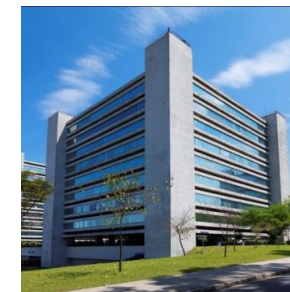
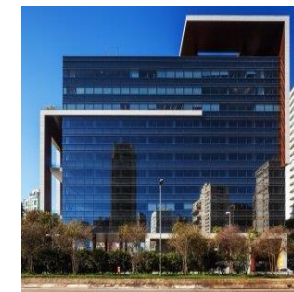
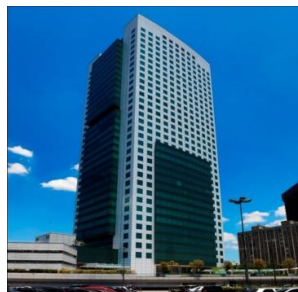




FII BTG Pactual Corporate

Potencial aquisição

19 de maio de 2020



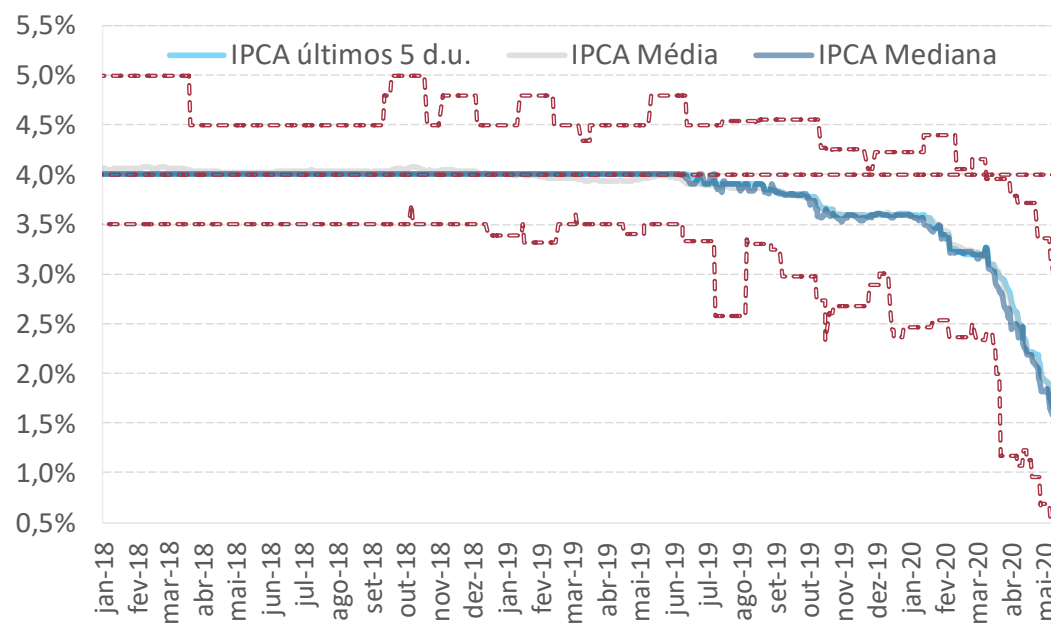
Cenário Macro e mercado de escritórios



Inflação controlada

Cenário benéfico de controle de inflação indica manutenção de baixos níveis na taxa de juros.

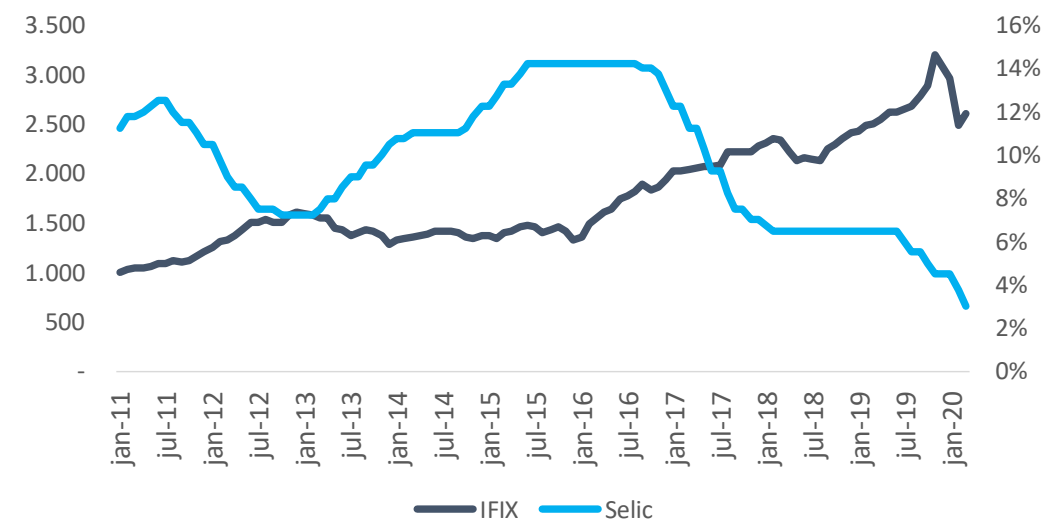
Projeção de inflação



Selic no mínimo histórico

... E historicamente, baixas na Selic são acompanhadas de altas no IFIX. Potencial boa janela de aquisição.

