



Fundo Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund



FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11

Informativo Mensal – Novembro 2023



Visão Geral

Objetivo e Perfil do Fundo

O BC Fund é um dos maiores fundos de investimento imobiliário listado em bolsa do Brasil. O fundo 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.

Possui uma política de gestão ativa baseada em quatro pilares:

- (i) negociação competente dos contratos de locação;
- (ii) investimento em expansão e melhorias dos imóveis;
- (iii) eficiente reciclagem do portfólio;
- (iv) alavancagem positiva na aquisição de novos imóveis e/ou cotas de outros FII.

Principais Características

CNPJ:

08.924.783/0001-01

IPO do Fundo:

2012

Administrador e Escriturador:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração:

0,25% a.a. sobre o valor de mercado

Gestor:

BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA

Taxa de Gestão:

1,10% a.a. sobre o valor de mercado em caráter de desconto (taxa de 1,50%a.a com desconto de 27% até 09/09/2025)

Quantidade de Emissões:

7

Quantidade de Cotas:

26.638.202

Código de Negociação:

BRCR11

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em geral

Principais Indicadores

Valor de
Mercado¹
(R\$ bilhões)

1,59

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

59,83

Valor
Patrimonial²
(R\$ bilhões)

2,66

Valor
Patrimonial²
(R\$ / cota)

99,91

Rendimento
Mensal³
(R\$ / cota)

0,41

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

8,5%

ADTV
(R\$ milhões/dia)

2,09

Cotistas

150.042

Vacância
Financeira

16,1%

Vacância
Física

22,1%

Imóveis

15

AAA/A

81,8%

Últimas Notícias

Comunicado ao Mercado – Nova Transação

Em novembro, o Fundo divulgou um comunicado ao mercado a cerca de uma potencial nova transação envolvendo a alienação de sua participação direta e indireta em cinco ativos do portfólio, sendo eles: Ed. Brazilian Financial Center, Ed. Burity, Ed. Cidade Jardim, Ed. Transatlântico e Ed. Volkswagen. O valor da Transação é correspondente à R\$ 755 milhões, que será pago 70% à vista e 30% em duas parcelas iguais, uma no 12º mês e a outra no 24º mês. A correção do preço da parcela à prazo corresponderá a 100% do CDI e paga mensalmente pelo Comprador ao Fundo. Ressaltamos ainda que a concretização da operação ainda depende da concretização de condições precedentes usuais a esse tipo de negócio e que o mercado será prontamente avisado em relação às evoluções do processo.

Motivações da Transação e Impactos Financeiros

- I. Desinvestimento parcial em Ativos maduros e com atingimento de *leasing spread* positivos nos últimos anos, demonstrando gestão ativa e a geração de valor para os cotistas do Fundo;
- II. A precificação da Transação representou um valor superior à sua marcação de valor justo do ativo, conforme laudo anual de avaliação, no patrimônio líquido do Fundo de R\$ 2,7 bilhões (R\$ 99,57 por cota), na última divulgação do Fundo, data base setembro de 2023;

Últimas Notícias

- III. O Fundo possui cerca de R\$ 920 milhões, data base setembro de 2023, em obrigações financeiras relacionadas à aquisição de ativos, o que representa um LTV bruto de 25% e um LTV líquido de 21%. Das obrigações financeiras atuais, cerca de 67% possuem o vencimento previsto para 2024;
- IV. Dada a conjuntura econômica e as expectativas do mercado para a taxa terminal da Selic em 2024, próximo a 9,0%, o que resultaria em um custo de dívida ainda superior ao *cap rate* de seus ativos, o Fundo opta por realizar um desinvestimento parcial de seu portfólio com foco na redução de sua alavancagem financeira;
- V. Uma vez que o custo de financiamento vinculado as obrigações do portfólio se encontram superiores ao *cap rate* associado aos Ativos, a destinação de recursos da alienação para a redução das obrigações de financiamento resultará em um destravamento mensal de lucro líquido destinado a distribuição de rendimentos, em impacto que será oportunamente informado após o fechamento da Transação

