



Fundo Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund



FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11

Informativo Mensal – Setembro 2022



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:

08.924.783/0001-23

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 09/09/2022)

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)

1,86

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

69,79

Valor
Patrimonial²
(R\$ bilhões)

2,68

Valor
Patrimonial²
(R\$ / cota)

100,61

Rendimento
Mensal³
(R\$ / cota)

0,47

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

8,4%

ADTV
(R\$ milhões/dia)

2,43

Cotistas

154.373

Vacância
Financeira

19,6%

Vacância
Física

25,0%

Imóveis

15

AAA/A

80,3%

Últimas Notícias

Novo Contrato de Locação – Diamond Tower

No mês de setembro, o Fundo assinou um novo contrato de locação de um andar no Diamond Tower, totalizando uma ABL de 2.051m². A vigência do contrato se inicia no mês de outubro e terá duração de 10 anos. Ressaltamos que as condições comerciais estão em linha com o praticado na região. Destacamos ainda que nosso time comercial segue destinando todos os esforços para realizar de forma eficaz a absorção da área vaga de nosso portfólio, sendo que por conta deste trabalho ativo, já conseguimos sentir uma melhora na dinâmica dos processos de comercialização na região.

Novo Contrato de Locação – Eldorado

Seguindo nossas expectativas do relatório anterior, dado o aquecimento dos processos competitivos de locação no Eldorado, nosso time comercial firmou um novo contrato de locação de um andar no ativo, correspondente a 1.926m² de área BOMA, equivalentes a 944m² na nossa proporção. Ressaltamos ainda que o novo contrato foi firmado com uma empresa do ramo de nutrição e terá vigência de 5 anos, sendo as condições comerciais condizentes com a qualidade diferencial do empreendimento.

Últimas Notícias - Continuação

Renúncia de Contrato de Locação – Eldorado

Também em setembro, por conta de uma reestruturação organizacional por conta de um processo de M&A, tivemos uma solicitação pontual de rescisão de um locatário do Edifício Eldorado. A área a ser devolvida corresponderá a um andar, o que equivale a 930 m², na nossa participação. Ressaltamos que o locatário vem cumprindo o período de aviso prévio e, ao ser concretizada a saída, haverá a incidência de multa contratual. Por fim, importante reforçar que o ativo vem apresentando uma boa demanda por área disponível, que podem resultar novamente no fechamento de novos contratos de locação no curto/médio prazo.

Retorno ao Cotistas

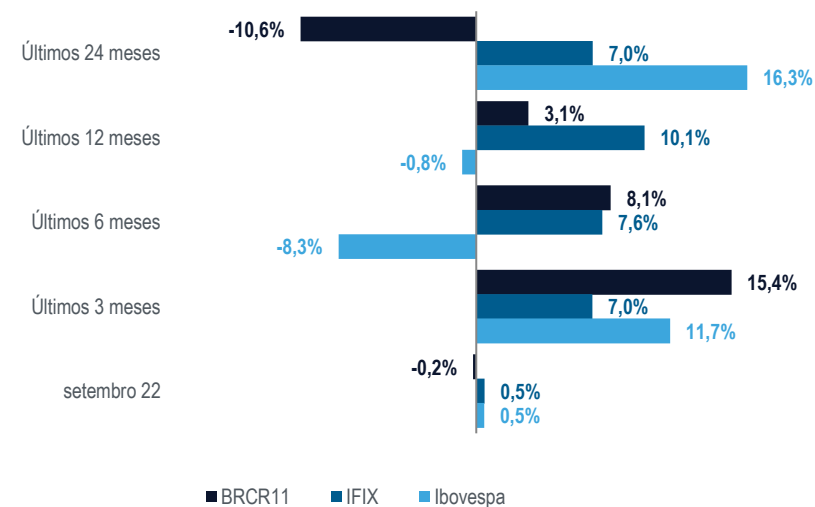
A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando os rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi negativa em 0,2%, enquanto o Ibovespa registrou variação positiva de 0,5%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 2,4 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 69,79 por cota. O *dividend yield* anualizado de acordo com a última distribuição é de 8,4%.

