Cotas Antes e Após a Oferta

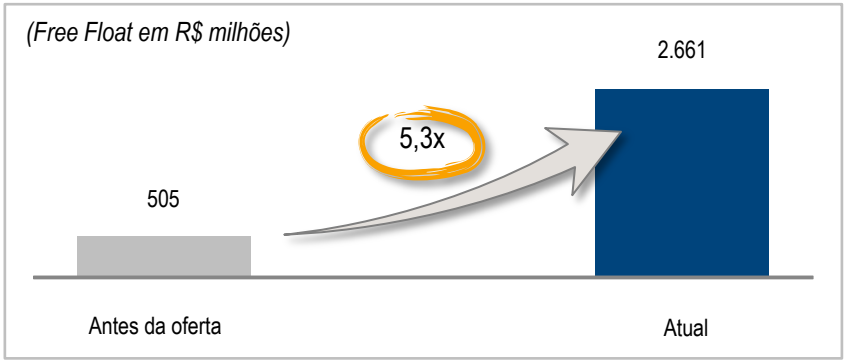
Participação: Antes da Oferta / Após a oferta



Tamanho da Oferta	• **Total: R$ 2,33 bilhões**
	  • Secundária: R$ 1,06 bilhão
	  • Primária: R$ 1,27 bilhão
	• Maior oferta de FII da história

Preço	• R$ 154,00 / cota
Estrutura	• Oferta no Brasil com colocação junto a investidores internacionais • Esforço de vendas internacinoal, conforme definido na Regra 144A / Reg S

Aumento do *Free-float* [1]



Nota:
(1) Considerando um preço de R$154 por cota.

Outros Destaques Recentes

	Junho-2012		Após oferta
Portfólio	12 propriedades 190 mil m^2 de ABL	**+ 39%**	15 propriedades 264 mil m^2 de ABL
Receita de locação	R$ 15,9 milhões / mês	**+ 22%**	R$ 19,8 milhões / mês
Política de distribuição	R$ 0,833 / cota ou 6,5% por ano (1)	**+ 15%**	R$ 0,960 / cota ou 7,5% por ano (1)
Liquidez das cotas em bolsa	R$ 500 mil / dia	**> 10 x**	Mais de R$ 5 milhões / dia
Número de cotistas	Aprox. 2.000	**> 8 x**	Aprox. 16.000, sendo mais de 200 institucionais

BTGPactual

Nota:
(1) Com base no valor de emissão da oferta de R$154 por cota

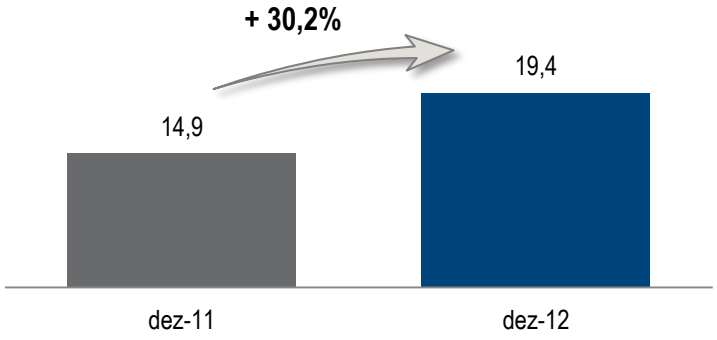
SEÇÃO 3

Destaques Financeiros e Operacionais

Destaques Operacionais

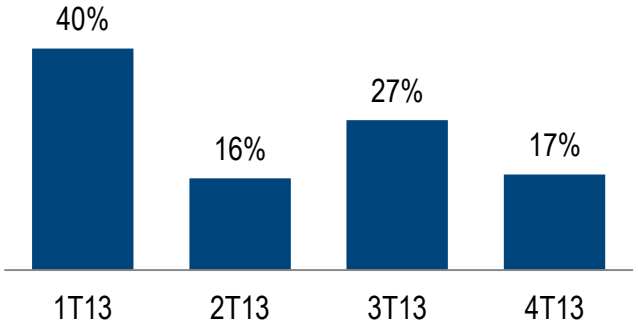
Receita mensal contratada de locação

(R$ milhões)



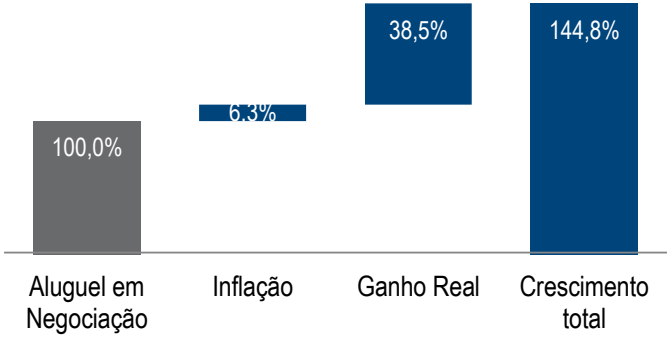
Cronograma de Reajustes por Inflação em 2013