Selic x IFIX

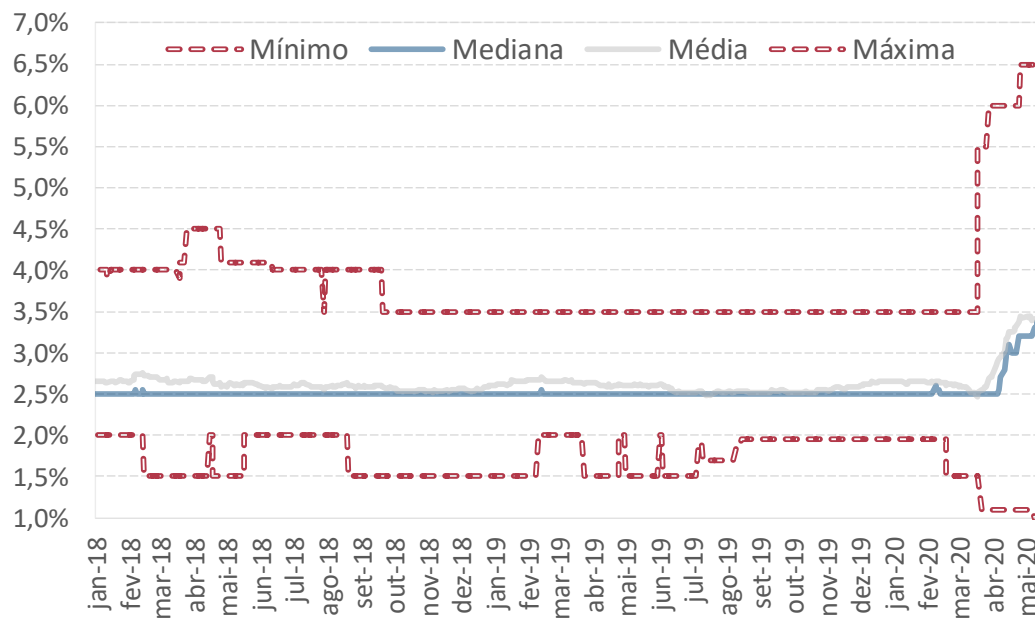




Retomada de crescimento

Apesar do cenário negativo para 2020 com a crise global, a expectativa do mercado é de crescimento forte em 2021.