Retorno aos Cotistas

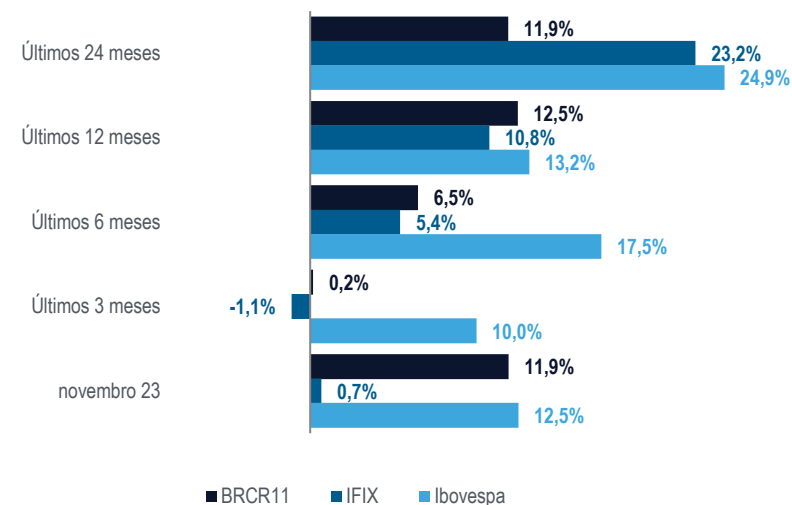
A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando os rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi positiva em 11,9%, enquanto o Ibovespa registrou variação positiva de 12,5%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 2,1 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 59,83 por cota. O *dividend yield* anualizado de acordo com a última distribuição é de 8,5%.

Indicadores de Mercado

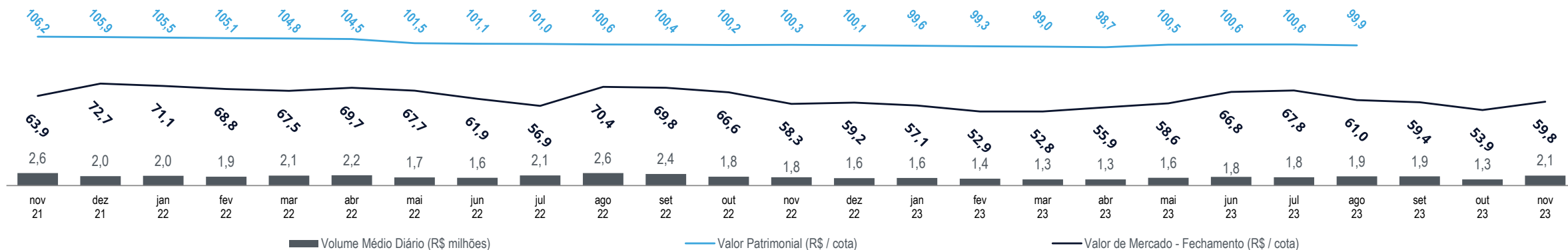
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	99,91	59,83
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-40,1%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,41	0,41
Rentabilidade mensal	[%]	0,4%	0,7%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	5,0%	8,5%
Quantidade de cotas	[# mi]	26,6	26,6
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.661,3	1.593,8
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	772,7	772,7
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	58,8	58,8
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	3.492,8	2.425,3
Receita contratada	[R\$ mi]	21,3	21,3
Cap rate implícito	[%]	7,3%	10,5%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	7,3%	12,5%
Área bruta locável	[mil m ²]	239,8	239,8
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	14.565	10.113
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		41,9
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		2,1
% do fundo negociado no mês	[%]		1,2%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		16,7%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		-1,9%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		11,9%

Retorno do Cotista⁴



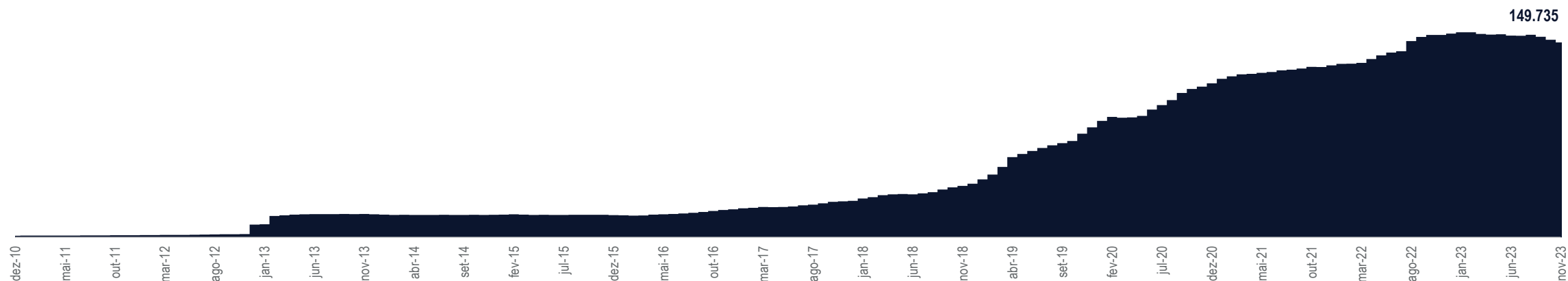
Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociações



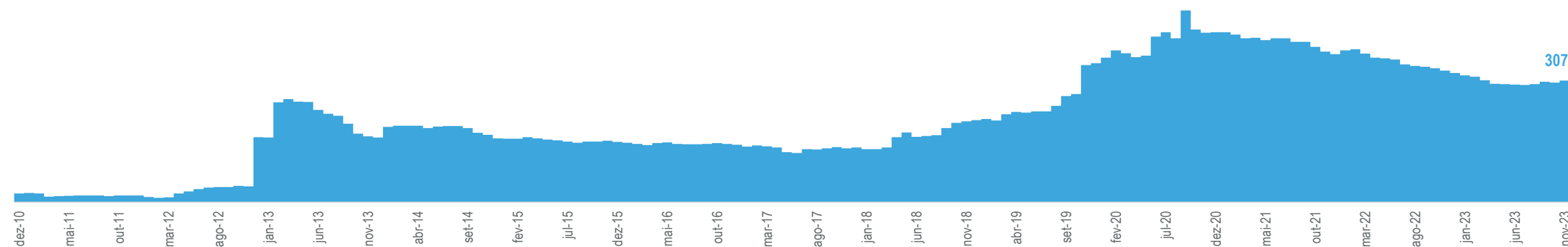
Notas: (4) Considera a valorização da cota no período (Valor de Fechamento do último dia do mês M / Valor de Fechamento do último dia do mês M-1) + Rendimento recebido pelo cotista no período

Evolução do Número de Cotistas

Pessoas Físicas



Pessoas Jurídicas



As pessoas físicas detêm hoje 71% da base de cotas do Fundo, enquanto as jurídicas detêm 29% das cotas

Desempenho Financeiro e Operacional

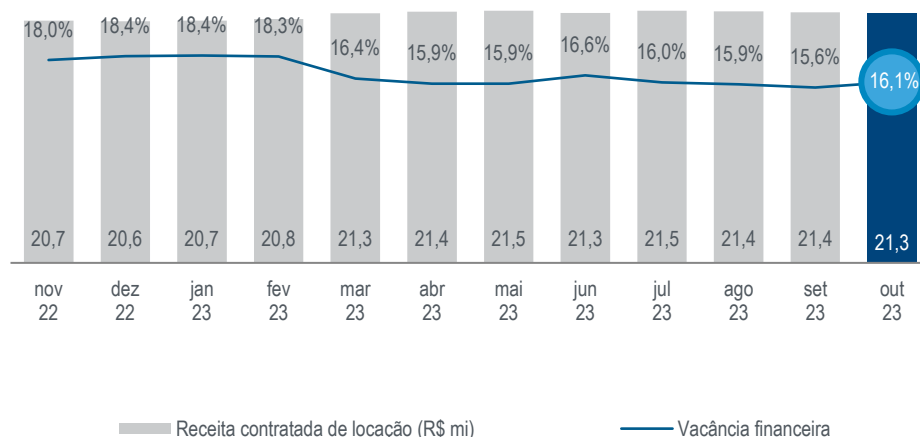
A vacância financeira do portfólio, em outubro de 2023, representava 16,1%, em termos de receita de locação potencial, e 22,1% sobre o total de ABL em m², superior ao mês anterior dado ao término da vigência de um locatário do Diamond Tower que se encontrava em aviso prévio. Lembrando que em novembro já temos o início da vigência do novo locatário do ativo, conforme informativo de outubro.

A vacância ao final de outubro de 2023 correspondia a 27.498 m² no CENESP, 13.886 m² no Torre Almirante, 3.203 m² no EZ Towers, 4.102 m² no Diamond Tower, 1.600 m² no Burity, 1.507 m² no Sucupira, 525 m² no Transatlântico, 393 m² no Eldorado e 274 m² no BFC.