(% do portfólio)



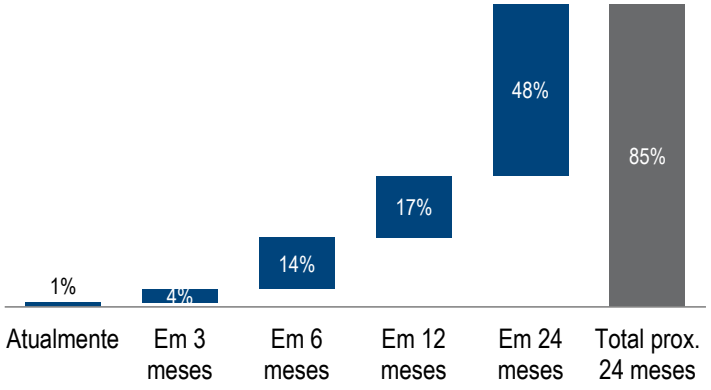
Leasing Spread 2012

29% da receita contratada



Cronograma de Revisionais / Renovações

(base dez/2012)

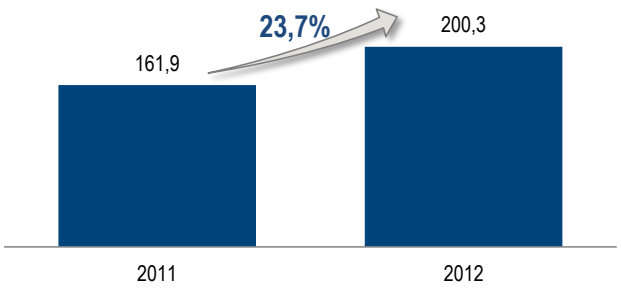


BTGPactual

Destaques Financeiros

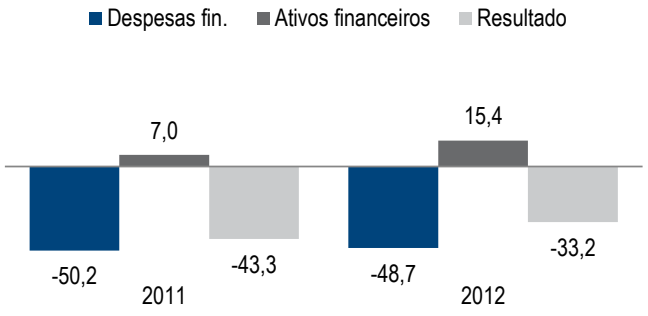
Receita de locação

(R$ milhões)



Resultado Financeiro

(R$ milhões)



Receitas de propriedades

(em R$ milhões)	2011	2012
Receita de propriedades	**909.6**	**464.5**
Locação	161.9	200.3
(-) créditos de liquidação duvidosa	(0.3)	(0.3)
Recuperação de rendas	0.0	0.1
Multas e juros recebidos	0.4	0.4
Vendas de propriedades	187.5	36.6
Descontos concedidos	(0.4)	0.0
Ajuste a valor justo	560.5	227.4

Custos e Despesas

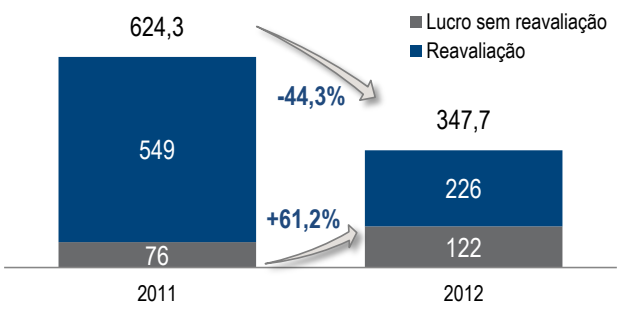
(em R$ milhões)	2011	2012
Custo das Propriedades	**(196,7)**	**(37,5)**
Custos / Despesas dos Imóveis	**(4,5)**	**(4,3)**
Despesa de comissões	(2,9)	(1,7)
Taxa de administração Imóvel	(1,0)	(1,8)
Despesas de condomínio	(0,6)	(0,6)
Manutenção e conservação	(0,0)	(0,2)
Despesas Administrativas	**(26,3)**	**(32,8)**
Taxa de gestão	(19,1)	(23,5)
Taxa de administração	(3,3)	(5,7)
Outras despesas operacionais	(3,9)	(3,7)

Destaques Financeiros

Lucro Líquido e FFO

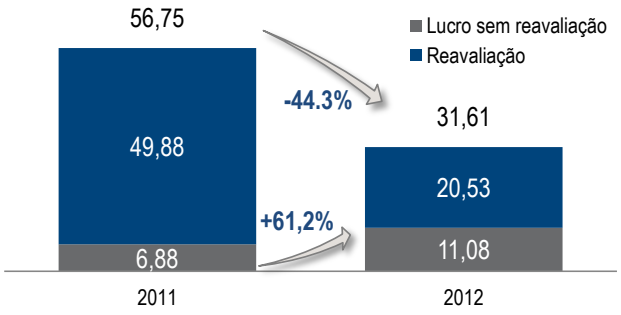
Lucro Líquido

(R$ milhões)