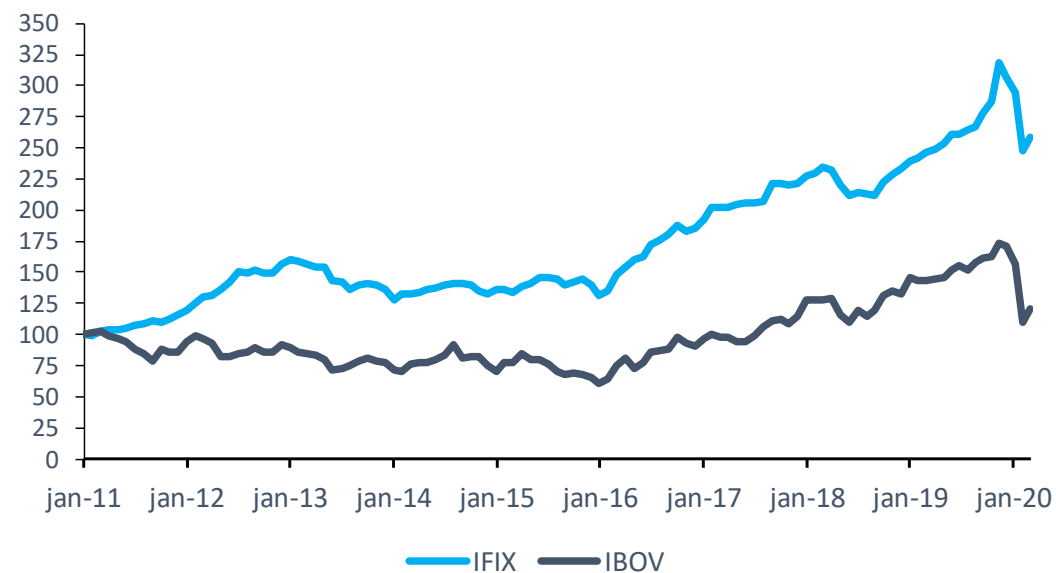
Projeção de variação do PIB



IFIX x IBOV

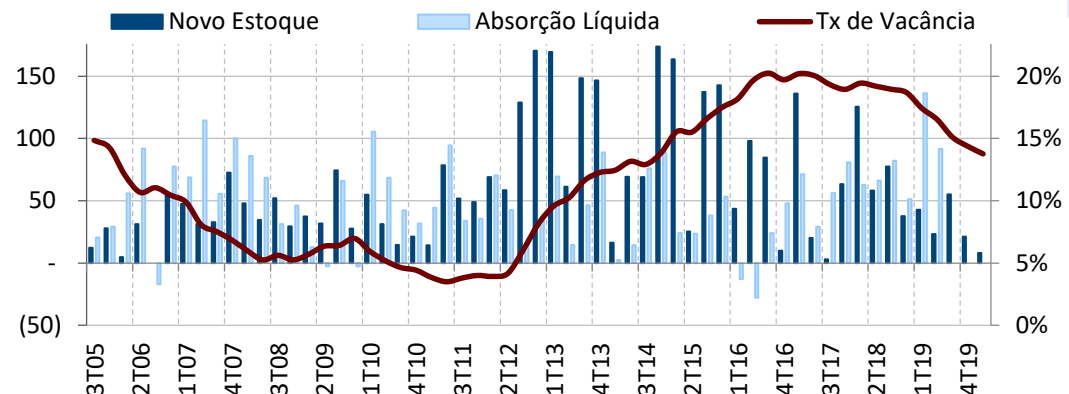
Nos últimos anos IFIX tem desempenho consideravelmente superior ao IBOV, o que pode indicar boa performance do setor com a retomada.

Performance (base 100)

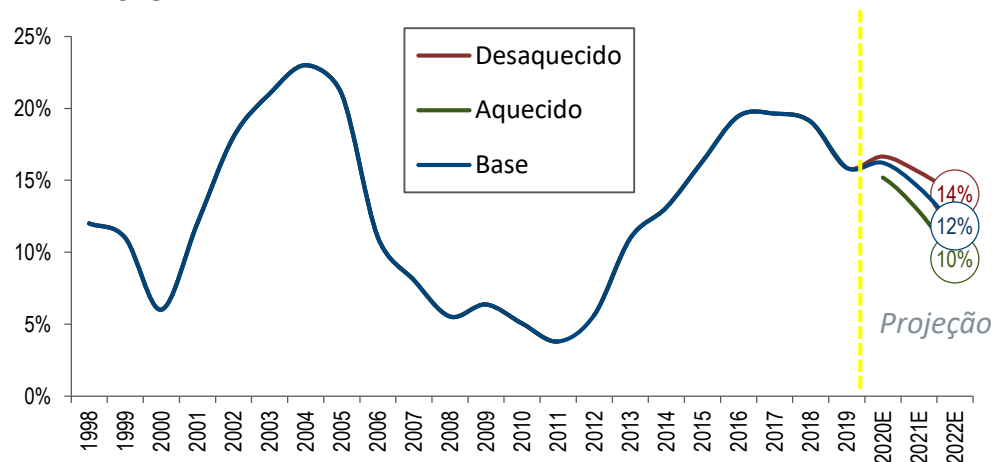


Vacância em queda

Os níveis de entrega de novo estoque vem caindo, enquanto a absorção líquida cresce. Com isso, a vacância caiu para o menor nível dos últimos cinco anos



Projeções de taxa de vacância futura

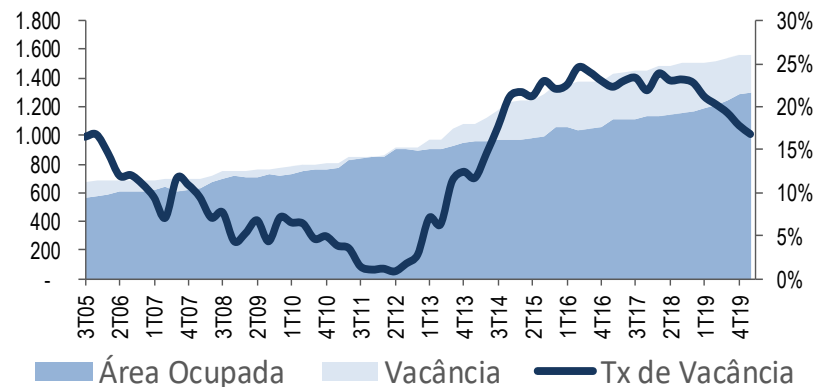


Projeções favoráveis

Mesmo em cenários estressados, a expectativa é de continuação no movimento de queda de vacância devido ao baixo nível de entregas previsto

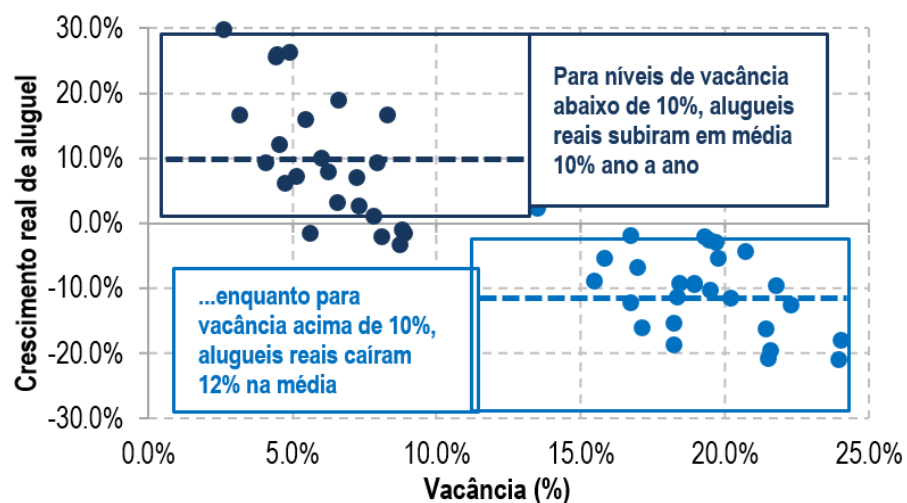
FII BTG Pactual Corporate

Mercado de escritórios em São Paulo



Região de atração de inquilinos

A área ocupada no Brooklin/ Chucri Zaidan vem aumentando ano a ano, o que demonstra a capacidade da região na atração de inquilinos. Assim, após altos níveis de entrega entre 2014 e 2016, a vacância vem caindo.

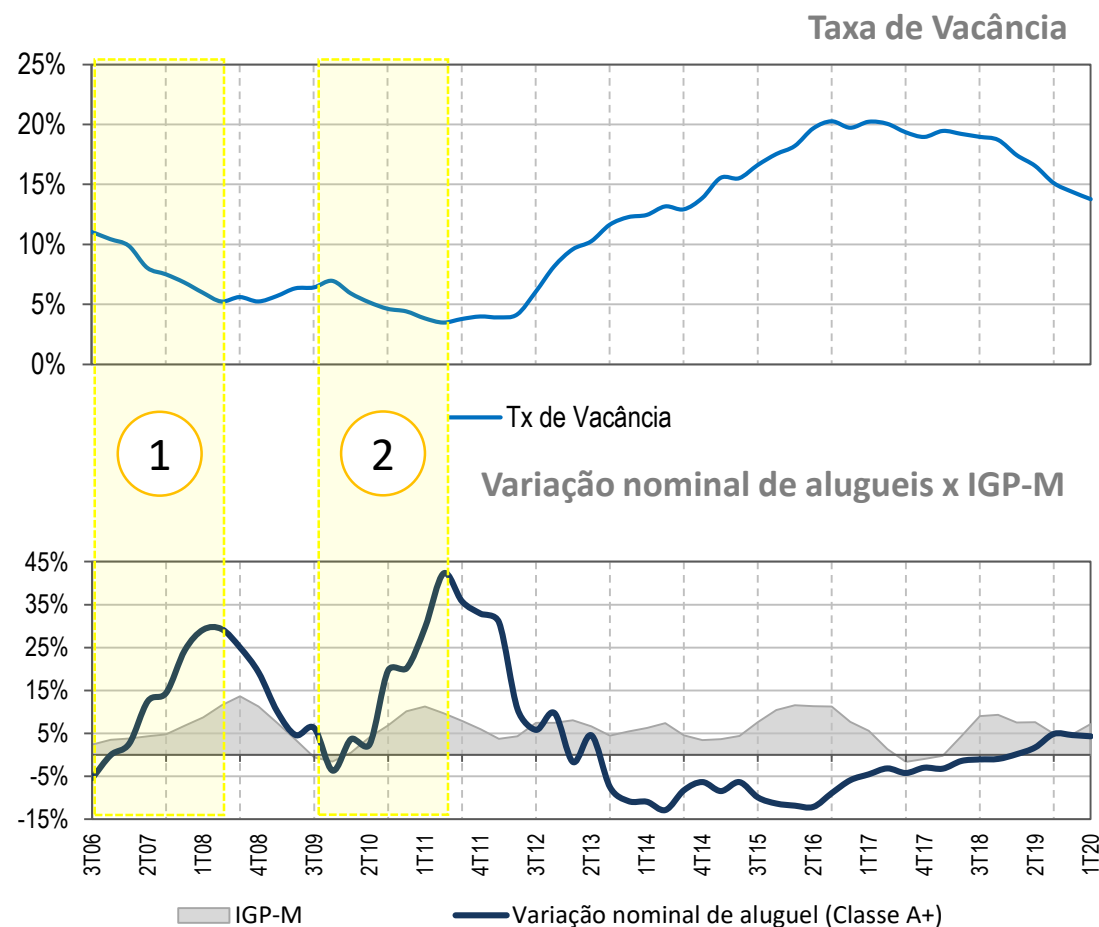


Pressão positiva de valor de aluguel

Ativos com vacância abaixo de 10% tiveram crescimento próximo a 10% real no valor do aluguel. Expectativa de pressão positiva nos valores locatícios para os próximos anos, uma vez que o ativo possui vacância zero

FII BTG Pactual Corporate

Mercado de escritórios em São Paulo



Em ciclos anteriores, quedas na taxa de vacância em faixas abaixo de 10% foram acompanhadas de picos na variação nominal de valores de aluguel.

1

Ciclo 2006 - 2008

Vacância: 11% → 5,3%

Variação nominal: -5% → 29%

2

Ciclo 2009 - 2011

Vacância: 7% → 3,5%

Variação nominal: -4% → 42%

Potencial aquisição

Morumbi Corporate - Diamond Tower

FII BTG Pactual Corporate

Destaques da operação

Real Estate

BTG Pactual Corporate Office Fund
BRCR11 (B3)

Potencial aquisição

Compra de 100% do Morumbi Corporate – Diamond Tower

Oportunidade	Aquisição de ativo exclusivo por valor de m ² atrativo
Qualidade	Ativo AAA 100% locado repleto de diferenciais
Diversificação	Aumento de exposição em São Paulo através de um ativo de alta qualidade
Vacância	Redução da vacância do Fundo e aumento da qualidade do portfolio

FII BTG Pactual Corporate

Morumbi Corporate – Diamond Tower



Qualidade do Ativo

LEED GOLD - Ativo referência na região, anexo ao Shopping Morumbi.



Sólidas Métricas Operacionais

Ativo com forte potencial de crescimento e bons inquilinos.



Localização Estratégica

Região com potencial de valorização e de fácil acesso.

FII BTG Pactual Corporate

Resumo do Ativo



Principais Características

ABL: 36.918 m² - Laje: 2.051 m²

Andares: 18 andares

Certificação: LEED Gold

Vagas: 60/andar

Tipo: AAA

Situação

Aluguel atual: R\$ 4,0 milhões

Vacância: 0,0 %

Locação Média: R\$ 109/m²

Locatários: empresas de primeira linha (setores de tecnologia, commodities, farmacêutico e outros)

Impacto financeiro no Fundo

Receita de aluguel¹: R\$ 58,7 milhões/ano

Investimento

Aquisição: R\$ 810.000.000 (R\$21.941/m²)

Cap rate¹: 7,25%

RMG²: 24 meses

Forma de pagamento: 100% à vista (LTV⁴ 60%)

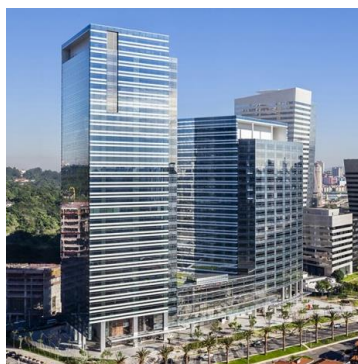
435 bps de prêmio sobre taxa DI³

Notas:

1. Receita de aluguel e cap rate considerando a RMG
2. RMG sujeito a certas condições de negociação
3. DI 2,90% em 18/05/2020. Fonte B3
4. LTV esperado da operação