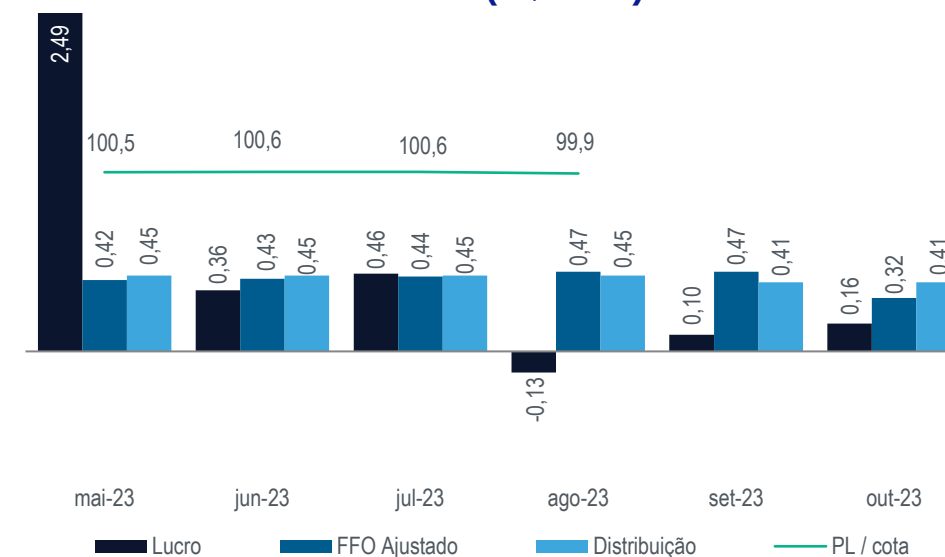
Nos três meses seguintes, 43,4% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que neste período 1,2% dos contratos estarão em processos de renovação.

O lucro líquido por cota, em outubro/23, foi positivo em R\$0,16/cota. Já o FFO ajustado ⁽⁴⁾ foi de R\$0,32/cota, impactado pelo retorno do pagamento de juros de uma das tranches da dívida do Diamond Tower, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,41/cota.

Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação ⁽⁵⁾



Indicadores de Resultado (R\$/cota) ⁽⁶⁾⁽⁷⁾



Notas: Histórico ajustando, considerando o ajuste da participação de ABL no Cenesp; (5) Medida não contábil que corresponde ao valor total dos contratos de locação vigentes no mês de referência, desconsiderando descontos, carências, multas e outros ajustes que impactam a receita contábil de locação. (6) FFO é uma medida não contábil que corresponde ao lucro líquido, excluindo (adicionando) os efeitos do ganho (perda) na venda de propriedade para investimento, o ganho com valor justo de propriedade para investimento, receitas e despesas não recorrentes e despesas financeiras não caixa; (7) Valores gerenciais mensais ajustados conforme resultado do processo trimestral de auditoria

Informações Financeiras

Devido ao processo de auditoria das demonstrações financeiras anuais do Fundo, este relatório não inclui as informações financeiras dos meses imediatamente anteriores (setembro/2023 e outubro/2023). As informações financeiras auditadas serão divulgadas no relatório 3º trimestre de 2023, em data a ser divulgada aos Cotistas.

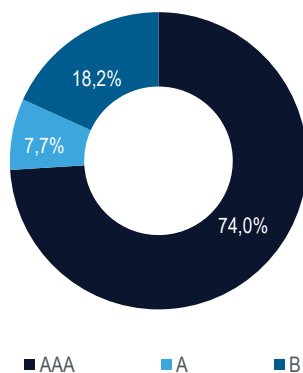
Portfólio

Eldorado	BFC	Senado	CJ	Cenesp	Sucupira	Diamond	Volkswagen	Burity	Transatlântico	Montreal	MV9	CEO	EZ	Torre Almirante
														
Ativo	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m²)	Vacância (m²)	Receita Contratada (R\$ mil) ⁽¹⁰⁾	R\$/m²	% da Receita Total Potencial ⁽¹¹⁾	Principais Inquilinos ⁽¹²⁾				
BFC	A	São Paulo	mar-10	23%	9.984	2,7%	1.322	136,2	5,1%	Grupo Pan, Itaú, WeWork				
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	15,2%	829	92,6	2,4%	Banco GMAC, Grupo Pan				
CENESP ⁹	B	São Paulo	jul-08	24%	50.319	54,6%	837	36,7	8,7%	Ernst & Young, Fidelity, BB				
CEO Office	AAA	R. de Janeiro	fev-19	27%	4.782	0,0%	383	80,0	1,6%	Tim				
Cidade Jardim	AAA	São Paulo	fev-19	50%	7.458	0,0%	1.748	234,3	6,2%	Aqua, Banco ABC, Felsberg, Patria				
Diamond Tower	AAA	São Paulo	jul-20	100%	36.918	11,1%	4.013	122,3	20,7%	Samsung, Cargill				
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22.246	1,8%	3.770	172,5	17,3%	ACE Seguradora, Anbima, LinkedIn, Via Varejo				
EZ Towers - B	AAA	São Paulo	out-20	16%	7.520	42,6%	560	129,6	3,9%	UnitedHealth, Marsh				
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	0,0%	323	50,1	1,7%	Estácio, Patrys				
MV9	B	R. de Janeiro	fev-19	100%	15.174	0,0%	883	58,2	4,1%	INPI				
Senado	AAA	R. de Janeiro	fev-19	20%	19.035	0,0%	3.222	169,3	8,2%	Petrobras				
Sucupira	AAA	São Paulo	nov-19	21%	7.534	20,0%	671	111,4	3,6%	Sanofi				
Torre Almirante	AAA	R. de Janeiro	dez-21	60%	25.087	55,4%	1.365	121,9	12,2%	WeWork, BankRio, Marsh				
Transatlântico	B	São Paulo	mar-08	28%	4.208	12,5%	197	53,5	1,0%	Mattel, Rockwell				
Volkswagen	B	São Paulo	jan-08	100%	12.560	0,0%	1.130	90,0	3,5%	Volkswagen				
Total					239.814	22,1%	21.252	113,8	100,0%					