Lucro Líquido por cota

(R$ / cota)



(em R$ '000, exceto se indicado)	2011	2012	Variação
Lucro líquido	624.272	347.697	-44,3%
(-) Reavaliação de ativos	(560.489)	(227.396)	-59,4%
(+) Reavaliação de ativos (minoritários)	11.856	1.597	-86,5%
(-) Resultado de venda de ativos	9.219	920	-90,0%
(-) Resultado / ajuste a valor de mercado de cotas de FII e CRI	0	(9.517)	n/d
(+) Despesas não-recorrentes	3.380	1.065	-68,5%
(=) FFO	88.238	114.366	29,6%
FFO / cota (R$ / cota)	8,02	10,40	29,6%
(+) Despesas financeiras não-caixa	8.931	9.454	5,9%
(=) FFO ajustado	97.169	123.820	27,4%
FFO ajustado / cota (R$ / cota)	8,83	11,26	27,4%

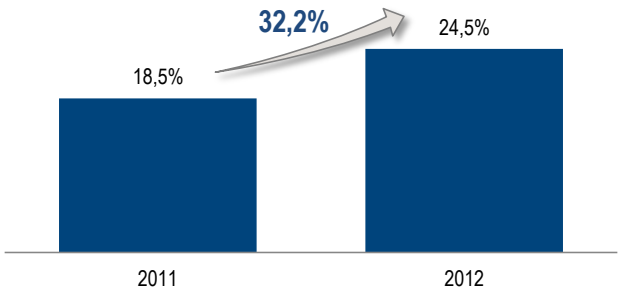
Destaques Financeiros

Endividamento

(em R$ '000)	Custo	Prazo	2011	2012
Obrigações por Aquisições de Imóveis			**237.496**	**537.339**
Burity	IGP-M + 8,6%	10 anos	34.959	34.685
Brazilian Financial Center	TR + 10,05%	5 anos	76.572	73.998
Eldorado Business Center	TR + 12,2%	10 anos	125.965	126.539
SIA Sul, General Polidoro e Beneditinos	IGP-M + 7,0%	17 anos	0	302.117
Obrigações por Captação de Recursos			**158.689**	**102.439**
Hicham II	IPCA + 8,74%	8 anos	12.877	12.572
Brazilian Financial Center	TR + 10,20%	10 anos	97.742	89.867
CRI BC Fund	IGP-M + 8,25%	5 anos	48.070	0
Endividamento Bruto			**396.185**	**639.778**
(-) Disponibilidades e Aplicações Financeiras			(72.526)	(31.791)
(-) Cotas de Outros FIIs (Mercado)			0	(41.716)
Endividamento Líquido			**323.659**	**566.271**

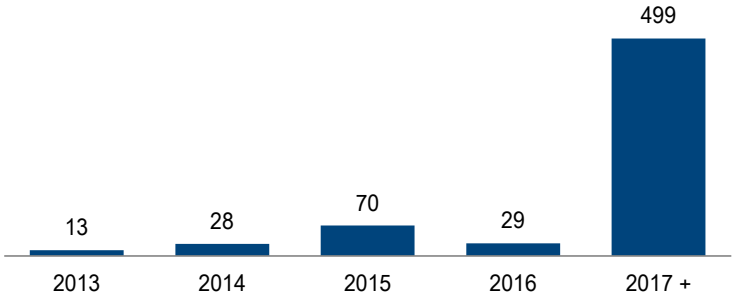
LTV

(%)