FII BTG Pactual Corporate

Portfólio Final



Diamond Tower

Localização: São Paulo - SP

Área: 36.918 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%



Sucupira

Localização: São Paulo - SP

Área: 7.534 m²

Participação: 21%

Vacância: 0%



Senado

Localização: Rio de Janeiro - RJ

Área: 19.262 m²

Participação: 20%

Vacância: 0%



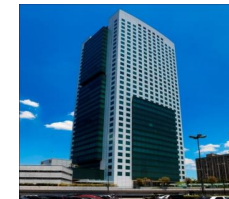
Cidade Jardim

Localização: São Paulo - SP

Área: 7.458 m²

Participação: 50%

Vacância: 0%



Eldorado

Localização: São Paulo - SP

Área: 22.246 m²

Participação: 34%

Vacância: 0%



BFC

Localização: São Paulo - SP

Área: 10.657 m²

Participação: 25%

Vacância: 8,3%



Transatlântico

Localização: São Paulo - SP

Área: 4.208 m²

Participação: 28%

Vacância: 12,5%



MV9

Localização: Rio de Janeiro - RJ

Área: 15.174 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%



CEO Office

Localização: Rio de Janeiro - RJ

Área: 4.782 m²

Participação: 27%

Vacância: 0%



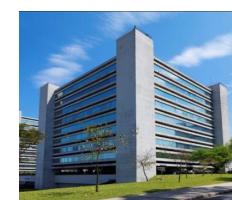
Burity

Localização: São Paulo - SP

Área: 10.550 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%



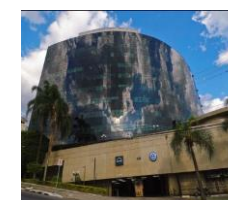
Cenesp

Localização: São Paulo - SP

Área: 64.480 m²