Portfólio

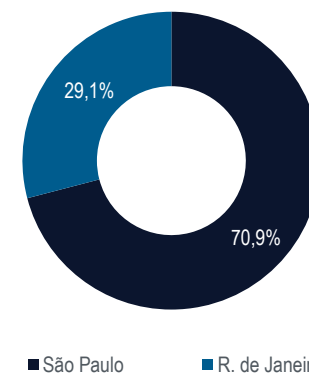
Receita por Classe de Ativo

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



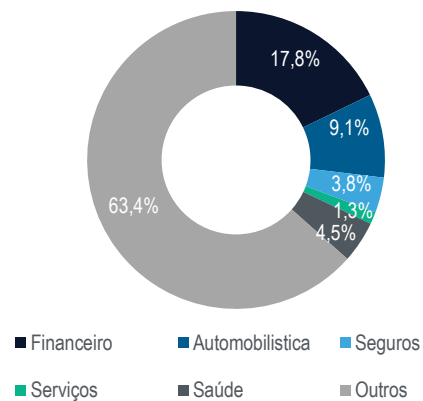
Receita por Região

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



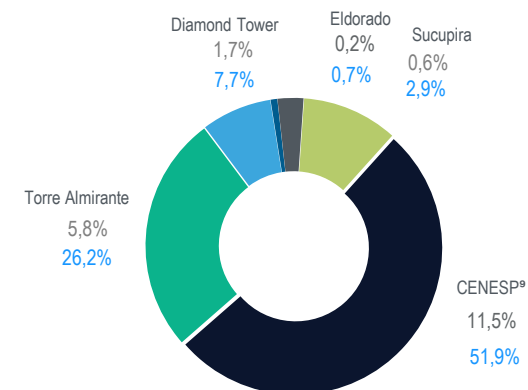
Receita por Setor

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



Composição da Vacância por Ativo

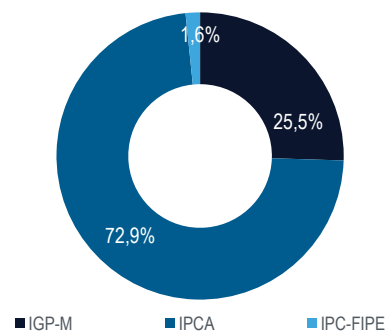
(% Área Bruta Locável Total)