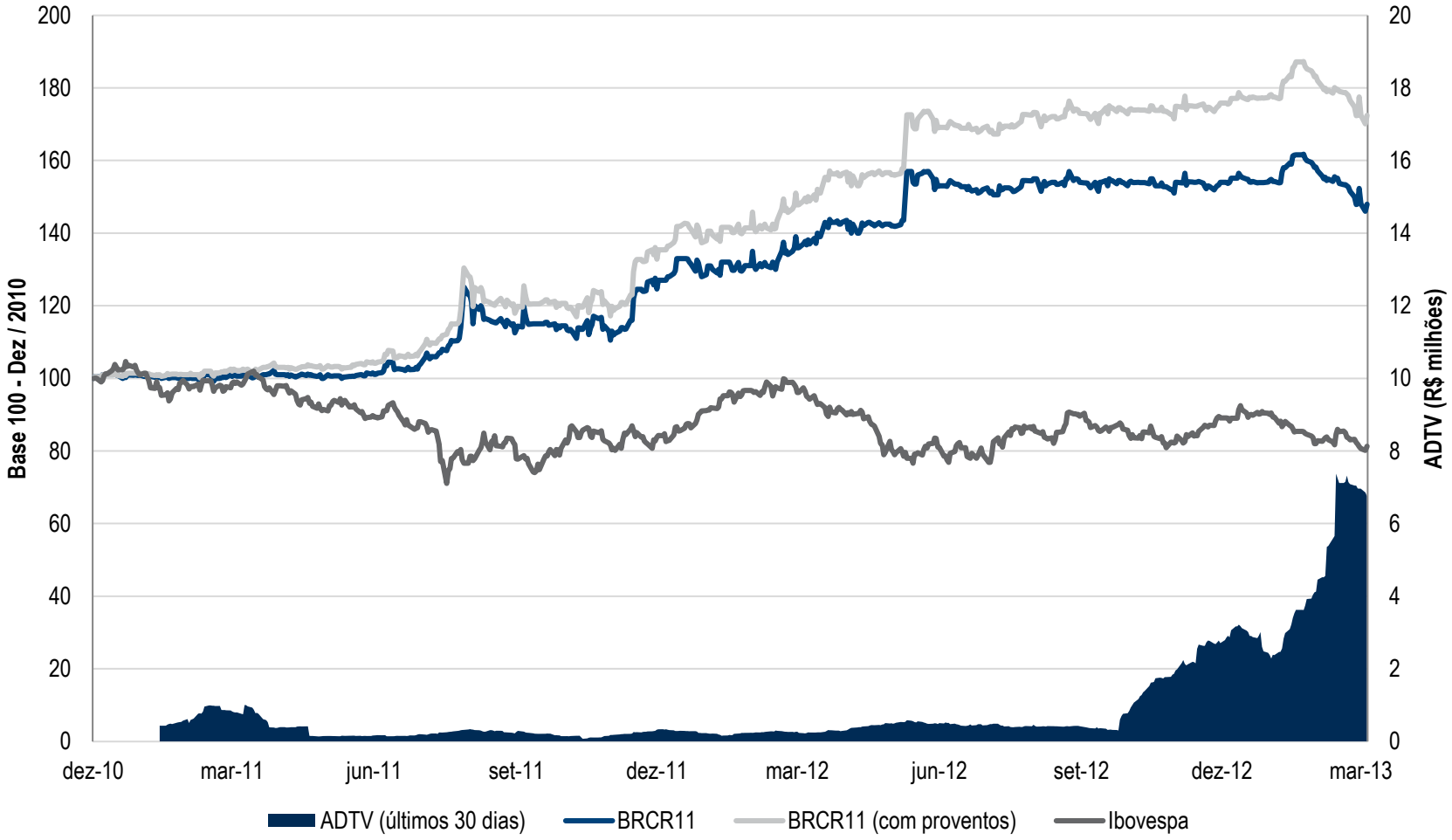
Cronograma de Amortização

(R$ milhões)



Performance no Mercado

Após a conclusão do follow-on e início de negociação das novas cotas no final de fevereiro, a liquidez das cotas BRCR11 está próxima a R$7 milhões por dia



Nota:
(1) *Average Daily Trading Volume*, que representa o volume médio de negociação das cotas no mercado secundário (BM&FBovespa)
(2) Excluindo operações diretas entre empresas em 23/dez/2011, 01/02/2012 e 30/03/2012, em decorrência de reorganizações societárias

SEÇÃO 4

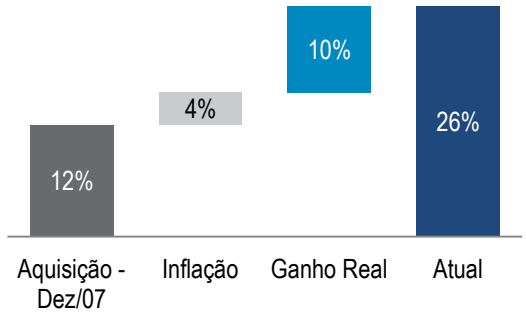
Estudos de Caso: Gestão Ativa

Estudos de Caso: Gestão Ativa

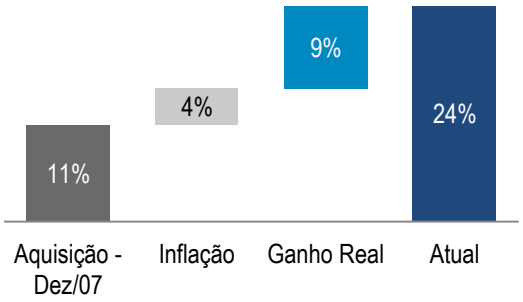
Aumento da Locação Contratada

Cap Rate Histórico[1] (receita contratada de aluguel dividida pelo preço de aquisição)