Indicadores de Mercado

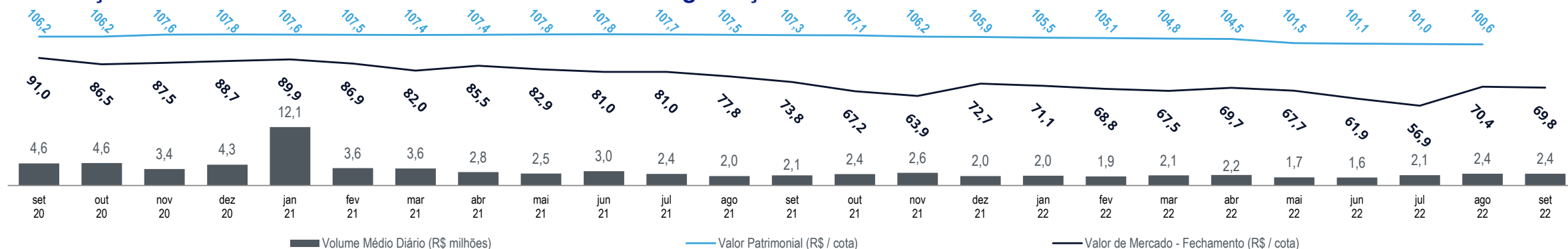
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	100,61	69,79
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-30,6%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,47	0,47
Rentabilidade mensal	[%]	0,5%	0,7%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	5,8%	8,4%
Quantidade de cotas	[# mi]	26,6	26,6
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.680,1	1.859,1
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	659,7	659,7
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	56,5	56,5
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	3.396,3	2.575,3
Receita contratada	[R\$ mi]	20,2	20,2
Cap rate implícito	[%]	6,8%	9,0%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	8,5%	11,2%
Área bruta locável	[mil m ²]	239,8	239,8
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	14.162	10.739
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		51,1
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		2,4
% do fundo negociado no mês	[%]		2,0%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		25,6%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		-0,9%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		-0,2%

Retorno do Cotista⁴



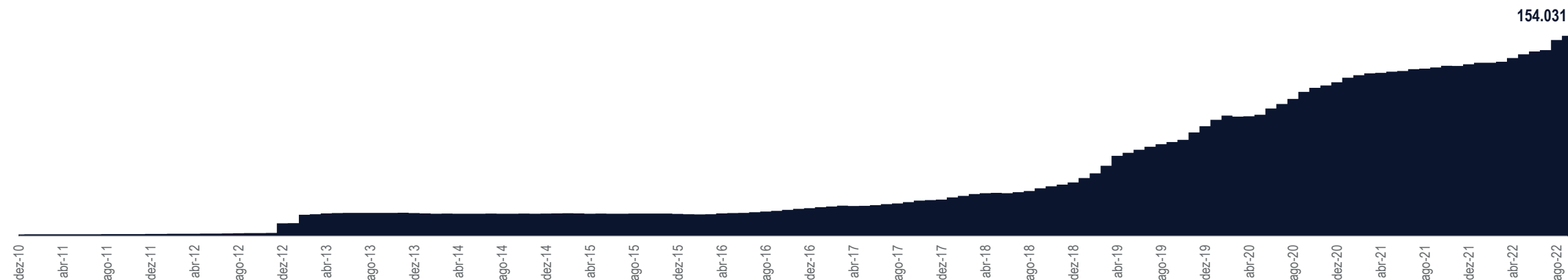
Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociações



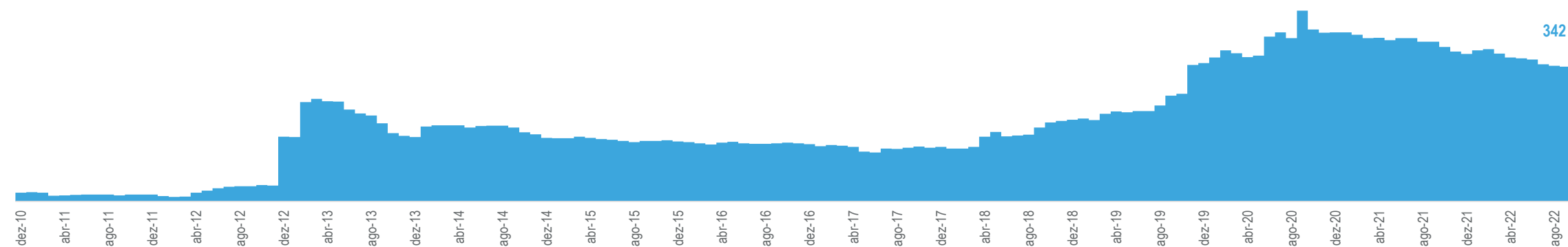
Notas: (4) Considera a valorização da cota no período (Valor de Fechamento do último dia do mês M / Valor de Fechamento do último dia do mês M-1) + Rendimento recebido pelo cotista no período