Portfólio

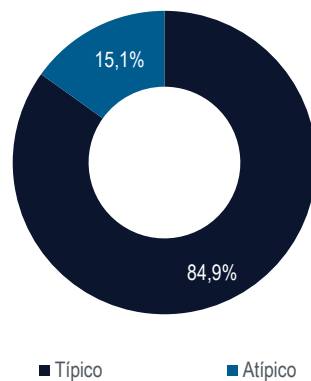
Índices de Reajuste

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



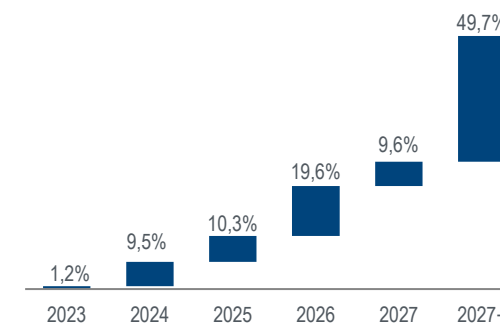
Tipicidade dos Contratos

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



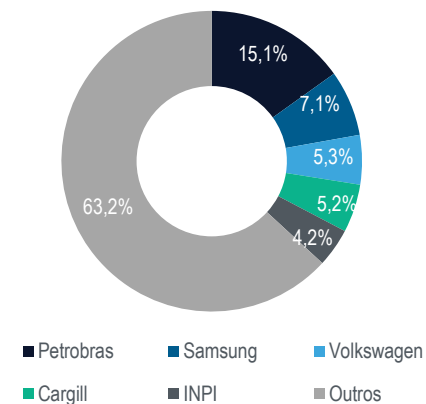
Cronograma de Vencimentos

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



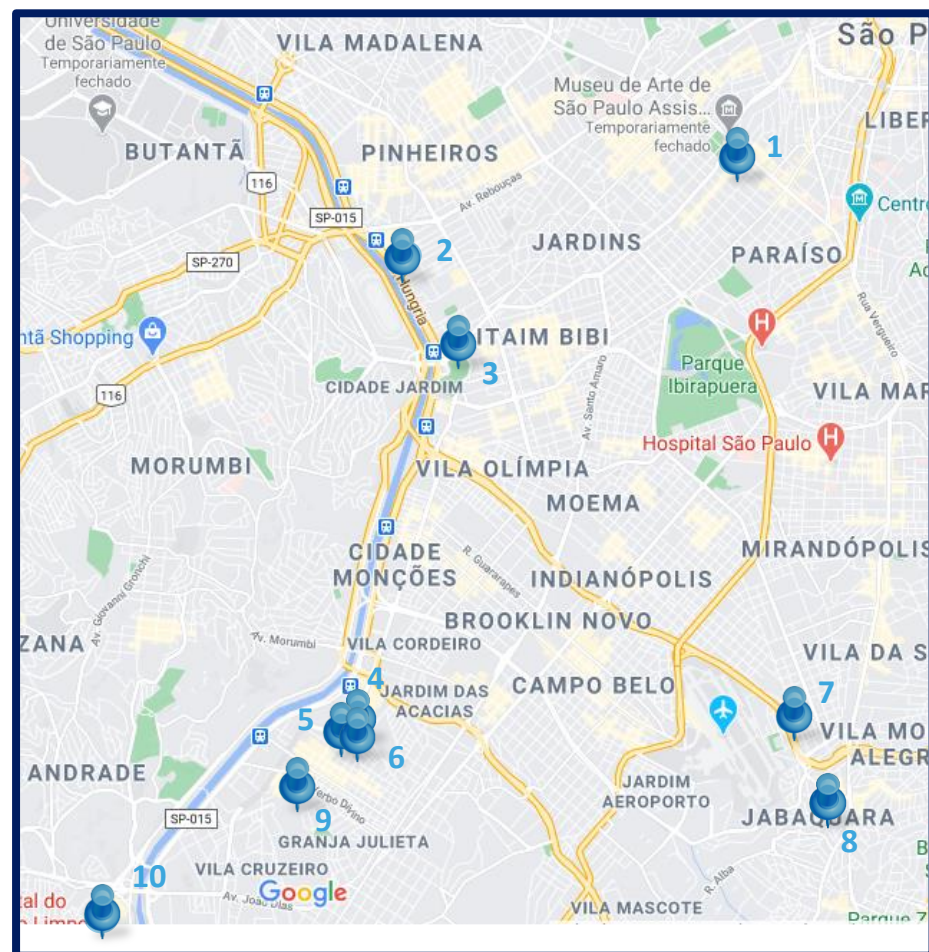
Principais Locatários

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



Apresentação Geográfica do Portfólio

São Paulo



BFC

Classe: A
ABL: 9.984 m²
Ocupação: 97%



Eldorado

Classe: AAA
ABL: 22.248 m²
Ocupação: 98%



Cidade Jardim

Classe: AAA
ABL: 9.984 m²
Ocupação: 100%



Diamond Tower

Classe: AAA
ABL: 36.198 m²
Ocupação: 89%



Sucupira

Classe: AAA
ABL: 7.534 m²
Ocupação: 80%



EZ Towers (B)