Participação: 31%

Vacância: 33,9%



Volkswagen

Localização: São Paulo - SP

Área: 12.560 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%



Montreal

Localização: Rio de Janeiro - RJ

Área: 6.439 m²

Participação: 100%

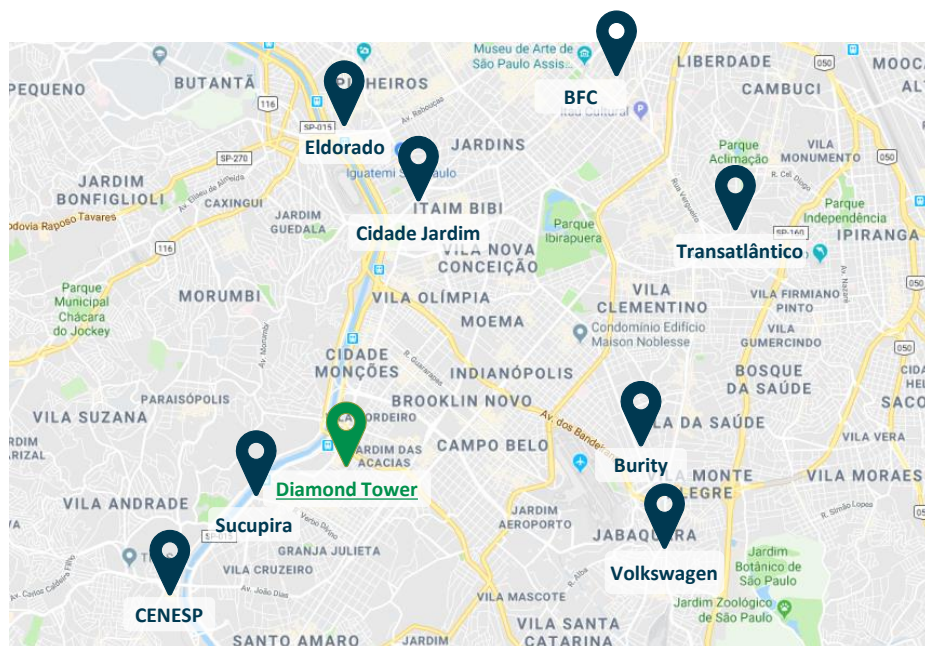
Vacância: 27,2%

FII BTG Pactual Corporate

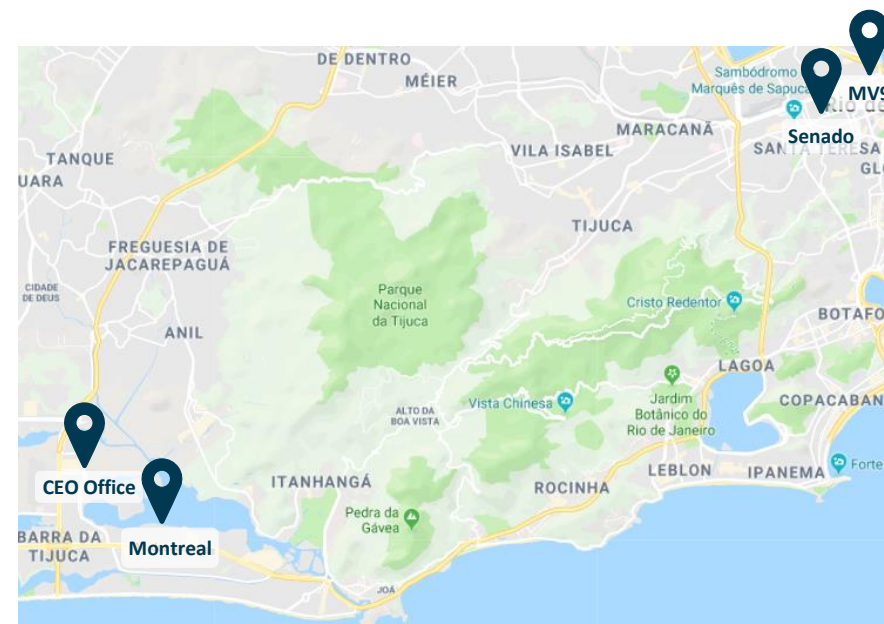
Disposição Geográfica



São Paulo



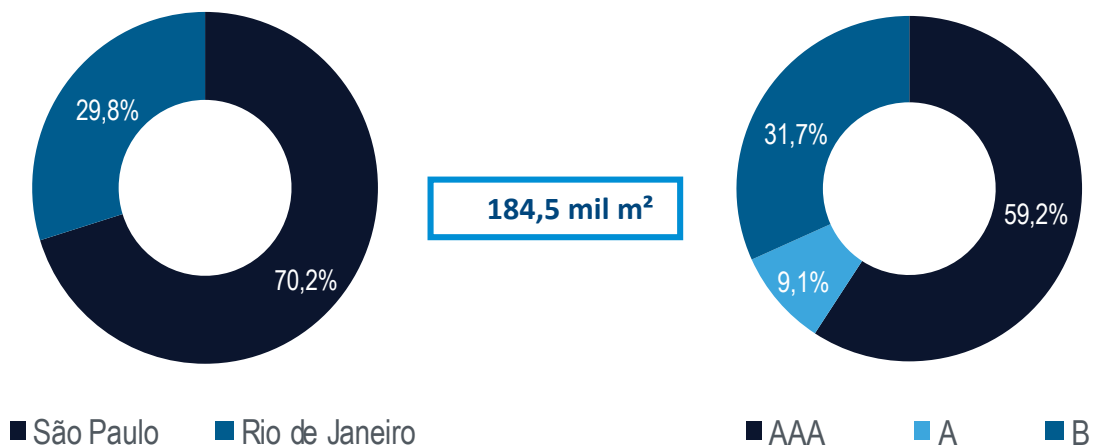
Rio de Janeiro



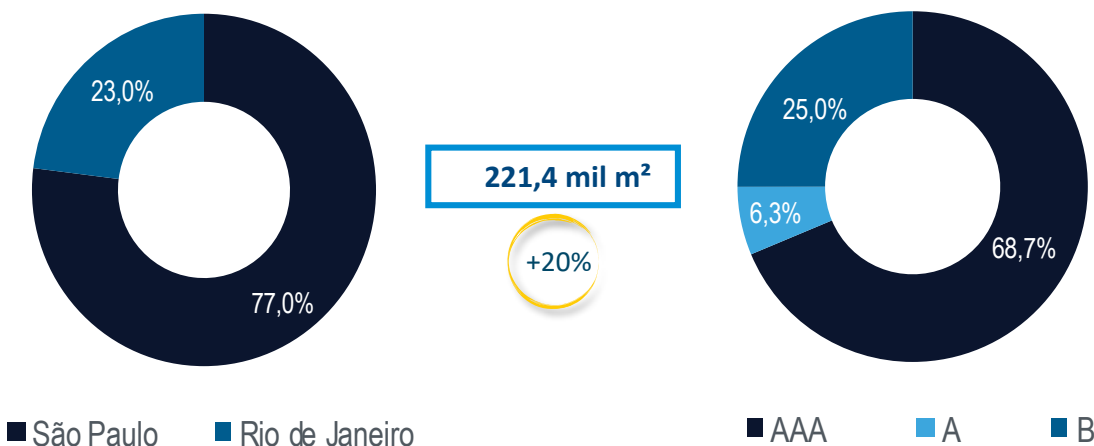
FII BTG Pactual Corporate

Geográfica, Classe e Vacância

Atual

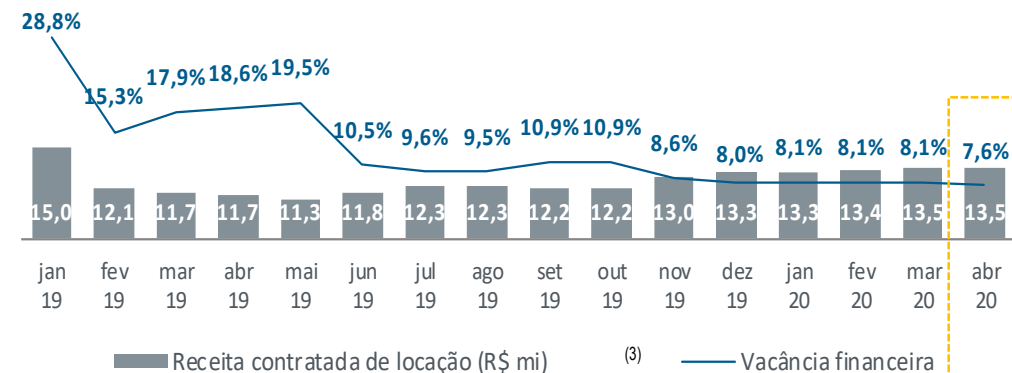


Com Diamond Tower¹

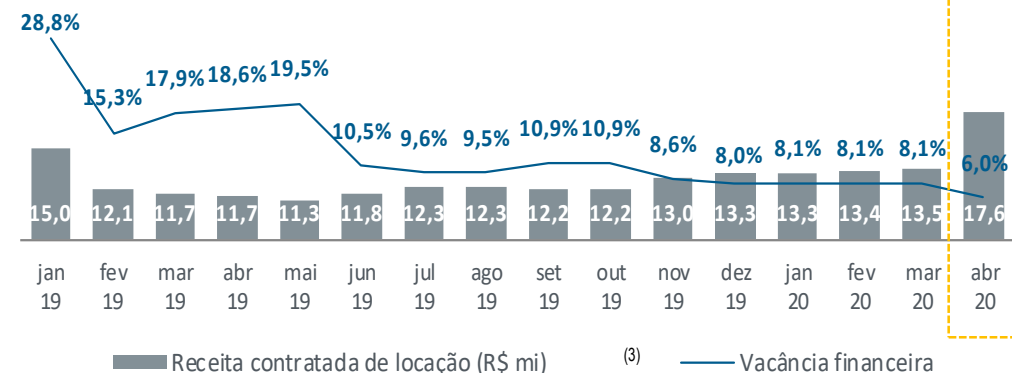


Obs: Percentuais em termos de receita contratada

Atual



Com Diamond Tower¹

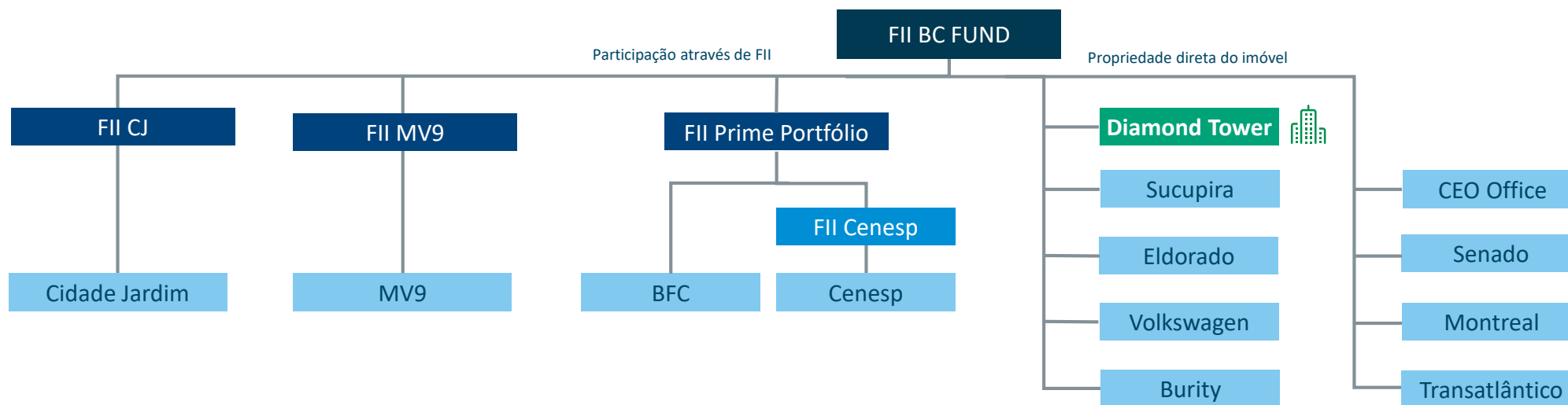


Notas:

1. Simulação considerando aquisição em abril de 2020

FII BTG Pactual Corporate

Estrutura Final



Disclaimer

Esta apresentação foi preparada pela BTG Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”) para uso exclusivo relacionado à consulta formal enviada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM em 19 de maio de 2020 referente ao FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND (“Fundo”).

Esta apresentação foi preparada com base em informações pertencentes ao BTG Pactual e outras informações disponíveis ao público e não deve ser considerada um documento completo e deve ser analisada em conjunto com o regulamento e demais documentos do Fundo. Esta apresentação foi preparada apenas para fins informativos e não deve ser entendida como uma solicitação ou uma oferta para comprar ou vender quaisquer títulos ou instrumentos financeiros relacionados. O conteúdo desta apresentação não deve ser considerado como sendo conselhos ou recomendações legais, fiscais, contábeis ou de investimento. Esta apresentação não tem a intenção de ser exaustiva, abrangente ou conter todas as informações que os atuais cotistas e potenciais investidores do Fundo possam exigir. Nenhuma decisão de investimento, alienação ou outras decisões ou ações financeiras devem ser tomadas exclusivamente com base nas informações contidas nesta apresentação.

A Gestora 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. A Gestora se exonera, expressamente, de toda e qualquer responsabilidade relacionada ou resultante da utilização desta apresentação.

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