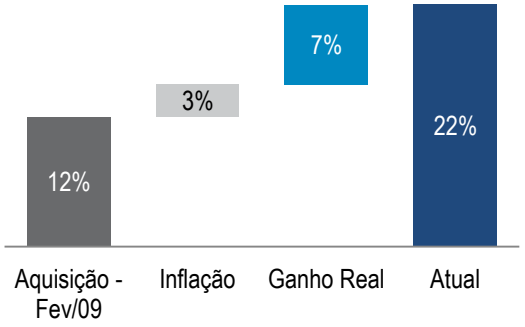
CENESP



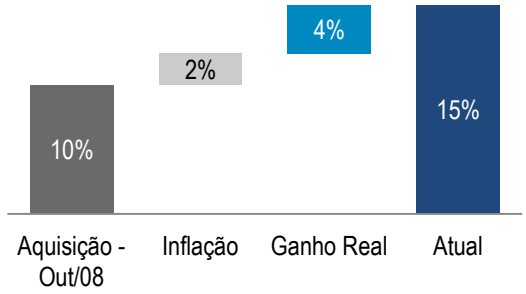
Montreal



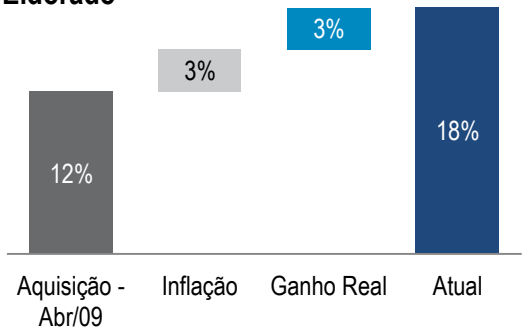
T. Almirante



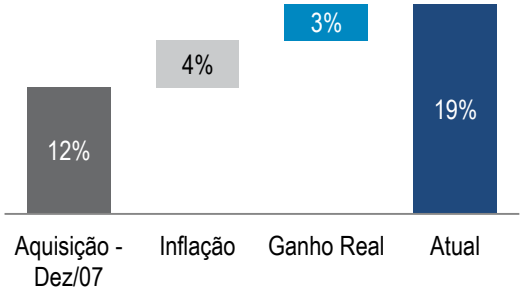
Flamengo



Eldorado



Volkswagen



Nota:
1) Os valores utilizados nestes gráficos são calculados pelo contrato de Locação.

Estudos de Caso: Gestão Ativa

Reciclagem de Ativos – Oportunidades de Arbitragem

CENESP e Burity

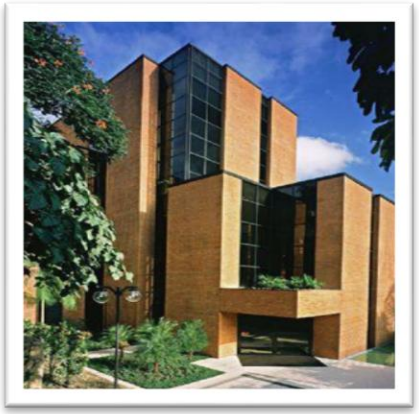
CENESP

Venda a um CAP de 10,3%

Ganho de Cap rate de 130bps na transação

Burity

Aquisição a um CAP de 11,6%



Ganho de Capital	Valor da Venda	Valor de Aquisição	Ganho de Capital	% de Ganho de Capital	Valor de Avaliação no IPO (Dez/10)	Ganho na Avaliação	% da Avaliação
	R$ 187,5 MM	R$ 99,2 MM	R$ 88,3MM	89%	R$ 129,9 MM	R$ 57,6 MM	44%

Reciclagem eficiente do portfólio atual com aumento das receitas e realização de ganhos de capital sem tributação

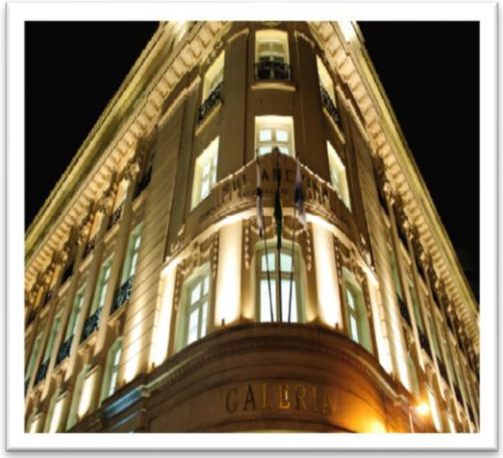
Estudos de Caso: Gestão Ativa

Reciclagem de Ativos – Oportunidades de Arbitragem

Venda de conjuntos no Ed. Leblon

	Aquisição	Venda	Var.
Cap Rate [1]	10,5%	7,0%	-50%
Valor	R$20,0 mm	R$36,6 mm	+83%
Valor por m²	R$16,0 k	R$29,3 k	+83%
Data	Jul/2008	Mai/2012	47 meses

Aquisição de Cotas no FII Galeria



- Tipo de Ativo: Prédio Comercial
- Localização: Rio de Janeiro
- Classe: A
- ABL: 24.835 m²
- Preço no IPO: R$100 / cota
- Tamanho da Oferta: R$381,2 mm
- Data: Jul/12

Valor

R$ 50 milhões

Rentabilidade garantida

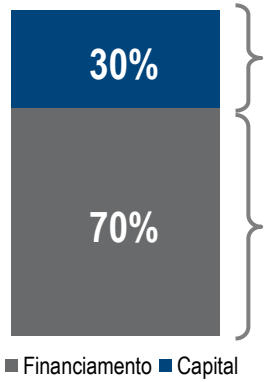
9,0% a.a.

Estudos de Caso: Gestão Ativa

Aquisições Alavancadas

Burity
(Abr/2011)

Cap rate: 11,6%



Retorno sobre o capital após despesas financeiras 19,1 % a.a. + IGP-M

Despesa de Juros de 8,6% a.a. + IGP-M

SIA Sul
Gen. Polidoro
Beneditinos
(Dez/2012)

Cap rate: 10,2%

- 100% alavancada: pagamento em 204 parcelas mensais
- Carência de principal de 12 meses, com possibilidade de repactuação das condições após este período
- Juros de 7%a.a. ajustado pelo IGP-M: spread superior a 300bps entre a rentabilidade do ativo e o financiamento

Fluxo de caixa anual no nível do projeto de R$9 milhões (receita de aluguel menos juros), sem necessidade de capital adicional

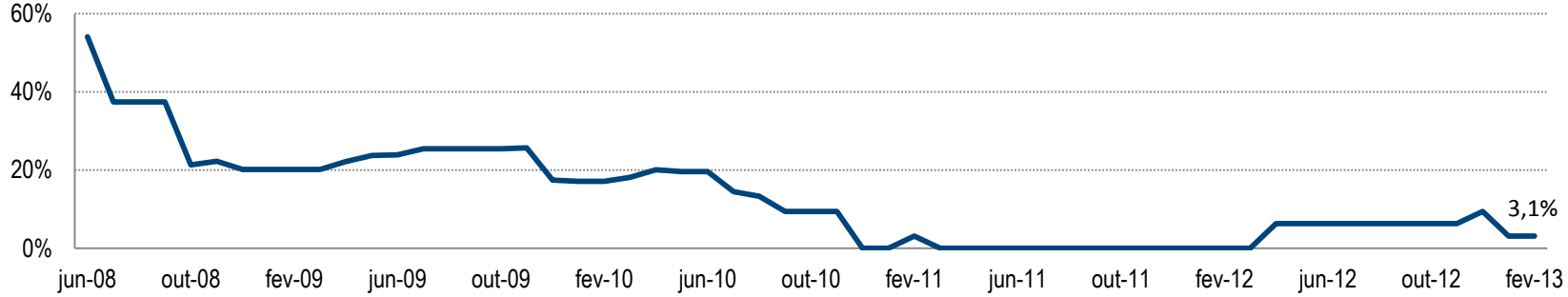
Aumento da rentabilidade aos investidores como resultado da alavancagem na aquisição de novos ativos

Estudos de Caso: Gestão Ativa

Impacto no Valor das Propriedades

Gestão Eficiente dos Imóveis

Vacância Zero – Caso CENESP



Criação de Novas Áreas Locáveis

Caso Brazilian Financial Center

ABL adicional (mai/12): 863 m² (100% locado, gerando renda anual de R$1,2 milhão)

Perspectiva: 17º e 18º andares do BFC

BTGPactual

SEÇÃO 5

Visão Geral do Portfólio

Portfólio de Ativos de Alta Qualidade

	Eldorado Business Tower	Torre Almirante	Brazilian Financial Center
Data de Aquisição	• Abr/2009	• Fev/2009	• Mar/2010
Tipo de Ativo	• Prédio Comercial (classe AAA)	• Prédio Comercial (classe AAA)	• Prédio Comercial (classe A)
Localização	• São Paulo – SP	• Rio de Janeiro - RJ	• São Paulo - SP
ABL[1]	• 33.403 m²	• 24.881 m²	• 24.161 m²
Participação	• 56,5%	• 60%	• 60%
Vacância	• 0%	• 0%	• 0%
Inquilinos	Gafisa, GE, GERDAU, Braskem, ODEBRECHT e outros	BR PETROBRAS, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	Santander, PDG, BV FINANCEIRA e outros

BTG Pactual

Nota:
1) ABL proporcional equivalente à participação do FII BTG Pactual Corporate Office Fund.

Portfólio de Ativos de Alta Qualidade (cont.)

	CENESP	Flamengo	Cargill
Data de Aquisição	• Mar/2008	• Dez/2008	• Dez/2008
Tipo de Ativo	• Prédio Comercial (classe B)	• Prédio Comercial (classe A)	• Prédio Comercial (classe A)
Localização	• São Paulo – SP	• Rio de Janeiro - RJ	• São Paulo - SP
ABL[1]	• 31.563 m²	• 7.085 m²	• 9.104 m²
Participação	• 16 andares (23% total)	• 100% da Torre A	• 100%
Vacância	• 6%	• 0%	• 0%
Inquilinos	citi, Ernst & Young, Bunge, Samsung, Chubb, Resource IT Solutions (Mais que integrar, construir.)	EBX, LLX, MMX	Cargill

Nota:
1) ABL proporcional equivalente à participação do FII BTG Pactual Corporate Office Fund.

Portfólio de Ativos de Alta Qualidade (cont.)

	Volkswagen	Burity	Hicham
Data de Aquisição	• Jan/2008	• Abr/2011	• Set/2008
Tipo de Ativo	• Prédio Comercial (classe B)	• Prédio Comercial (classe B)	• Prédio Comercial (classe B)
Localização	• São Paulo – SP	• São Paulo - SP	• Campinas - SP
ABL[1]	• 11.830 m²	• 10.550 m²	• 9.039 m²
Participação	• 100%	• 100%	• 100%
Vacância	• 0%	• 0%	• 0%
Inquilinos	Volkswagen	GM, GMAC	contax

Nota:
1) ABL proporcional equivalente à participação do FII BTG Pactual Corporate Office Fund.

Portfólio de Ativos de Alta Qualidade (cont.)

	Edifício Montreal	Transatlântico	Hicham II
Data de Aquisição	• Dez/2007	• Mar/2008	• Jul/2009
Tipo de Ativo	• Prédio Comercial (classe A)	• Prédio Comercial (classe B)	• Prédio Comercial (classe B)
Localização	• Rio de Janeiro – RJ	• São Paulo - SP	• Campinas - SP
ABL[1]	• 5.679 m²	• 4.734 m²	• 4.080 m²
Participação	• 100%	• 32% (2 andares + 1 complexo)	• 100%
Vacância	• 0%	• 0%	• 0%
Inquilinos	raizen, Shell	MATTEL, Interfarma (Associação da Indústria Farmacêutica de Pesquisa), Rockwell Automation	contax

Nota:
1) ABL proporcional equivalente à participação do FII BTG Pactual Corporate Office Fund.

Portfólio de Ativos de Alta Qualidade (cont.)

	General Polidoro	Beneditinos	SIA Sul
Data de Aquisição	• Dez/2012	• Dez/2012	• Dez2012
Tipo de Ativo	• Prédio Comercial (classe A)	• Prédio Comercial (classe B)	• Prédio Comercial (classe B)
Localização	• Rio de Janeiro – RJ	• Rio de Janeiro - RJ	• Brasilia - DF
ABL[1]	• 10.660 m²	• 6.971 m²	• 55.965 m²
Participação	• 100%	• 100%	• 100%
Vacância	• 0%	• 0%	• 0%
Locatários	oi	contax	BANCO DO BRASIL, oi

SEÇÃO 6

Outros Materiais

Ativos e Passivos

Data base: Dezembro 2012

Fundo Imobiliário
FII BTG Pactual Corporate Office Fund

Carteira de Imóveis de Escritórios de Renda

15 propriedades em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília e Campinas-SP

Valor de mercado das propriedades de **R$ 2,6 bilhões**

R$ 19,8 milhões/mês de renda contratada mensal (Fev-2013)

Outros Ativos

R$ 31,8 milhões de caixa e equivalentes

R$ 41,7 milhões em cotas do FII Galeria

Obrigações decorrentes de aquisições de imóveis a prazo

R$ 126,5 milhões referentes a aquisição a prazo do imóvel Eldorado Business Tower

R$ 74,0 milhões referentes a aquisição a prazo do imóvel Brazilian Financial Center

R$ 34,7 milhões referentes à aquisição a prazo do imóvel Burity

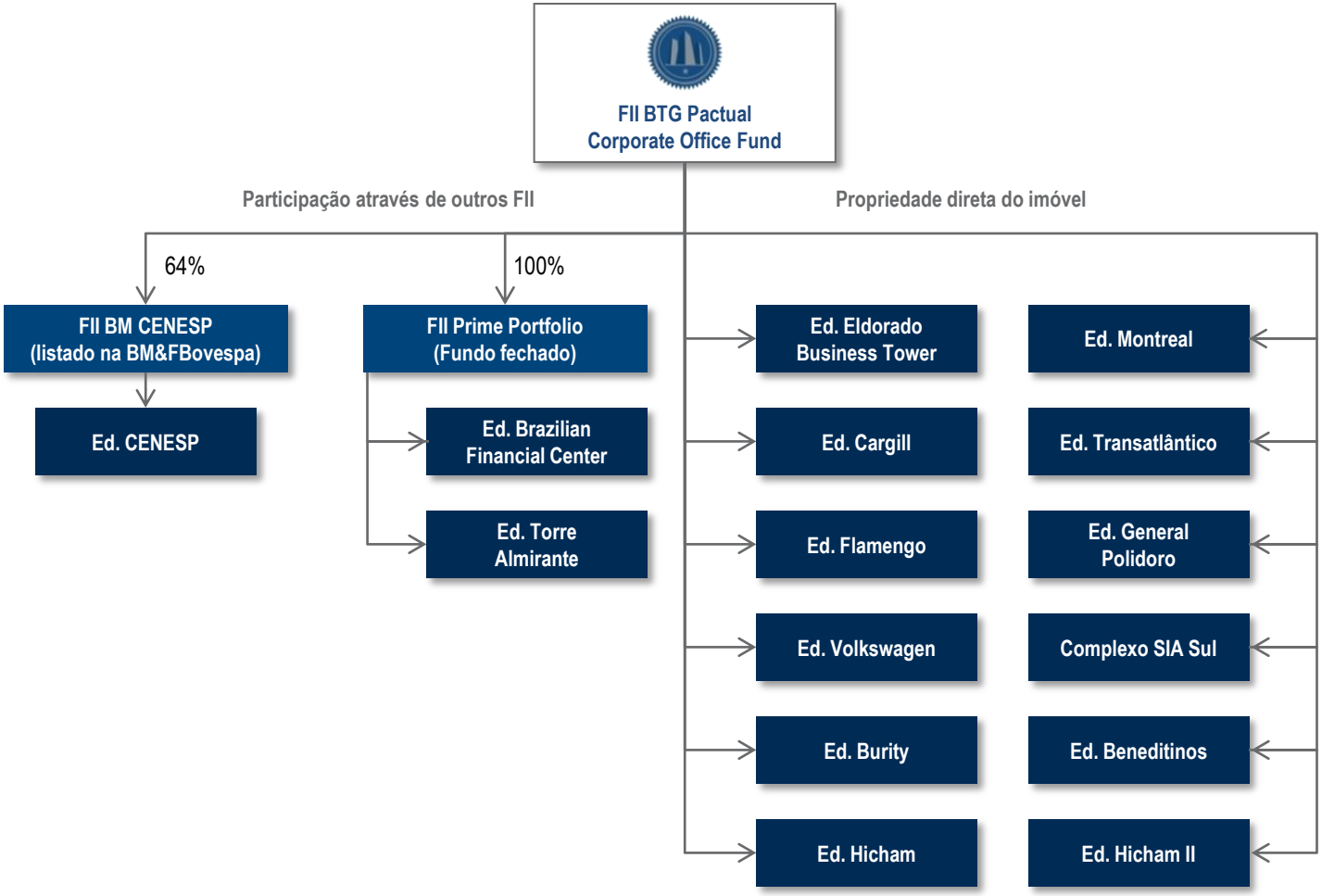
R$ 302,1 milhões referentes à aquisição a prazo do portfolio dos ativos SIA Sul, Beneditinos e Gen. Polidoro

Obrigações decorrentes de antecipação de receitas de locação

R$ 102,4 milhões de obrigações decorrentes de operações de securitização visando a antecipação de receitas de locação

BTG Pactual

Estrutura Organizacional



Disclaimer

Este material é uma apresentação de informações gerais sobre o FII BTG Pactual Corporate Office Fund (o "Fundo") preparada na data desta apresentação pela BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. ("BTG Pactual") para fins meramente informativos e para uso exclusivo de seus destinatários ("Receptores").

Esta apresentação foi preparada com base em informações pertencentes ao BTG Pactual e outras informações disponíveis ao público. O BTG Pactual não faz qualquer representação ou garantia, expressa ou implícita, quanto à exatidão, plenitude e confiabilidade das informações, estimativas ou projeções quanto a eventos que possam ocorrer no futuro (incluindo projeções de receita, despesa, lucro líquido e desempenho de ações) contidas nesta apresentação. Caso qualquer estimativa ou projeção seja apresentada, não há garantia de que quaisquer dessas serão alcançadas. Os resultados reais podem variar das projeções e tais variações podem ser significativas. Nada aqui contido é, ou deve ser entendido como, uma promessa ou representação do passado ou do futuro. O BTG Pactual se exonera, expressamente, de toda e qualquer responsabilidade relacionada ou resultante da utilização desta apresentação.

Esta apresentação foi preparada exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretada como uma solicitação ou uma oferta de compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros relacionados. O BTG Pactual não interpreta o conteúdo desta apresentação como consultoria jurídica, contábil, fiscal ou de investimento ou como uma recomendação. Esta apresentação não pretende ser exaustiva. Nenhum investimento, desinvestimento ou outras ações ou decisões financeiras devem se basear apenas nas informações contidas nesta apresentação.

Este material não pode ser copiado, reproduzido, distribuído ou transmitido a outras partes, a qualquer tempo, sem o consentimento prévio e por escrito do BTG Pactual.

Fundo Imobiliário
BTG Pactual Corporate Office Fund
"BC Office Fund" (BRCR11)

Email: contato@bcfund.com.br
Tel: +55 11 3383-2000 / 0800 772 2827
www.bcfund.com.br
Endereço: Brig. Faria Lima, 3.744 – 14º andar