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

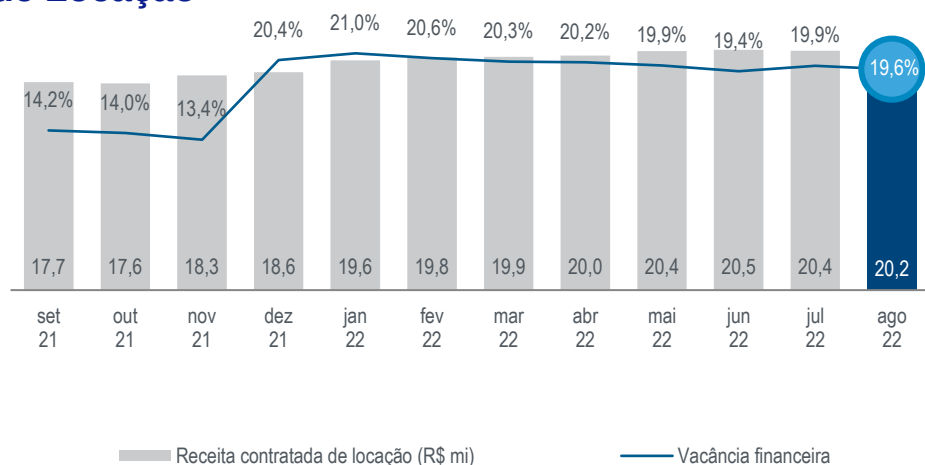
A vacância financeira do portfólio, em agosto de 2022, representava 19,6%, em termos de receita de locação potencial e 25,0% sobre o total de ABL em m². A variação em relação ao mês anterior se refere a nova locação no edifício EZ Tower e a entrega parcial de área de um inquilino do ed. Burity. Lembramos ainda que em janeiro ajustamos a ABL do portfólio para fazer referência a real participação do BC Fund no Cenesp. Além disto reforçamos que o aumento da vacância no mês de dezembro, se deve a aquisição do Torre Almirante e não a desocupações ocorridas no portfólio.

A vacância ao final de agosto de 2022 correspondia a 27.498 m² no CENESP, 14.780 m² no Torre Almirante, 11.281 m² no Diamond Tower, 2.474 m² no Eldorado, 1.507 m² no Sucupira, 1.261 m² no Burity, 525 m² no Transatlântico, 294 m² no EZ Towers e 274 m² no BFC.

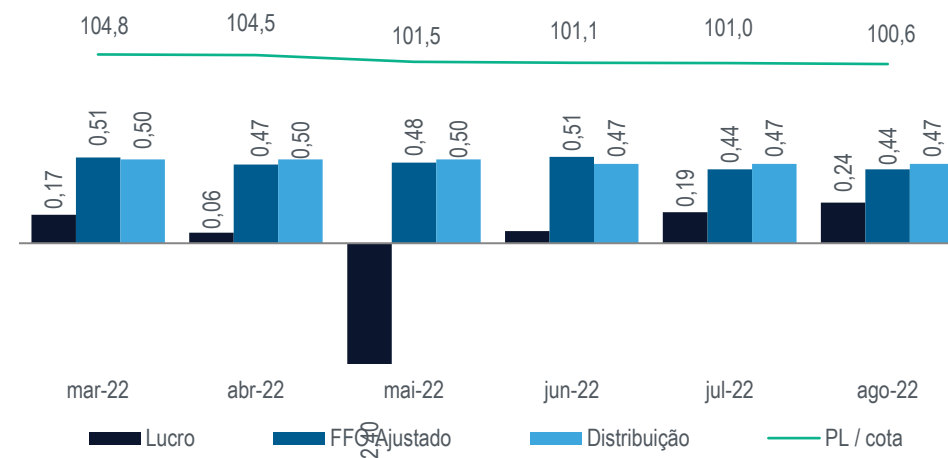
Nos três meses seguintes, 28,0% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que neste período, 0,8% dos contratos estarão em processo de renovação.

O lucro líquido por cota, em agosto/22, foi positivo em R\$0,24/cota. Já o FFO ajustado ⁽⁴⁾ foi de R\$0,44/cota, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,47/cota.