Classe: AAA
ABL: 7.520 m²
Ocupação: 57%



Burity

Classe: B
ABL: 10.550 m²
Ocupação: 85%



Volkswagen

Classe: B
ABL: 12.560 m²
Ocupação: 100%



Transatlântico

Classe: B
ABL: 4.208 m²
Ocupação: 88%

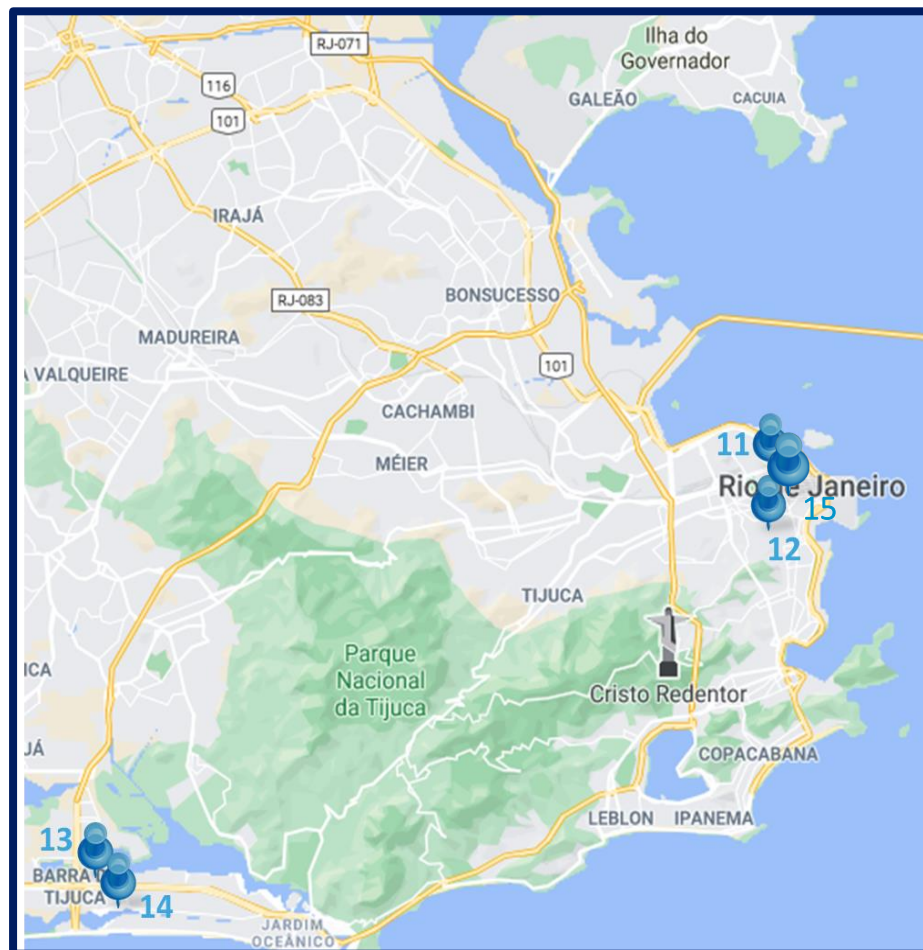


Cenesp

Classe: B
ABL: 50.319 m²
Ocupação: 45%

Apresentação Geográfica do Portfólio

Rio de Janeiro



11



MV9
Classe: B
ABL: 15.174 m²
Ocupação: 100%

12



Senado
Classe: AAA
ABL: 19.035 m²
Ocupação: 100%

13



CEO Office
Classe: AAA
ABL: 4.782 m²
Ocupação: 100%

14



Montreal
Classe: A
ABL: 6.439 m²
Ocupação: 100%

