



Fundo Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund

FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11

Informativo Mensal – Outubro 2024

Administrador e Escriturador:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestor:

BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA

Comentário do Gestor

Visão Geral

Objetivo:

O BC Fund é um dos maiores fundos de investimento imobiliário listados na bolsa brasileira. Constituído em junho de 2007, o fundo adota uma gestão ativa com o objetivo primordial de investir em escritórios de laje corporativa com geração de renda, estrategicamente localizados em grandes centros comerciais do Brasil, seja por meio da aquisição direta de imóveis comerciais, seja pela aquisição de direitos sobre esses imóveis.

Possui uma política de gestão ativa:

- Melhoria contínua e estabilidade na geração de renda: realização de negociações eficientes nos contratos de locação e investimentos em expansão e melhorias dos imóveis.
- Geração de valor por meio de ganho de capital: reciclagem estratégica do portfólio, conforme a maturação dos investimentos, visando potencializar o retorno de longo prazo.

CNPJ:

08.924.783/0001-01

IPO do Fundo:

2012

Taxa de Administração:

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

Taxa de Gestão:

1,10% a.a. sobre o valor de mercado¹

¹taxa de 1,50%a.a com desconto de 27% iniciado em fev/2016

Quantidade de Emissões:

7

Quantidade de Cotas:

26.638.202

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em geral

Comentário do Gestor

Em outubro de 2024, o BC Fund distribuiu R\$ 0,50 por cota aos seus investidores, correspondendo a um dividend yield anual de 12,6%, considerando a cota de fechamento de setembro de 2024. No mercado corporativo, no âmbito operacional, observamos que o segmento de ativos de padrão A+ apresentou absorção líquida positiva neste trimestre, mantendo a trajetória de crescimento. Além disso, há um movimento contínuo de empresas reduzindo os dias de trabalho remoto e ampliando a presença semanal nos escritórios.

Quanto aos ativos do fundo, o portfólio foi estrategicamente qualificado, consistindo majoritariamente de ativos de padrão Triple A após uma reciclagem eficiente. Inclui ativos totalmente locados, como Diamond Tower, CEO Office e Senado, e outros com ocupação superior a 90%, como o Eldorado. A demanda por novas locações nas áreas vagas dos demais ativos permanece alta, resultando em outubro na assinatura de novos contratos de locação nos ativos Torre Almirante, Eldorado, Diamond Tower e Sucupira, resultado do trabalho da gestão na locação do portfólio.

No mês anterior, o fundo recebeu da WeWork o pagamento dos aluguéis pendentes dos meses de maio, junho e julho, mantendo-se em dia. Destacamos que as estratégias comerciais adotadas pela gestão foram essenciais para garantir a quitação integral do inquilino, sem concessões. Além disso, enfatizamos que todas as novas locações do portfólio passam por uma rigorosa análise de crédito dos potenciais inquilinos, o que, junto às proteções contratuais contra inadimplência, proporciona maior previsibilidade de receita para a carteira, que atualmente conta com uma adimplência de 100%.



Mailing



Site



Fale com o RI

Principais Indicadores

Rendimentos e Performance

Valor de Mercado ¹ (R\$ bilhão) 1,3	Valor de Mercado ¹ (R\$ / cota) 47,74	Valor Patrimonial ² (R\$ bilhões) 2,4
Valor Patrimonial ² (R\$ / cota) 89,17	Cotistas 133.840	Imóveis 9
Vacância Financeira 14,2%	Vacância Física 14,8%	ADTV (R\$ milhão / dia) 1,6

DATA DO PAGAMENTO

14/10/2024

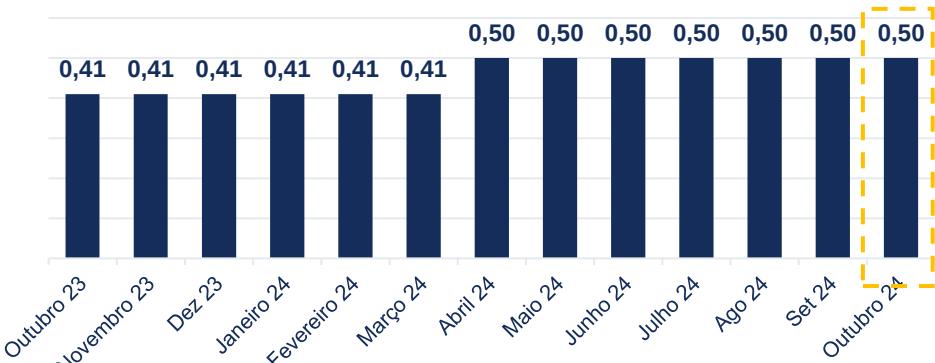
RENDIMENTO MENSAL³

0,50
R\$ / COTA

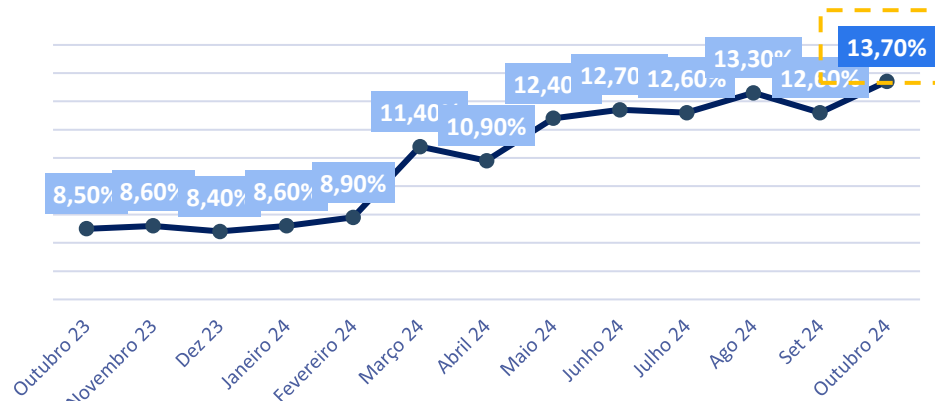
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

12,6%
(12M A.A)

Distribuição de Dividendos



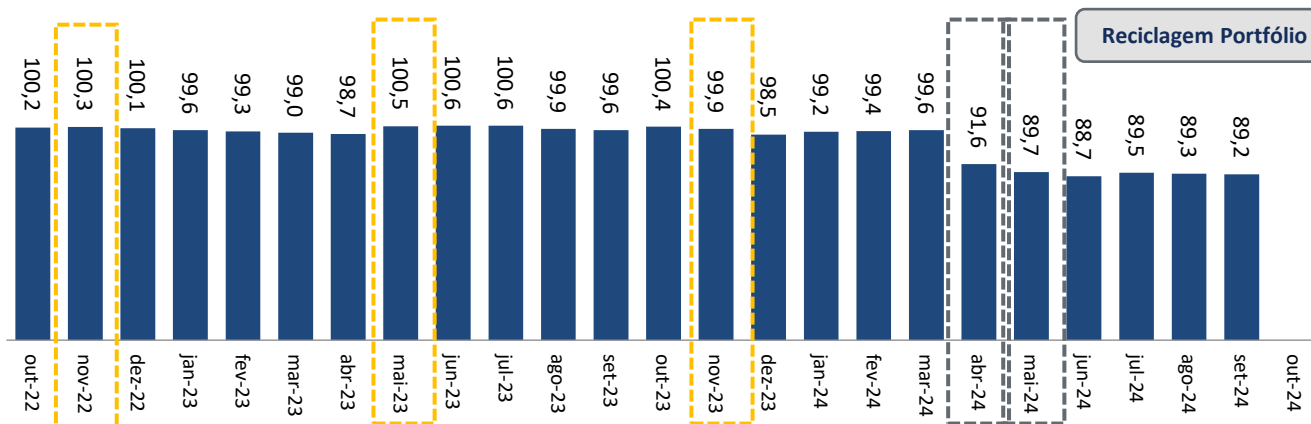
Dividend Yield Anualizado



Notas: (1) Data base: outubro de 2024; (2) Data base: agosto de 2024 - os dados de setembro serão divulgados no relatório trimestral, junto com as demonstrações financeiras auditadas; (3) Rendimento pago no mês de referência do relatório

Indicadores de Mercado

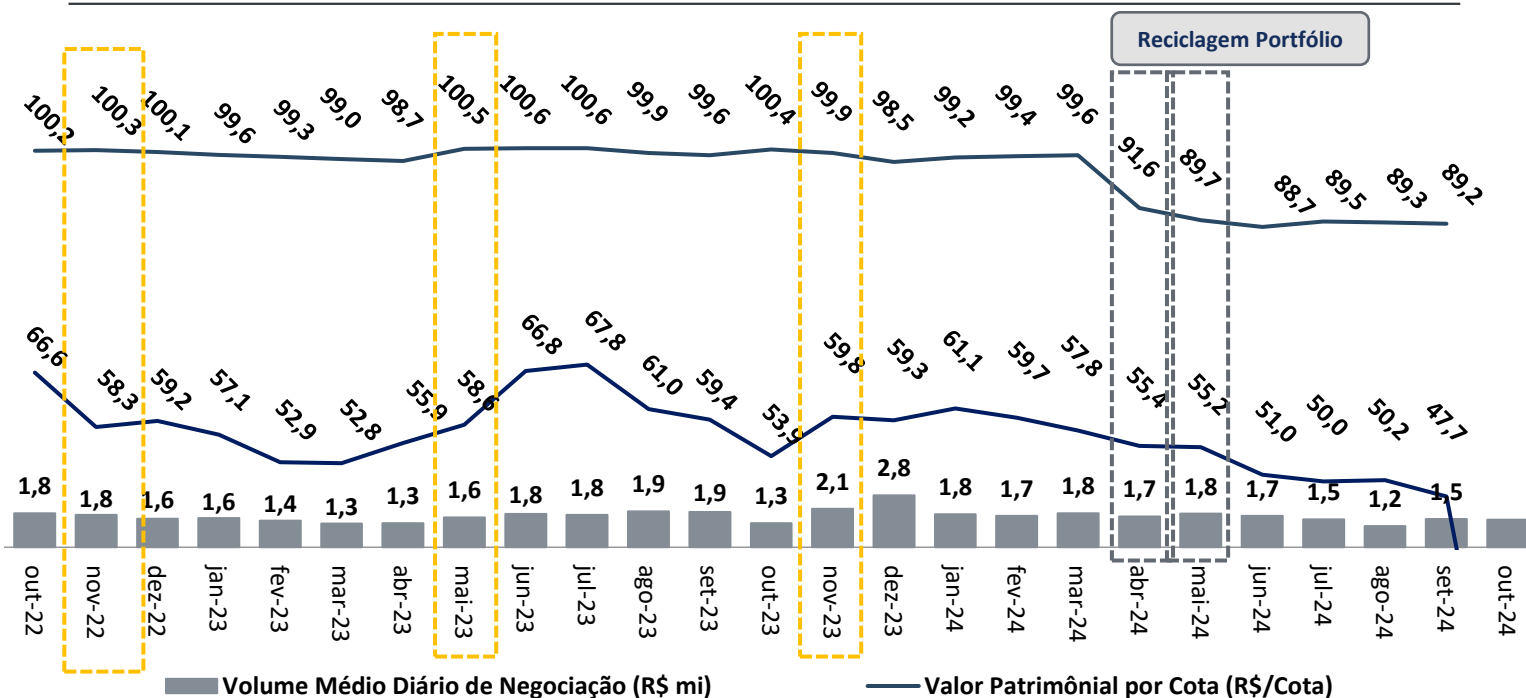
Valor Patrimonial por Cota (R\$/Cota)



Nos meses de maio e novembro de 2023, realizamos a reavaliação do portfólio, que impacta o valor patrimonial por cota. Em abril e maio de 2024, após a amortização do CENESP e a reciclagem do portfólio, observamos as mais recentes variações no valor patrimonial da cota do fundo.

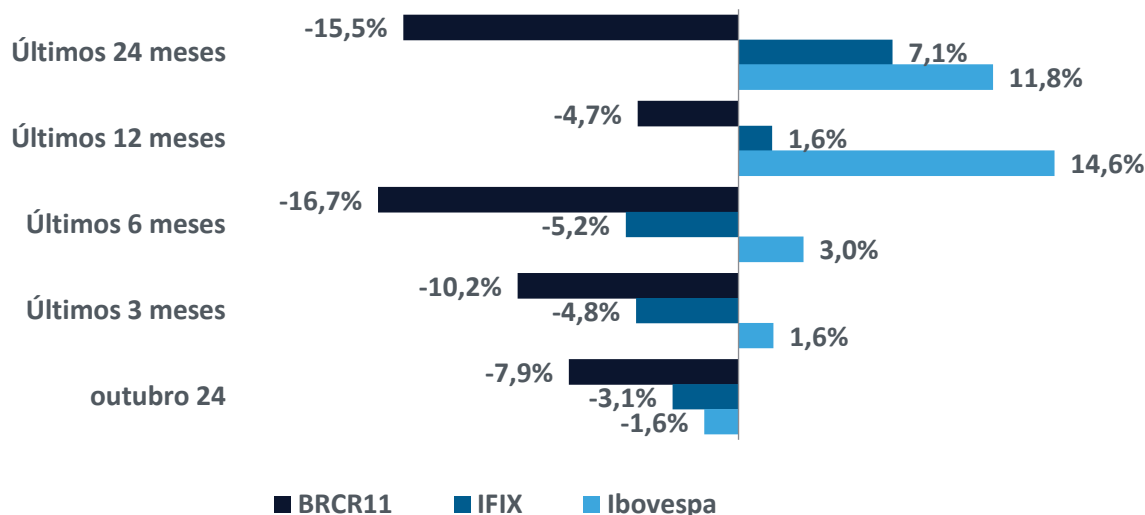
Devido ao processo de auditoria das demonstrações financeiras anuais do Fundo, este relatório não inclui as informações financeiras do mês imediatamente anterior (setembro/2024). As informações financeiras auditadas serão divulgadas no relatório 3º trimestre de 2024, em data a ser divulgada aos Cotistas.

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociações



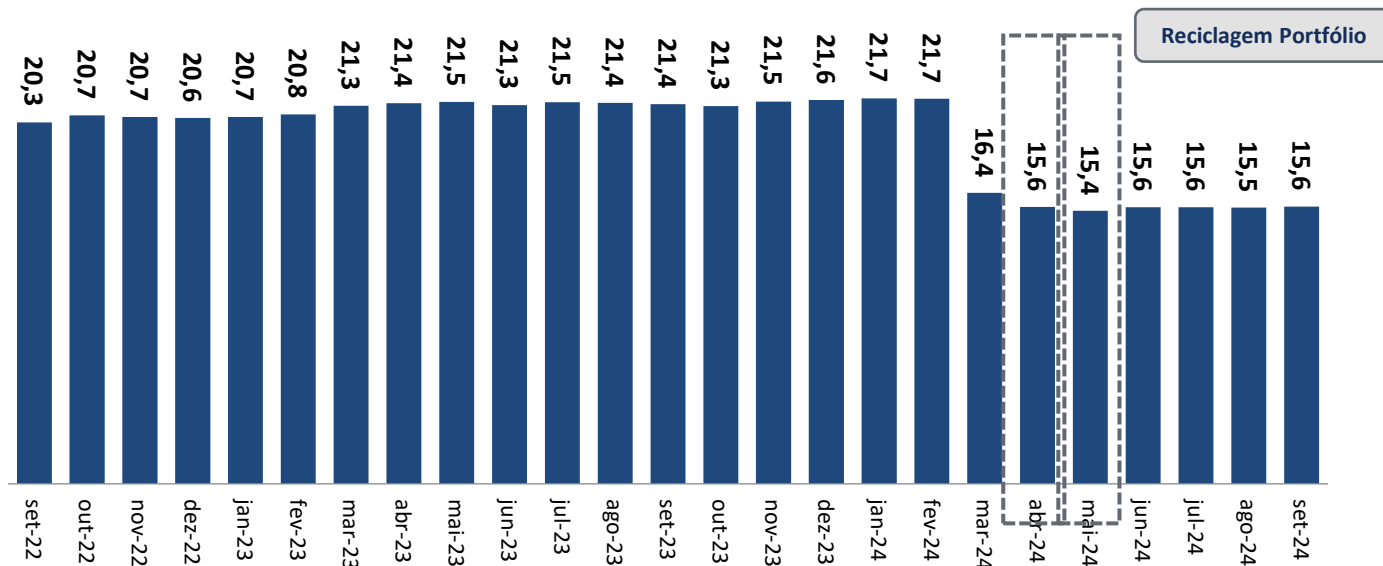
Indicadores de Mercado

Retorno do Cotista ⁴



Em outubro, o fundo apresentou um retorno negativo de 7,9%. Como comparativo, o Ibovespa registrou um retorno negativo de 1,6%, enquanto o IFIX teve um retorno negativo de 3,1%. No acumulado do ano, o fundo apresenta um retorno negativo de 10,2%, em comparação ao IFIX, com retorno negativo de 5,2%, e ao Ibovespa, com retorno positivo de 1,6%.

Receita Contratada de Locação (R\$ Milhões)*



A receita contratada de locações manteve-se alinhada aos meses anteriores, após a amortização e reciclagem do portfólio realizada em março de 2024. Após essa movimentação, a receita alcançou novos patamares, refletindo os ativos atuais do fundo.

Informações Financeiras

Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	89,32	47,74
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-46,6%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,50	0,50
Rentabilidade mensal	[%]	0,6%	1,0%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	6,9%	13,3%
Quantidade de cotas	[# mi]	26,6	26,6
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.379,4	1.271,7
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	106,8	106,8
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	0,0	0,0
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	2.486,2	1.378,5
Receita contratada	[R\$ mi]	15,6	15,6
Cap rate implícito	[%]	7,5%	13,6%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	7,5%	15,8%
Área bruta locável	[mil m²]	144,7	144,7
Valor implícito por m²	[R\$/m²]	17.178	9.524
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		32,3
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		1,5
% do fundo negociado no mês	[%]		0,0%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		21,5%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		0,0%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		0,0%

Demonstrativos Financeiros

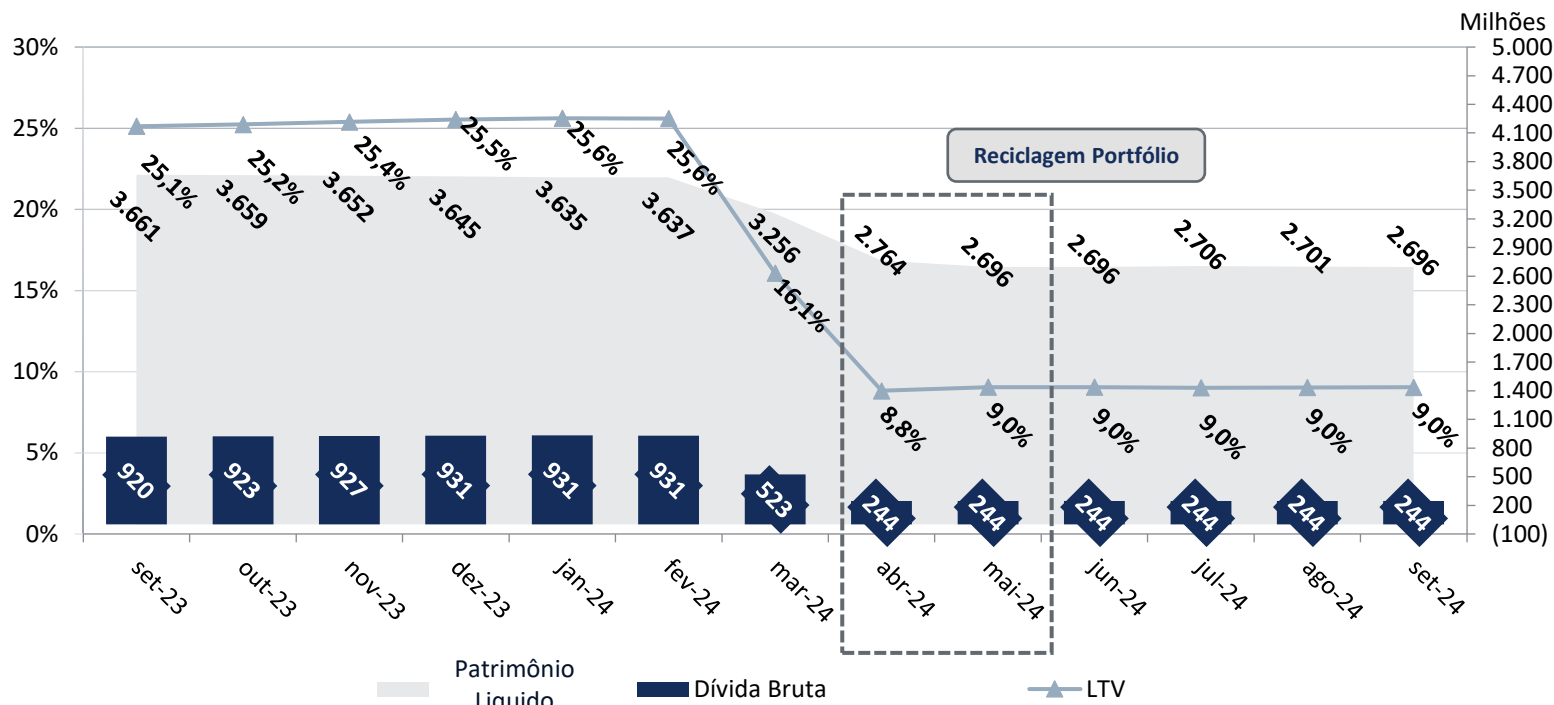
Devido ao processo de auditoria das demonstrações financeiras anuais do Fundo, este relatório não inclui as informações financeiras do mês imediatamente anterior (setembro/2024). As informações financeiras auditadas serão divulgadas no relatório 3º trimestre de 2024, em data a ser divulgada aos Cotistas.

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;
(*) 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

Informações Financeiras

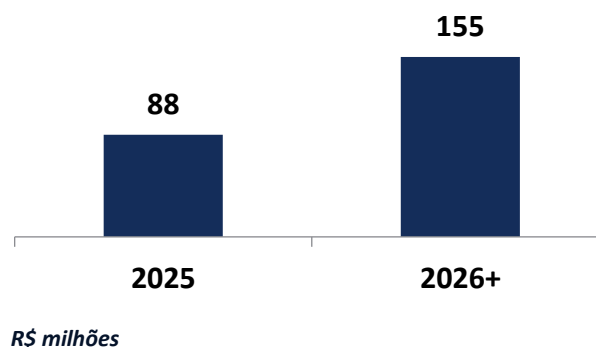
Evolução LTV



Curva de Amortização

Em relação as obrigações existentes, os valores em aberto correspondem as aquisições dos ativos Diamond Tower e Torre Almirante.

Historicamente, a dívida relacionada à obrigação de 2025 tem sido rolada, demonstrando uma maior tranquilidade frente a necessidade de liquidez de curto prazo.



Esse processo de rolagem reflete uma gestão financeira estratégica, onde a dívida é mantida como um recurso viável sem pressionar a liquidez do fundo. A cada rolagem, o spread tem melhorado expressivamente, evidenciando condições de mercado mais vantajosas. Inicialmente contratada a CDI + 3,50%, a taxa foi reduzida para CDI + 2,09%, sinalizando tanto uma economia nos custos de financiamento quanto uma melhora na percepção de crédito do fundo.

Essa estratégia permite que o fundo mantenha sua estrutura de capital otimizada, sem a pressão de amortizações imediatas, e direciona os recursos disponíveis para novas oportunidades de investimento ou distribuições aos cotistas, maximizando o valor para investidores.

Portfólio

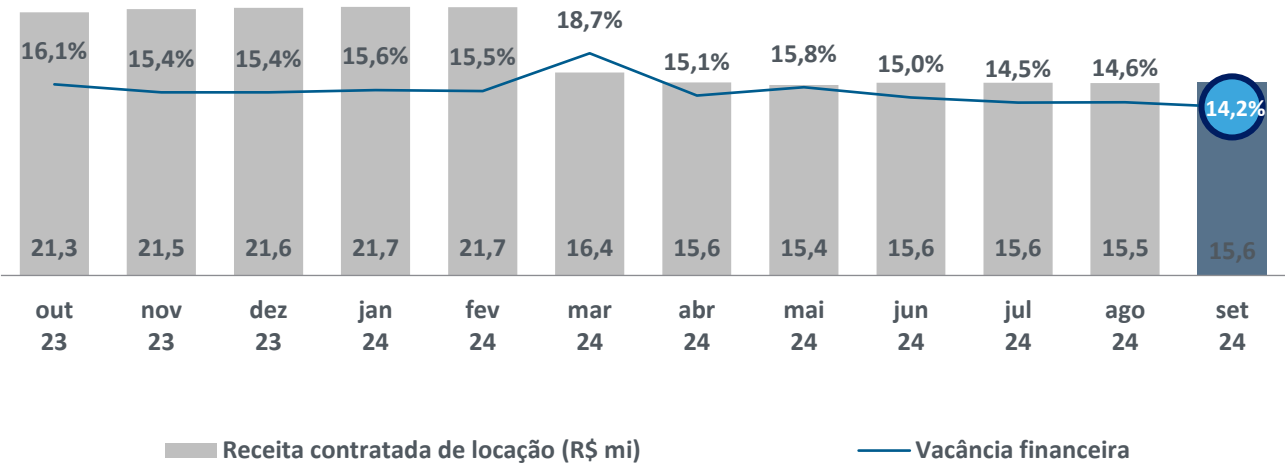
Vacância

A vacância financeira do portfólio, em setembro de 2024, representava 14,2%, em termos de receita de locação potencial, e 14,8% sobre o total de ABL em m², inferior ao mês anterior dado o início da vigência de novo contrato de locação do Diamond Tower.

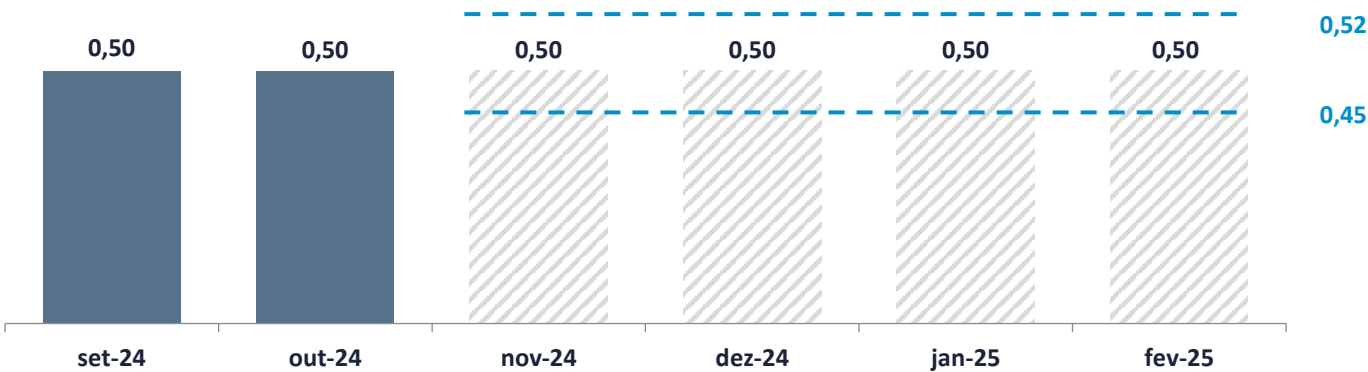
A vacância ao final de setembro de 2024 correspondia a 13.886 m² no Torre Almirante, 3.709 m² no EZ Towers, 2.051 m² no Diamond Tower, 1.507 m² no Sucupira e 339 no Eldorado.

Nos três meses seguintes, 32,2% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que neste período 2,3% dos contratos estarão em processo de renovação.

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



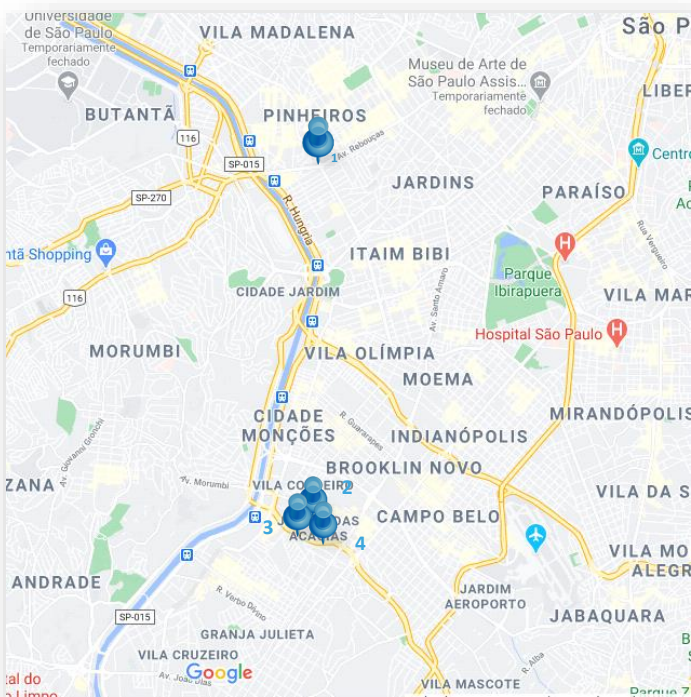
Histórico e Previsibilidade de Distribuição do Semestre (R\$/cota) (6 | 7)



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) Rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. A previsibilidade de distribuição pode sofrer alterações sem aviso prévio; (7) A rentabilidade mensal se refere a competência m-2.

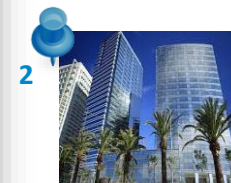
Portfólio

São Paulo



Eldorado

Classe: AAA
ABL: 22.248 m²
Ocupação: 98%



Diamond Tower

Classe: AAA
ABL: 36.198 m²
Ocupação: 94%



Sucupira

Classe: AAA
ABL: 7.534 m²
Ocupação: 80%



EZ Towers (B)

Classe: AAA
ABL: 7.520 m²
Ocupação: 51%

Rio de Janeiro



MV9

Classe: B
ABL: 15.174 m²
Ocupação: 100%



Torre Almirante

Classe: AAA
ABL: 25.087 m²
Ocupação: 45%



Senado

Classe: AAA
ABL: 19.035 m²
Ocupação: 100%



CEO Office

Classe: AAA
ABL: 4.782 m²
Ocupação: 100%



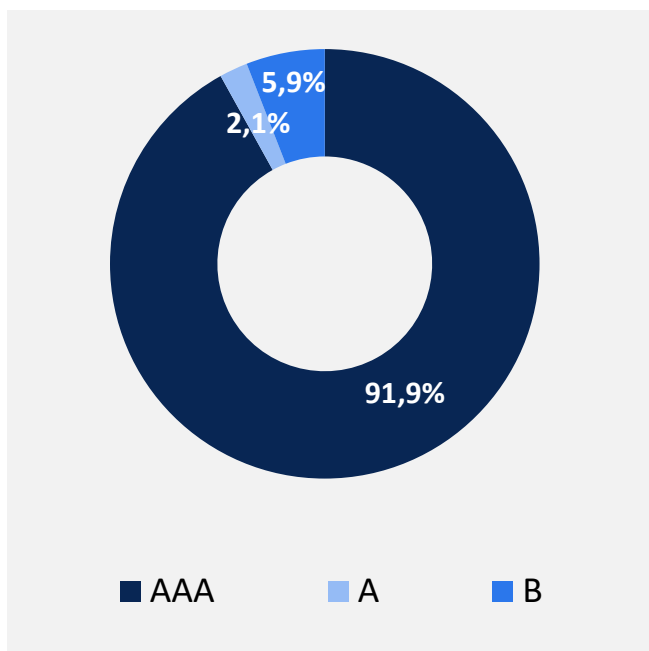
Montreal

Classe: A
ABL: 6.439 m²
Ocupação: 100%

Portfólio

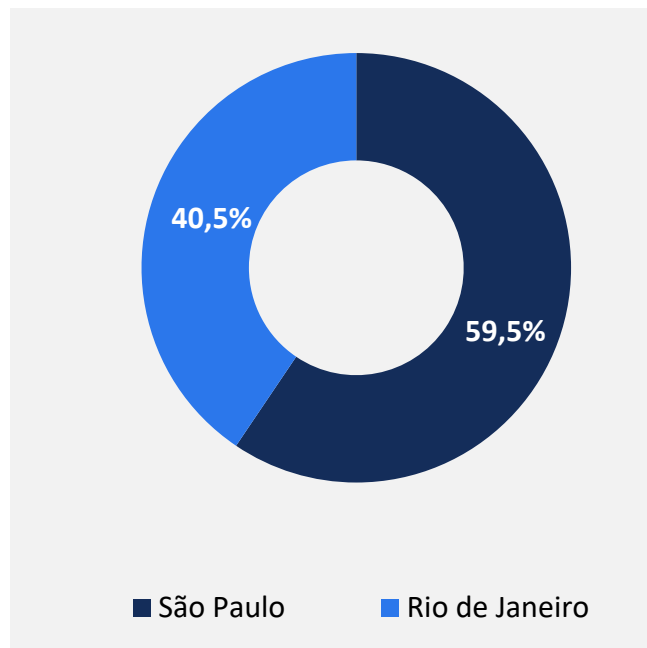
Receita por Classe de Ativo

(% da Receita Contratada Total)



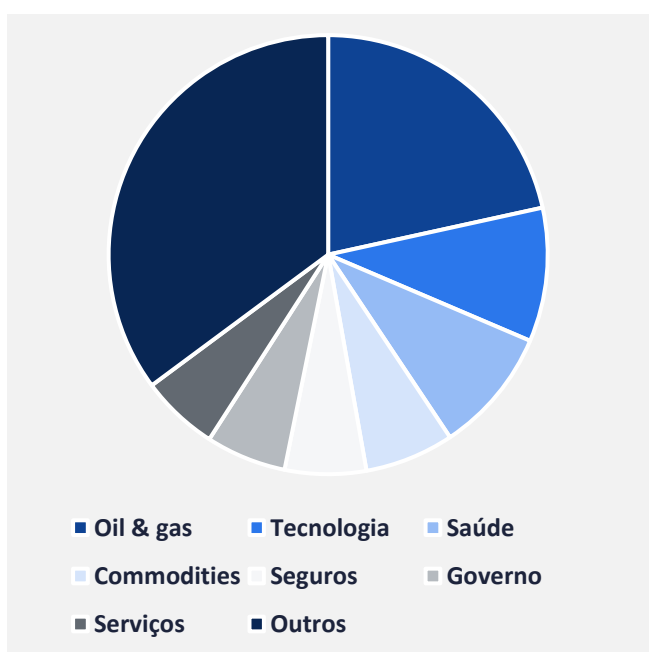
Receita por Região

(% da Receita Contratada Total)



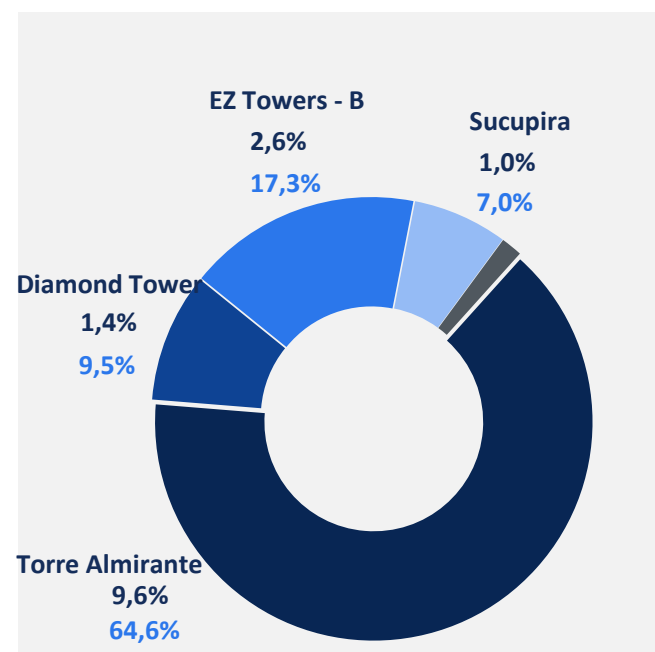
Receita por Setor

(% da Receita Contratada Total)



Composição da Vacância por Ativo

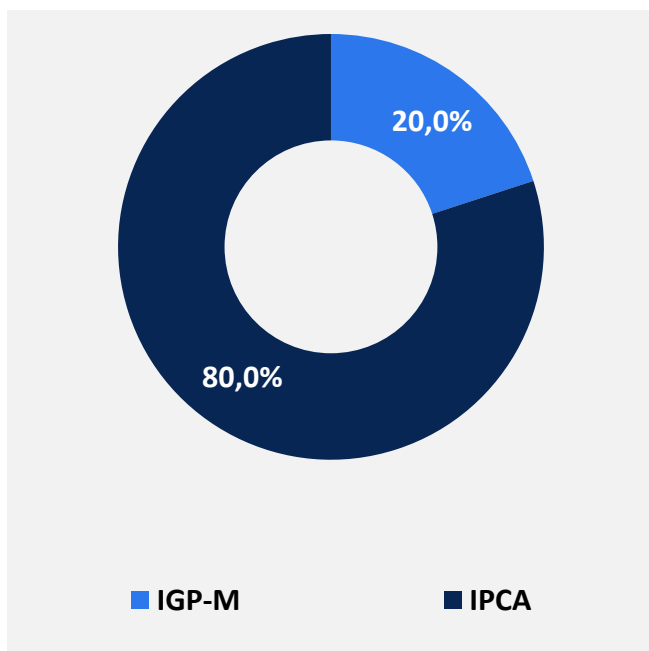
(% Área Bruta Locável Total)



Portfólio

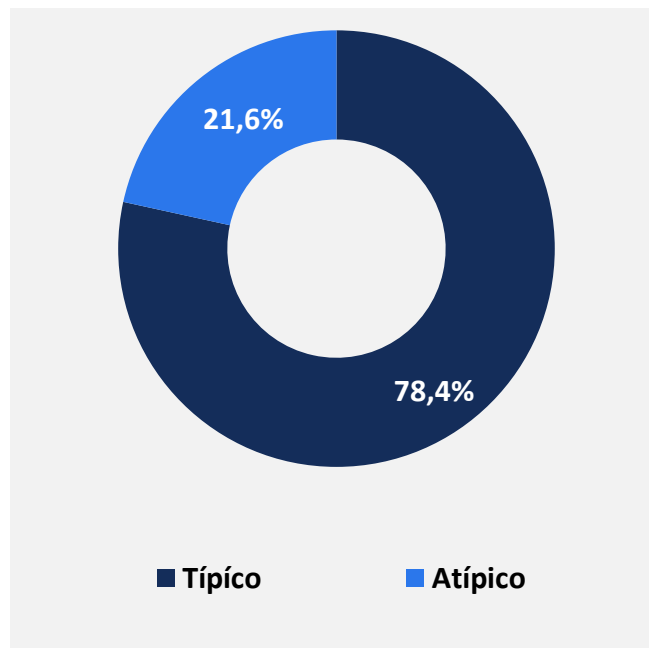
Índices de Reajuste

(% da Receita Contratada Total)



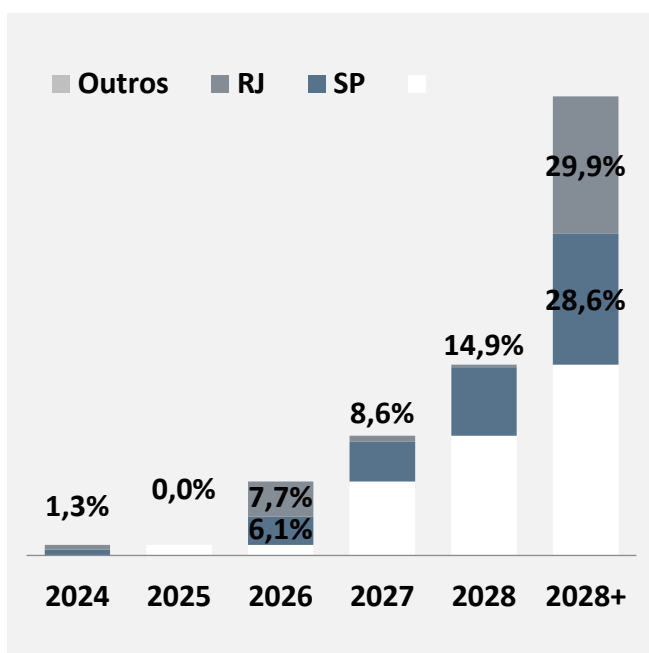
Tipicidade dos Contratos

(% da Receita Contratada Total)



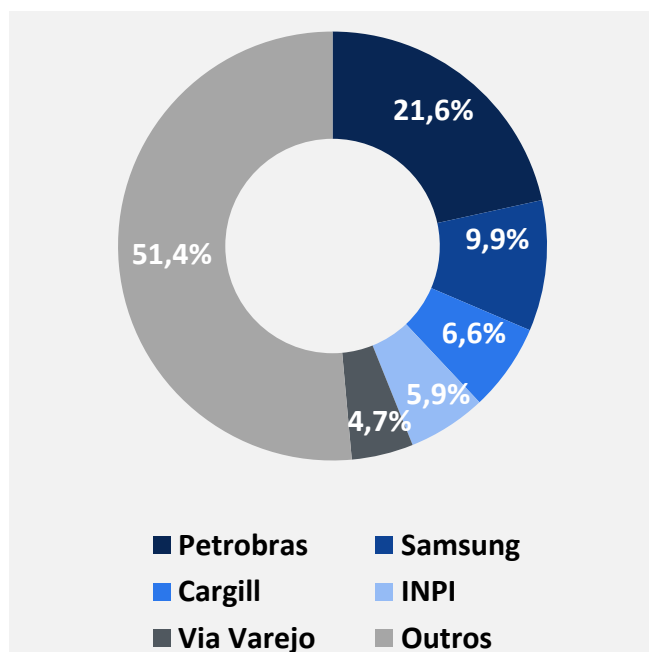
Cronograma de Vencimentos

(% da Receita Contratada Total)



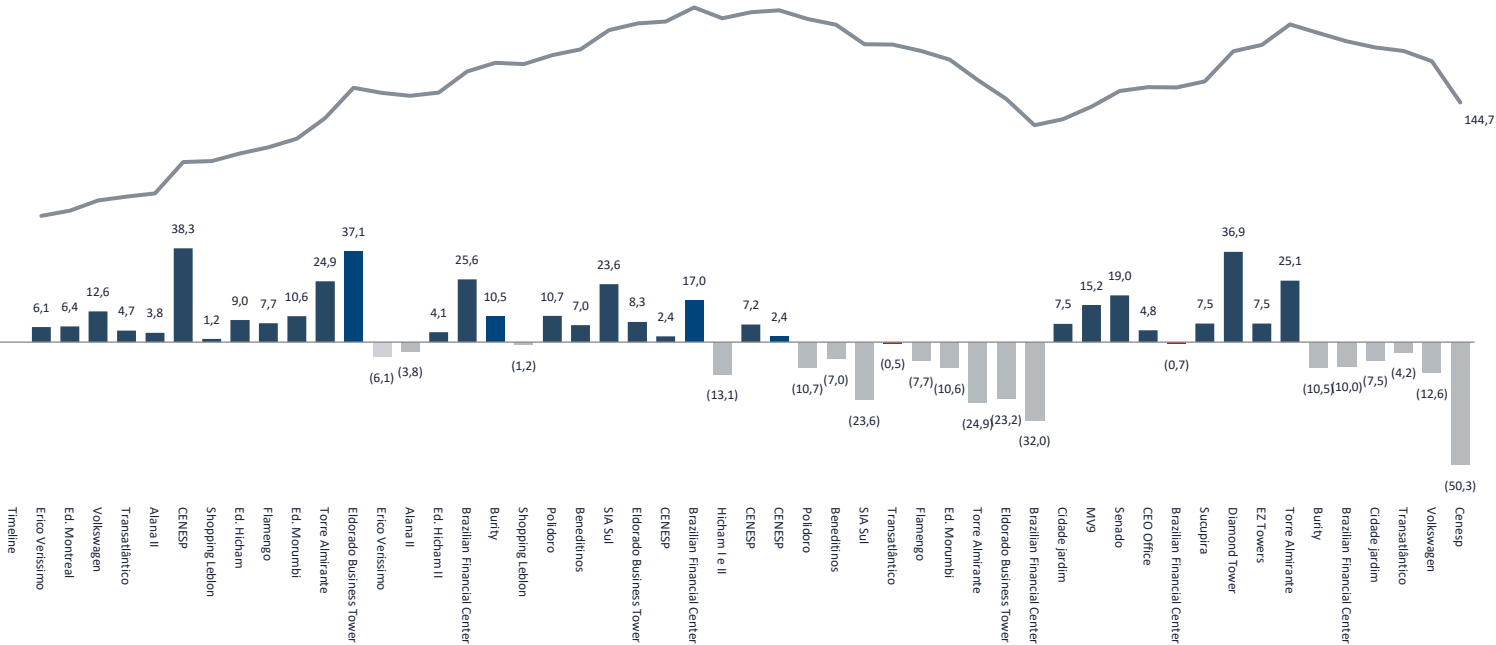
Principais Locatários

(% da Receita Contratada Total)

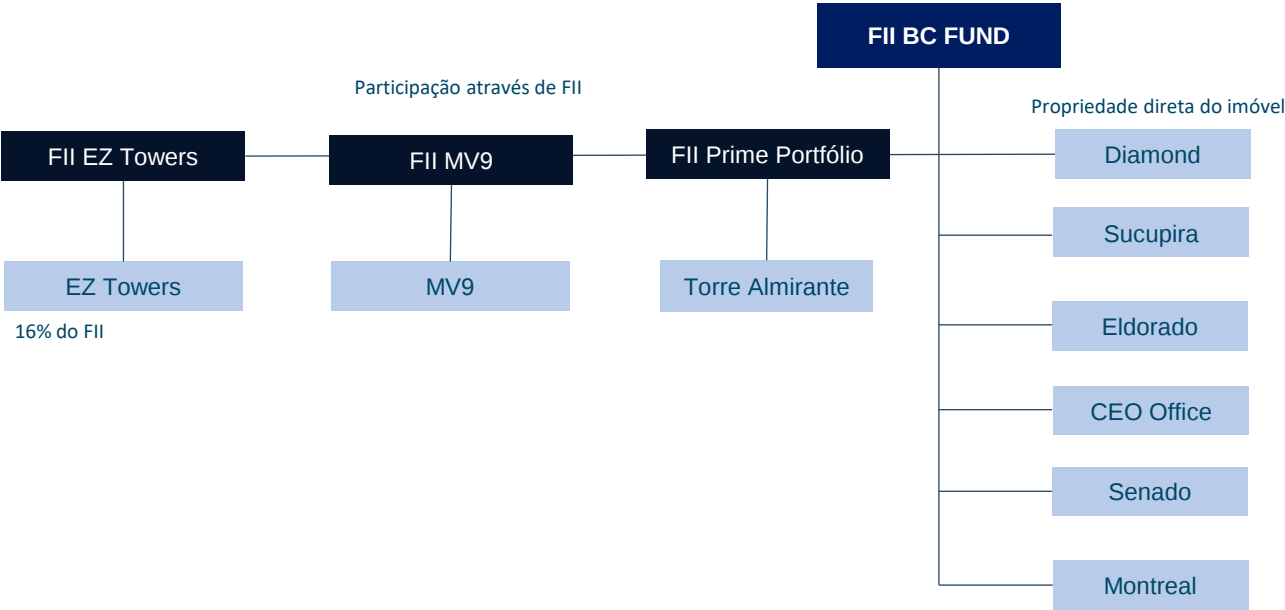


Portfólio

Linha do Tempo da Evolução da Carteira



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.