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



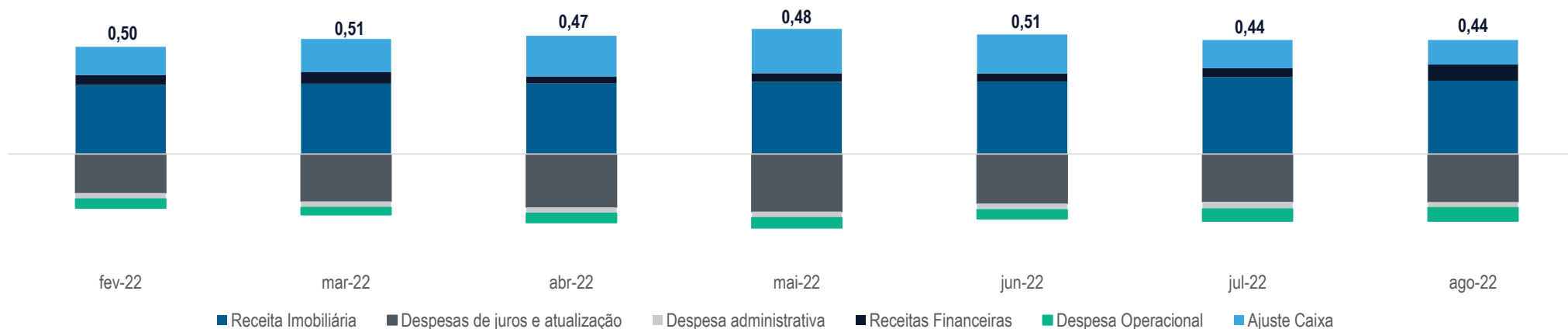
Indicadores de Resultado (R\$/cota) ⁽⁶⁾⁽⁷⁾



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

Composição FFO

O FFO⁶ é um indicador não contábil que indica o fluxo de caixa proveniente das operações a partir do Lucro Líquido do ativo. Incide sobre ele as receitas imobiliárias e financeiras, deduzidas das despesas de juros, administrativas e operacionais, ele também desconsidera as receitas e despesas não recorrentes. No mês de agosto, o FFO do Fundo totalizou R\$ 0,44/cota, em linha com o mês anterior.



Notas: (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. Desde o mês de agosto de 2021, o efeito contábil das despesas de juros da obrigação em carência do Diamond Tower foi excluído;

Informações Financeiras

DRE Consolidada

(R\$ mil)	jul22	ago22	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	18.979	19.103	215.993
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	-
Outras Receitas de Propriedades	257	(776)	(6.031)
Ajuste a Valor Justo	-	-	(92.946)
Despesas Financeiras de Propriedades	(12.002)	(12.035)	(120.279)
Despesas Administrativas de Propriedades	(1.796)	(1.475)	(17.440)
Resultado de Propriedades	5.438	4.817	(20.703)
Receitas de CRI, LCI e outros FII	1.854	3.634	22.878
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	337	937	(5.835)
Outros Ativos Financeiros	414	456	3.572
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(3.059)	(3.362)	(29.099)
Participação dos Minoritários ⁽⁸⁾	(55)	(67)	(737)
Lucro Líquido do Período	4.929	6.415	(29.924)
FFO Ajustado do Período	11.673	11.665	146.836
FFO Ajustado (R\$/Cota)	0,44	0,44	5,51
Distribuição aos Cotistas no Período	12.520	12.520	154.235

Balanço Patrimonial

(R\$ mil)	ago22	% do Ativo
Ativo	3.772.727	100,0%
Imóveis	3.341.659	88,6%
LCI	-	0,0%
CRI	130.744	3,5%
Cotas de outros FII	110.718	2,9%
Aluguéis a Receber	58.583	1,6%
Renda Fixa	46.098	1,2%
Ativos Diversos	84.925	2,3%
Passivo	1.036.095	27,5%
Rendimentos a Distribuir	28.099	0,7%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	980.800	26,0%
Outros Passivos	27.196	0,7%
Patrimônio Líquido	2.680.103	71,0%
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	56.529	1,5%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	3.772.727	100,0%

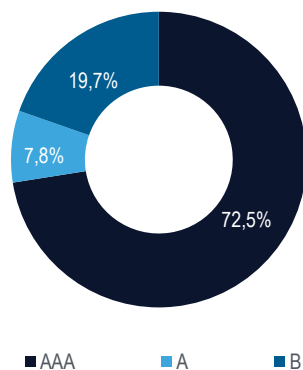
Portfólio

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%	1.249	128,6	5,6%	Grupo Pan, Itaú, WeWork				
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	11,9%	839	90,3	2,5%	Banco GMAC, Grupo Pan				
CENESP ⁹	B	São Paulo	jul-08	24%	50.319	54,6%	867	38,0	8,5%	Ernst & Young, Fidelity , BB				
CEO Office	AAA	R. de Janeiro	fev -19	27%	4.782	0,0%	488	102,0	1,6%	Tim				
Cidade Jardim	AAA	São Paulo	fev-19	50%	7.458	0,0%	1.575	211,2	5,9%	Aqua, Banco ABC, Felsberg, Patria				
Diamond Tower	AAA	São Paulo	jul-20	100%	36.918	30,6%	3.068	119,7	21,2%	Samsung, Cargill				
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22.246	11,1%	3.314	167,6	16,2%	ACE Seguradora, Anbima, LinkedIn, Via Varejo				
EZ Towers - B	AAA	São Paulo	out-20	16%	7.520	3,9%	954	126,9	4,0%	UnitedHealth, Marsh				
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	0,0%	333	51,6	1,7%	Estácio, Patrys				
MV9	B	R. de Janeiro	fev-19	100%	15.174	0,0%	835	55,0	4,3%	INPI				
Senado	AAA	R. de Janeiro	fev-19	20%	19.035	0,0%	3.028	159,1	8,2%	Petrobras				
Sucupira	AAA	São Paulo	nov-19	21%	7.534	20,0%	954	147,2	3,8%	Sanofi				
Torre Almirante	AAA	R. de Janeiro	dez-21	60%	25.087	58,9%	1.242	120,5	11,8%	WeWork, BankRio, Marsh				
Transatlântico	B	São Paulo	mar-08	28%	4.208	12,5%	190	51,6	1,0%	Mattel, Rockwell				
Volkswagen	B	São Paulo	jan-08	100%	12.560	0,0%	1.233	98,2	3,6%	Volkswagen				
Total						239.814	25,0%	20.168	111,5	100,0%				

Portfólio

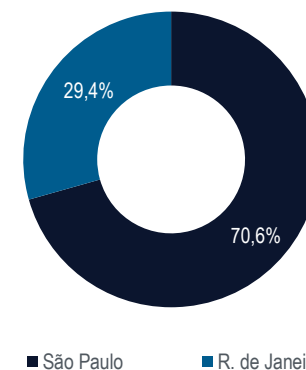
Receita por Classe de Ativo

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



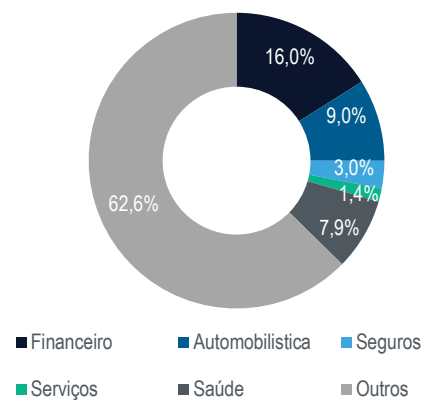
Receita por Região

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



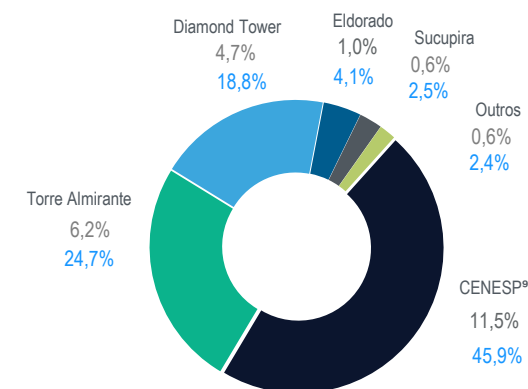
Receita por Setor

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



Composição da Vacância por Ativo

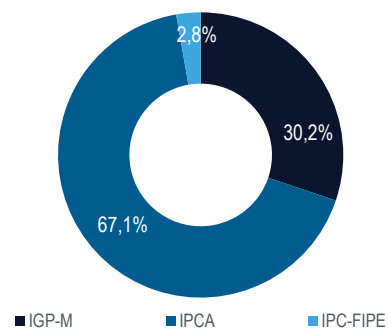
(% Área Bruta Locável Total)



Portfólio

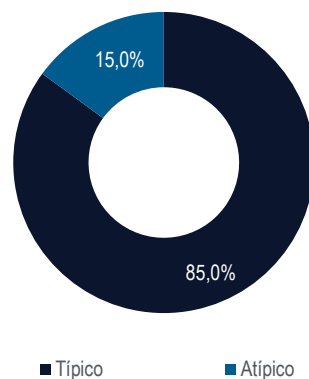
Índices de Reajuste

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



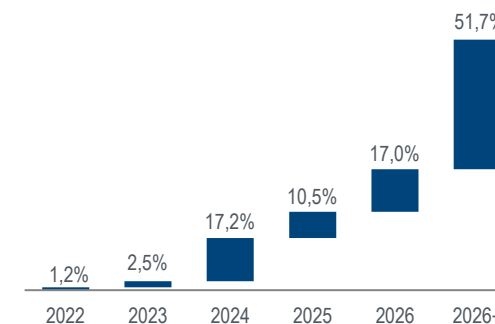
Tipicidade dos Contratos

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



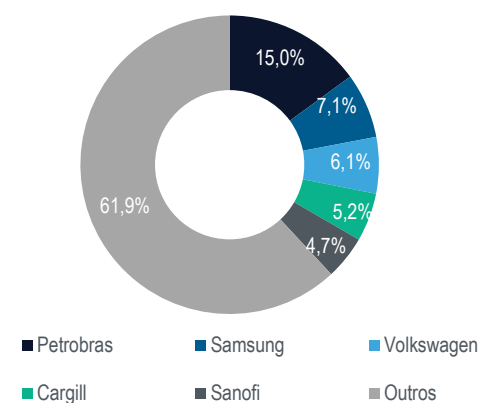
Cronograma de Vencimentos

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



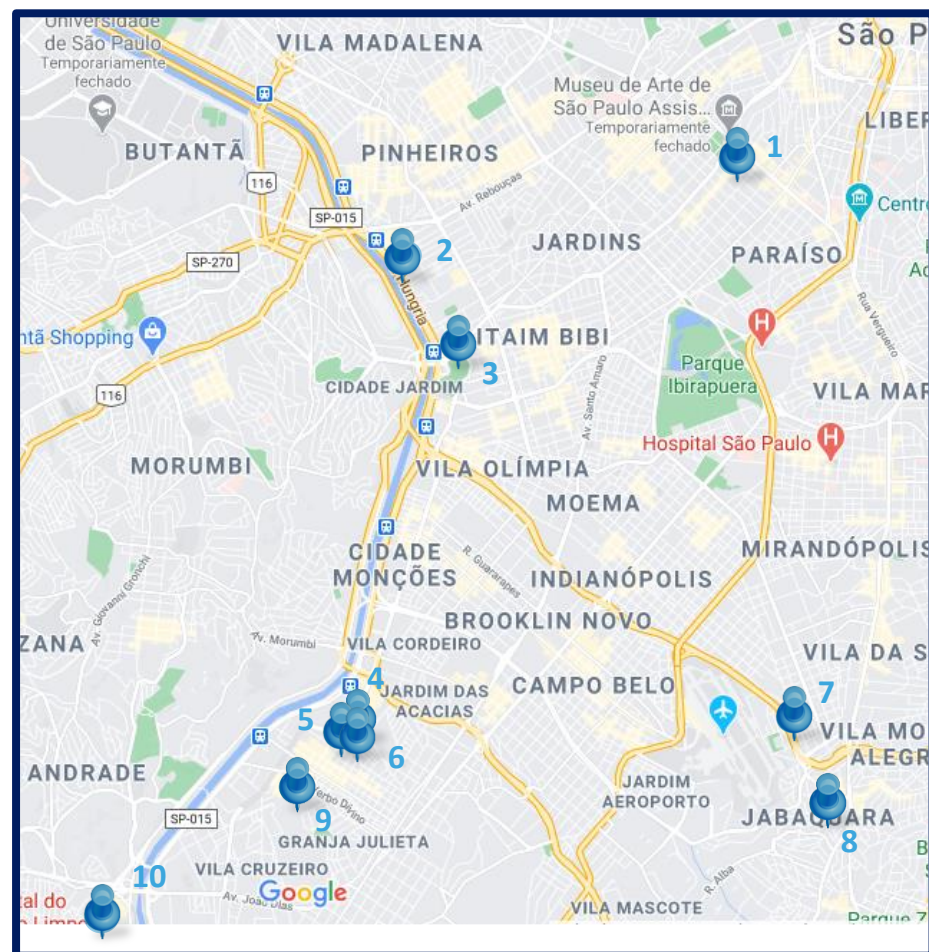
Principais Locatários

(% 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: 89%



Cidade Jardim

Classe: AAA
ABL: 9.984 m²
Ocupação: 100%



Diamond Tower

Classe: AAA
ABL: 36.198 m²
Ocupação: 69%



Sucupira

Classe: AAA
ABL: 7.534 m²
Ocupação: 80%



EZ Towers (B)

Classe: AAA
ABL: 7.520 m²
Ocupação: 96%



Burity

Classe: B
ABL: 10.550 m²
Ocupação: 88%



Volkswagen

Classe: B
ABL: 12.560 m²
Ocupação: 100%



Transatlântico

Classe: B
ABL: 4.208 m²
Ocupação: 88%

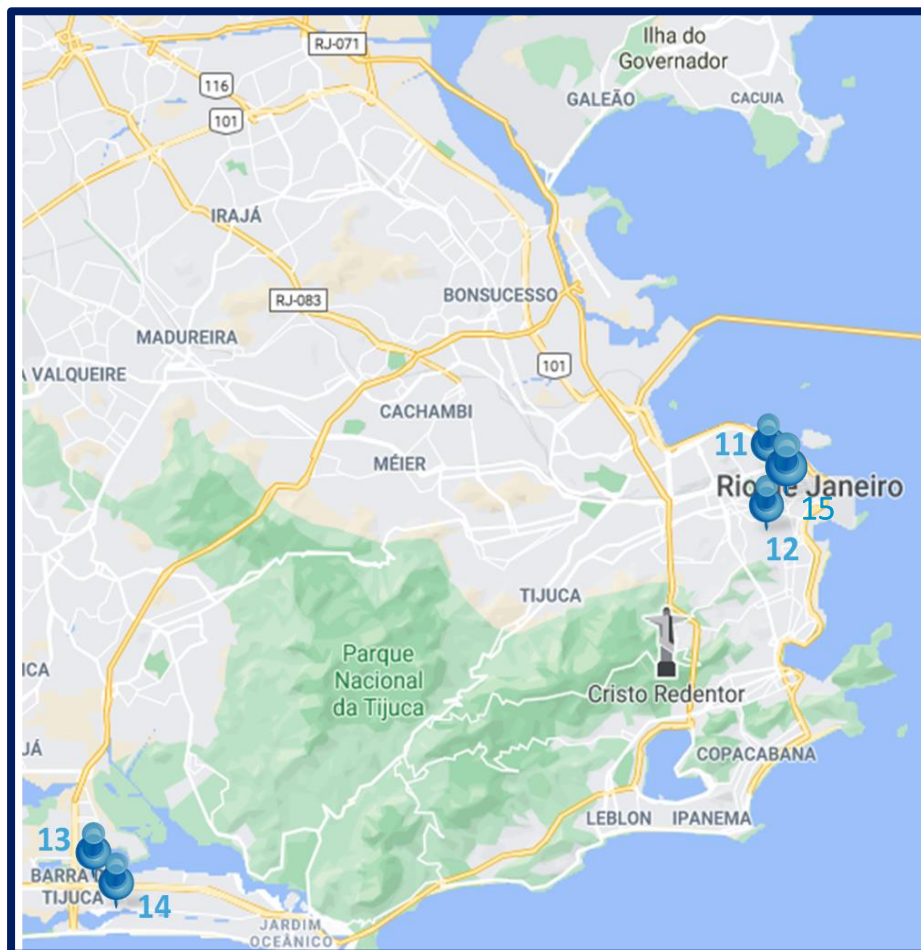


Cenesp

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

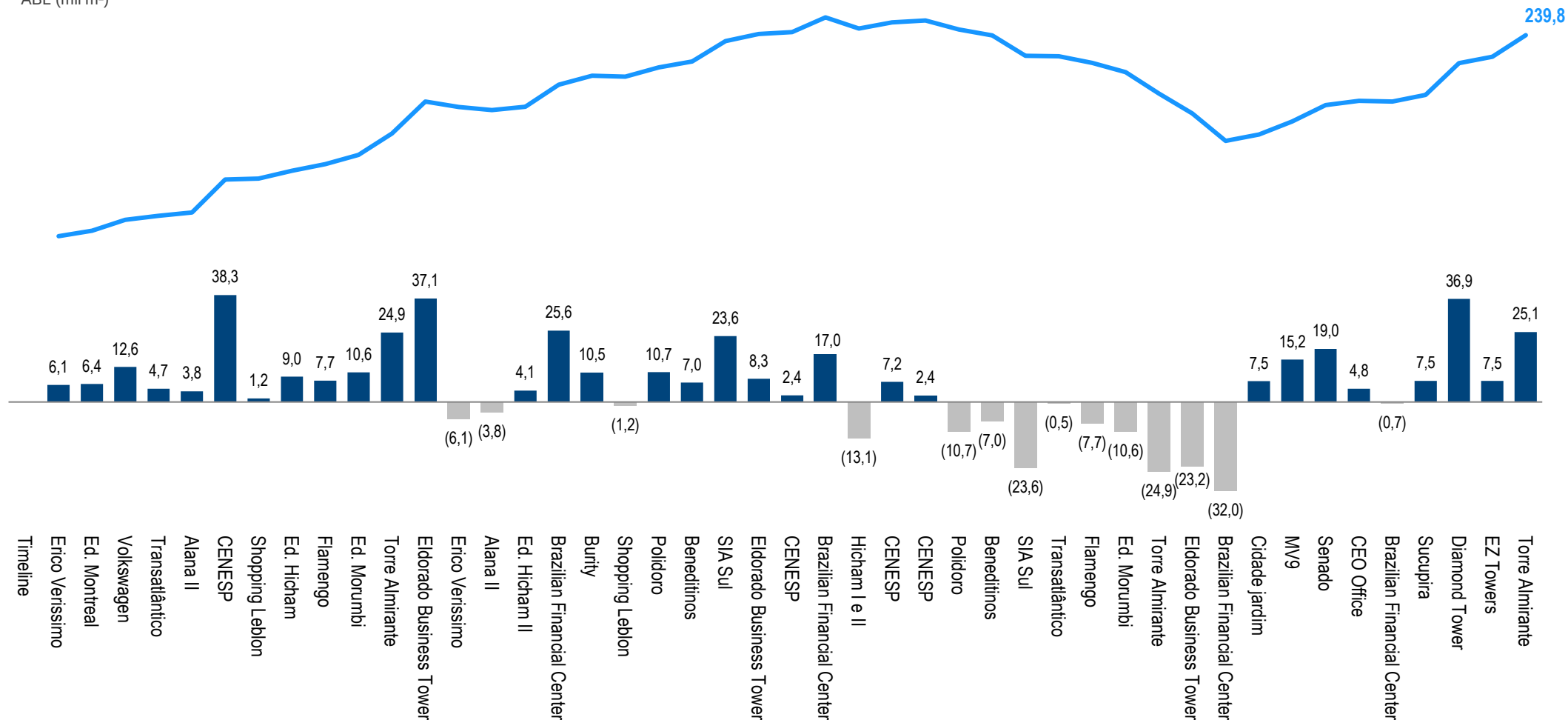


Torre Almirante

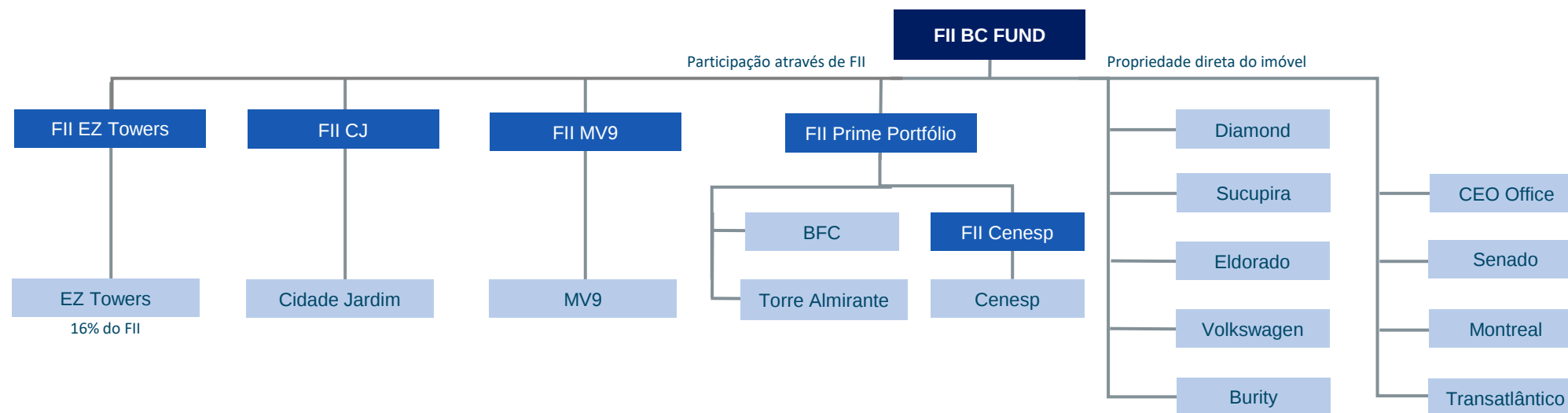
Classe: AAA
ABL: 25.087 m²
Ocupação: 41%

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