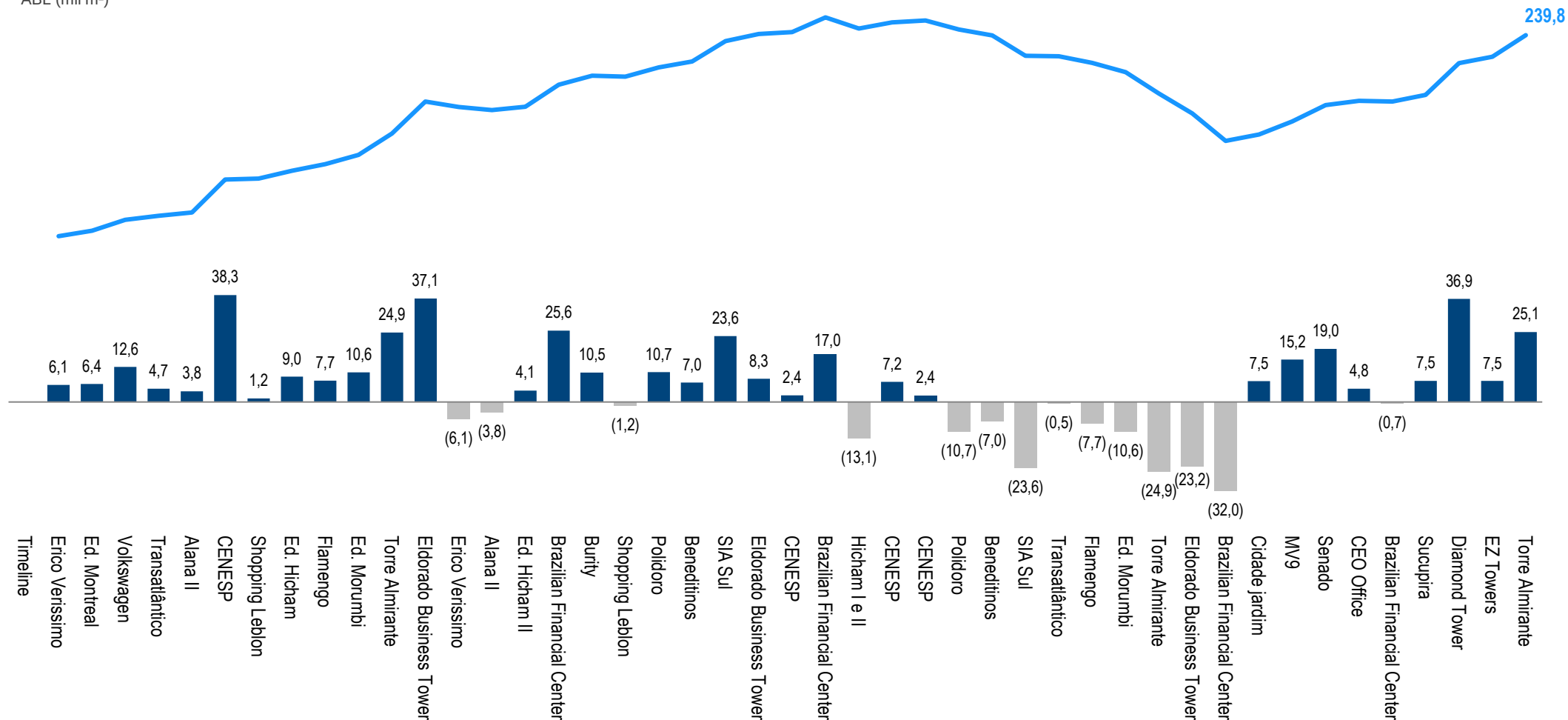
15



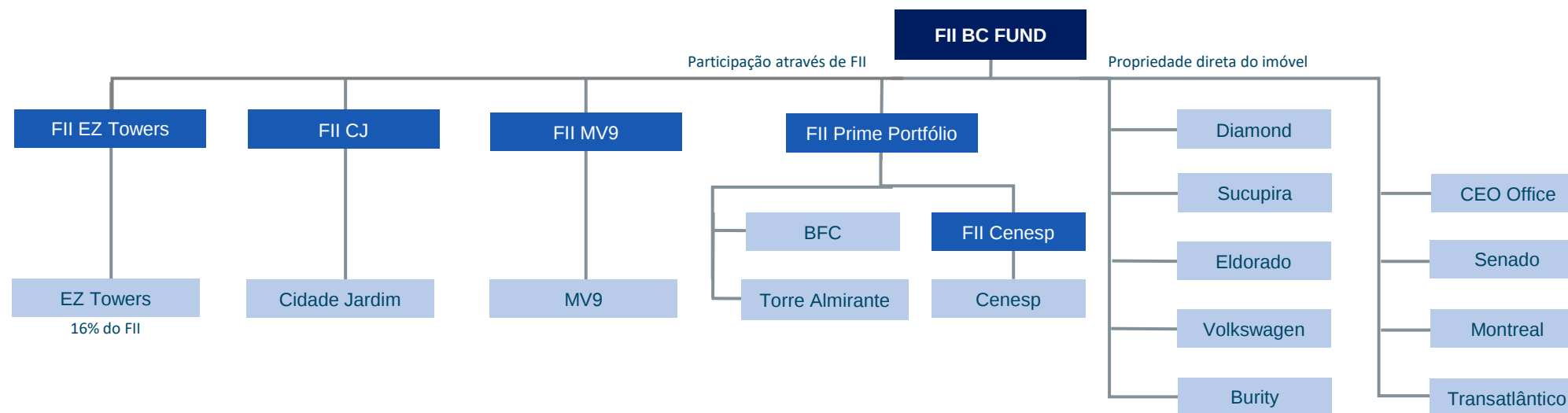
Torre Almirante
Classe: AAA
ABL: 25.087 m²
Ocupação: 45%

Linha do Tempo da Evolução da Carteira

ABL (mil m²)



Estrutura Organizacional do Fundo



Disclaimer

Fundos de investimento imobiliários não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

Dados financeiros e operacionais: referentes ao mês anterior do mês do relatório.
Demais dados: referentes ao mês do relatório ou conforme a ser informado





Fundo Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund