



Fundo Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund



FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11

Informativo Mensal – Junho 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)

1,80

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

66,79

Valor
Patrimonial²
(R\$ bilhões)

2,68

Valor
Patrimonial²
(R\$ / cota)

100,52

Rendimento
Mensal³
(R\$ / cota)

0,45

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

8,4%

ADTV
(R\$ milhões/dia)

1,82

Cotistas

155.340

Vacância
Financeira

15,9%

Vacância
Física

21,7%

Imóveis

15

AAA/A

81,2%

Últimas Notícias

Nova Locação – Torre Almirante

Em junho, seguindo a nossa tese de investimento no ativo, o Fundo assinou um novo contrato de locação no Torre Almirante para uma empresa do ramo industrial, totalizando uma ABL para 100% do ativo de 377m², lembrando que a exposição do Fundo no andar é de 60%. Ressaltamos que as condições comerciais estão em linha com o praticado na região. Destacamos ainda que as novas locações são uma parcela da concretização de um trabalho ativo do time interno Gestora, que segue com uma série de negociações em andamento para a absorção da área vaga de seu portfólio.

Nova Locação – Eldorado

Também em junho, o Fundo firmou uma nova locação no edifício Eldorado de um andar, correspondente a 2.127m². Lembrando ainda que a exposição do Fundo por andar é equivalente a 49%. Ressaltamos também que a nova locação é oriunda de uma expansão de um atual inquilino do ativo, que ocupava previamente um andar. Dado que a nova locação terá uma vigência de 60 meses, conseguimos prorrogar também o prazo da locação original, de forma que ambos os andares tenham término previsto apenas em 2028.

Retorno aos Cotistas

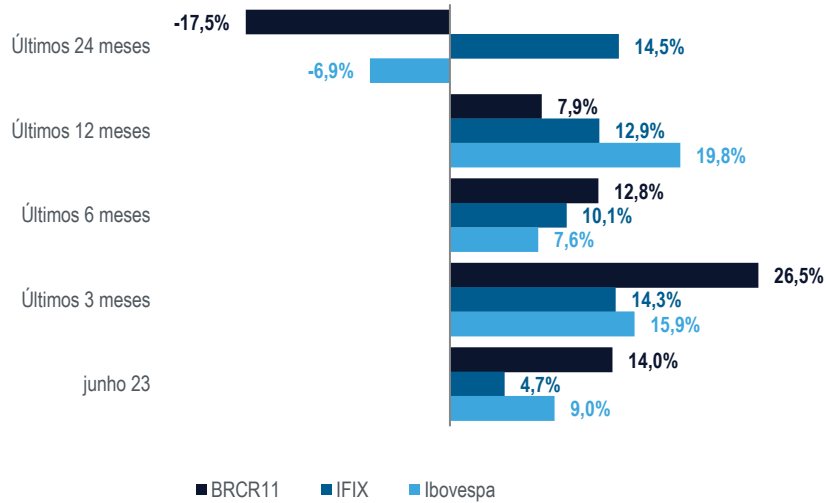
A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando os rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi positiva em 14,0%, enquanto o Ibovespa registrou variação positiva de 9,0%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 1,8 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 66,79 por cota. O *dividend yield* anualizado de acordo com a última distribuição é de 8,4%.

Indicadores de Mercado

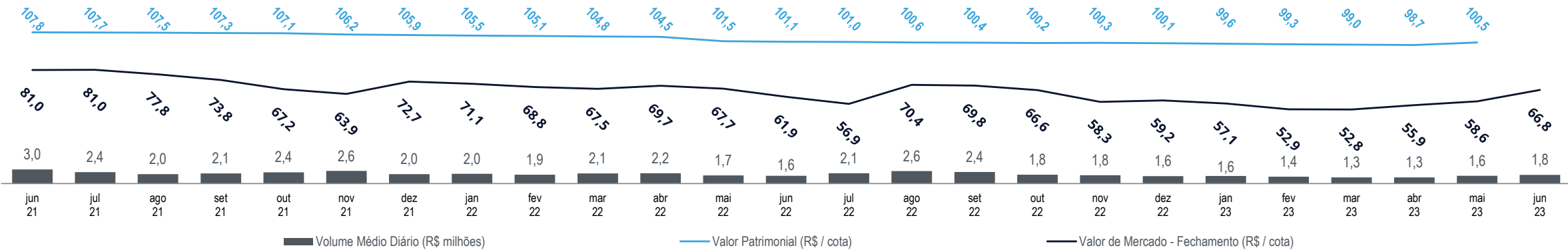
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	100,52	66,79
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-33,6%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,45	0,45
Rentabilidade mensal	[%]	0,4%	0,7%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	5,5%	8,4%
Quantidade de cotas	[# mi]	26,6	26,6
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.677,6	1.779,2
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	751,1	751,1
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	58,8	58,8
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	3.487,5	2.589,1
Receita contratada	[R\$ mi]	21,5	21,5
Cap rate implícito	[%]	7,4%	10,0%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	7,4%	11,8%
Área bruta locável	[mil m²]	239,8	239,8
Valor implícito por m²	[R\$/m²]	14.542	10.796
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		38,2
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		1,8
% do fundo negociado no mês	[%]		1,5%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		18,7%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		14,0%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		14,0%

Retorno do Cotista⁴



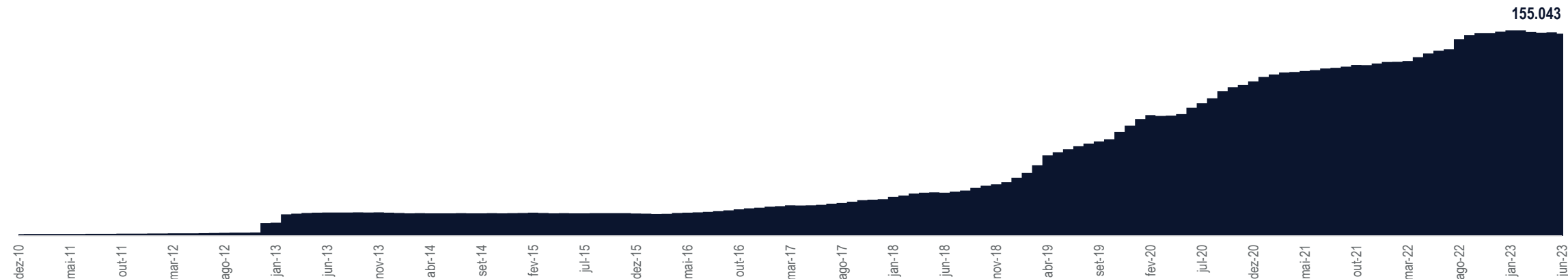
Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociações



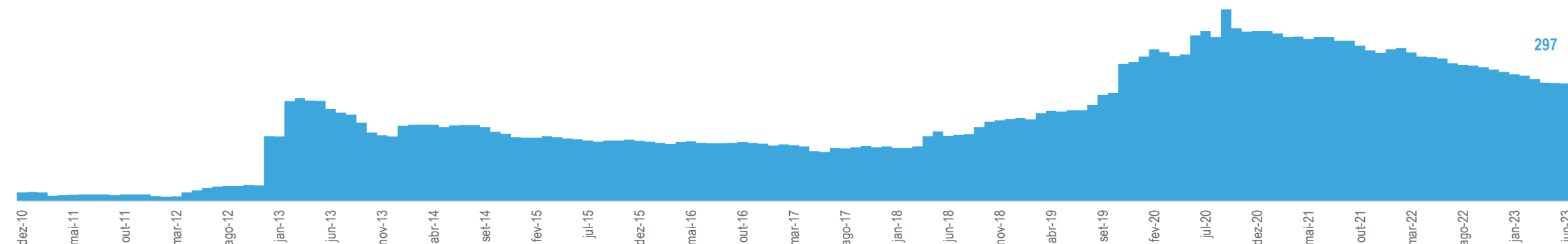
Notas: (4) Considera a valorização da cota no período (Valor de Fechamento do último dia do mês M / Valor de Fechamento do último dia do mês M-1) + Rendimento recebido pelo cotista no período

Evolução do Número de Cotistas

Pessoas Físicas



Pessoas Jurídicas



As pessoas físicas detêm hoje 72% da base de cotas do Fundo, enquanto as jurídicas detêm 28% das cotas

Desempenho Financeiro e Operacional

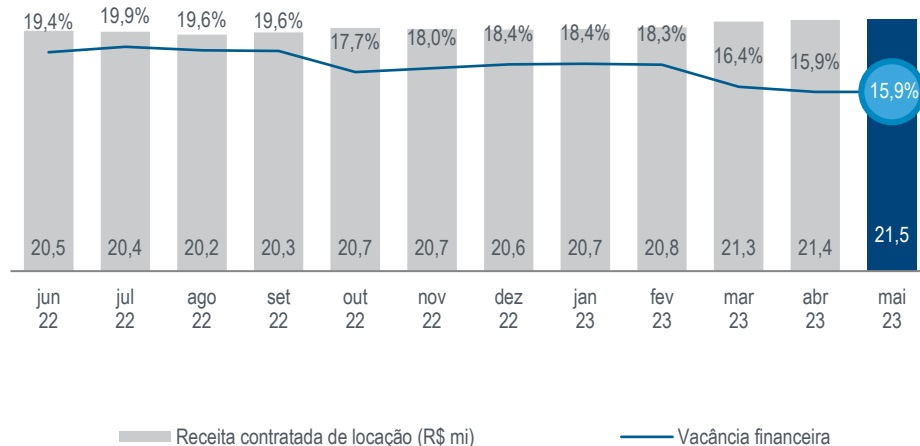
A vacância financeira do portfólio, em maio de 2023, representava 15,9%, em termos de receita de locação potencial e 21,7% sobre o total de ABL em m², em linha com o mês anterior. Lembrando ainda que a nova locação firmada em maio no Eldorado terá início no mês de julho, reduzindo a vacância do portfólio.

A vacância ao final de maio de 2023 correspondia a 27.498 m² no CENESP, 14.112 m² no Torre Almirante, 3.077 m² no Diamond Tower, 2.957 m² no Eldorado, 1.600 m² no Burity, 1.507 m² no Sucupira, 592 m² no EZ Towers, 525 m² no Transatlântico e 274 m² no BFC.

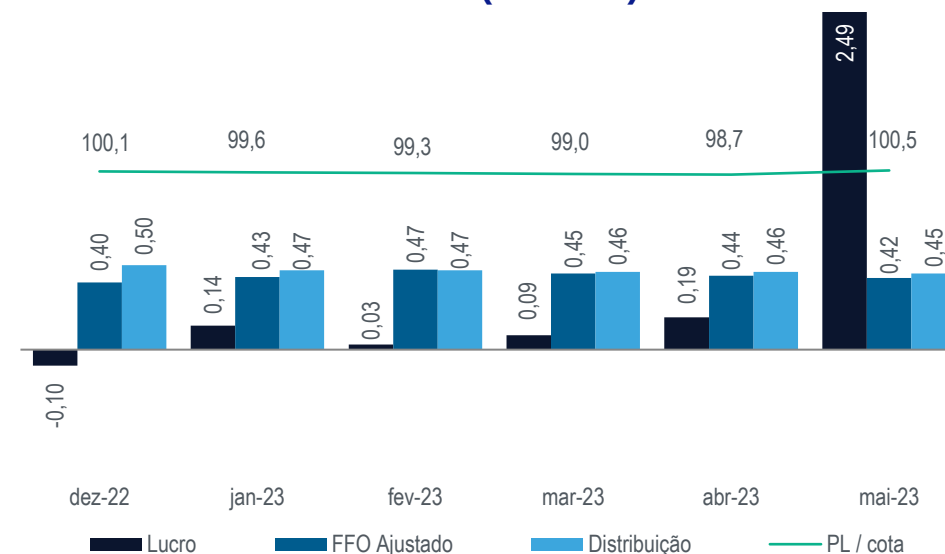
Nos três meses seguintes, 12,5% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que neste período 1,1% dos contratos estarão em processos de renovação.

O lucro líquido por cota, em maio/23, foi positivo em R\$2,49/cota. Já o FFO ajustado ⁽⁴⁾ foi de R\$0,42/cota, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,45/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

DRE Consolidada

(R\$ mil)	abr23	mai23	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	19.137	19.417	224.501
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	(17)
Outras Receitas de Propriedades	(761)	(672)	(7.125)
Ajuste a Valor Justo	-	55.039	70.162
Despesas Financeiras de Propriedades	(11.399)	(13.883)	(141.367)
Despesas Administrativas de Propriedades	(1.591)	(1.148)	(18.518)
Resultado de Propriedades	5.386	58.753	127.636
Receitas de CRI, LCI e outros FII	1.496	8.907	33.325
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	(376)	1.745	(10.924)
Outros Ativos Financeiros	280	305	4.257
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(1.668)	(2.303)	(28.031)
Participação dos Minoritários ⁽⁸⁾	(38)	(1.037)	(3.095)
Lucro Líquido do Período	5.080	66.370	123.168
FFO Ajustado do Período	11.650	11.271	141.526
FFO Ajustado (R\$/Cota)	0,44	0,42	5,31
Distribuição aos Cotistas no Período	12.254	11.987	149.973

Balanço Patrimonial

(R\$ mil)	mai23	% do Ativo
Ativo	3.768.727	100,0%
Imóveis	3.359.908	89,2%
LCI	-	0,0%
CRI	130.446	3,5%
Cotas de outros FII	98.641	2,6%
Aluguéis a Receber	42.988	1,1%
Renda Fixa	30.323	0,8%
Ativos Diversos	106.421	2,8%
Passivo	1.081.506	28,7%
Rendimentos a Distribuir	21.320	0,6%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	1.035.188	27,5%
Outros Passivos	24.998	0,7%
Patrimônio Líquido	2.629.400	69,8%
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	57.821	1,5%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	3.768.727	100,0%

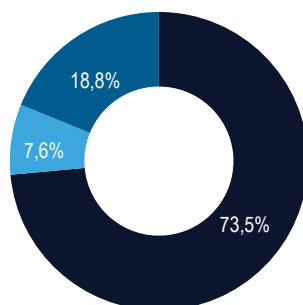
Portfólio

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%	1.317	135,6	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%	841	36,8	8,7%	Ernst & Young, Fidelity , BB				
CEO Office	AAA	R. de Janeiro	fev -19	27%	4.782	0,0%	492	103,0	1,6%	Tim				
Cidade Jardim	AAA	São Paulo	fev-19	50%	7.458	0,0%	1.733	232,4	6,2%	Aqua, Banco ABC, Felsberg, Patria				
Diamond Tower	AAA	São Paulo	jul-20	100%	36.918	8,3%	4.117	121,7	20,7%	Samsung, Cargill				
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22.246	13,3%	3.336	173,0	17,3%	ACE Seguradora, Anbima, LinkedIn, Via Varejo				
EZ Towers - B	AAA	São Paulo	out-20	16%	7.520	7,9%	898	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%	3.224	169,4	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	56,3%	1.333	121,4	12,2%	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%	1.305	103,9	3,5%	Volkswagen				
Total					239.814	21,7%	21.492	114,5	100,0%					

Portfólio

Receita por Classe de Ativo

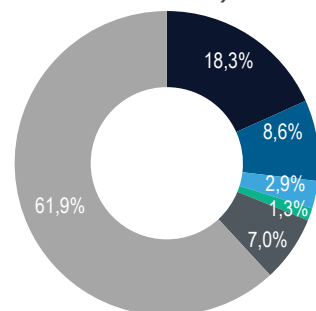
(% da Receita Contratada Total)¹⁰



■ AAA ■ A ■ B

Receita por Setor

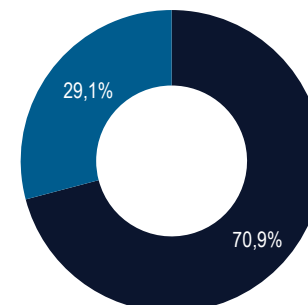
(% da Receita Contratada Total)¹⁰



■ Financeiro ■ Automobilstica ■ Seguros
■ Serviços ■ Saúde ■ Outros

Receita por Região

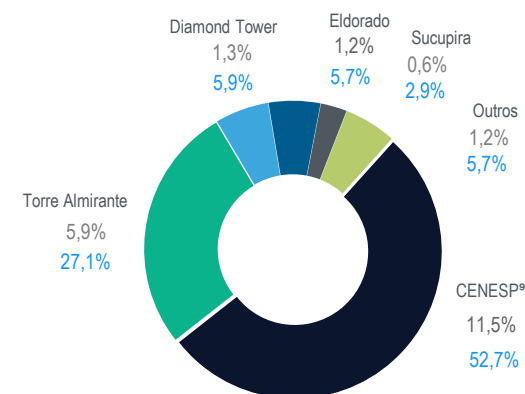
(% da Receita Contratada Total)¹⁰



■ São Paulo ■ R. de Janeiro

Composição da Vacância por Ativo

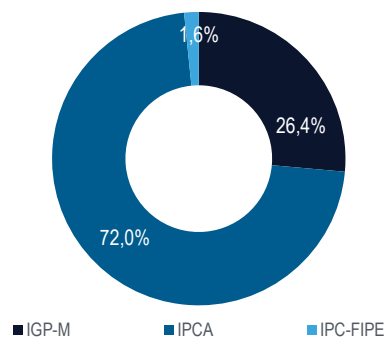
(% Área Bruta Locável Total)



Portfólio

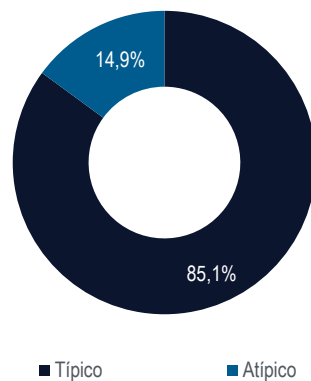
Índices de Reajuste

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



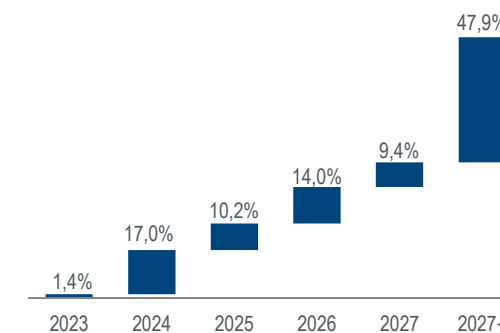
Tipicidade dos Contratos

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



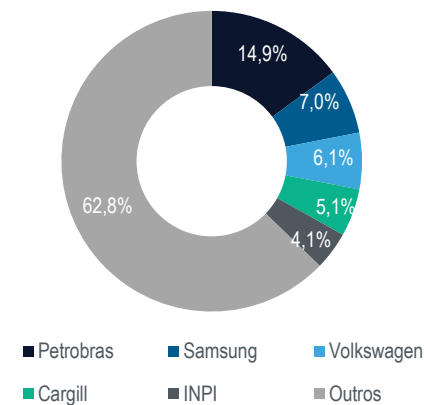
Cronograma de Vencimentos

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



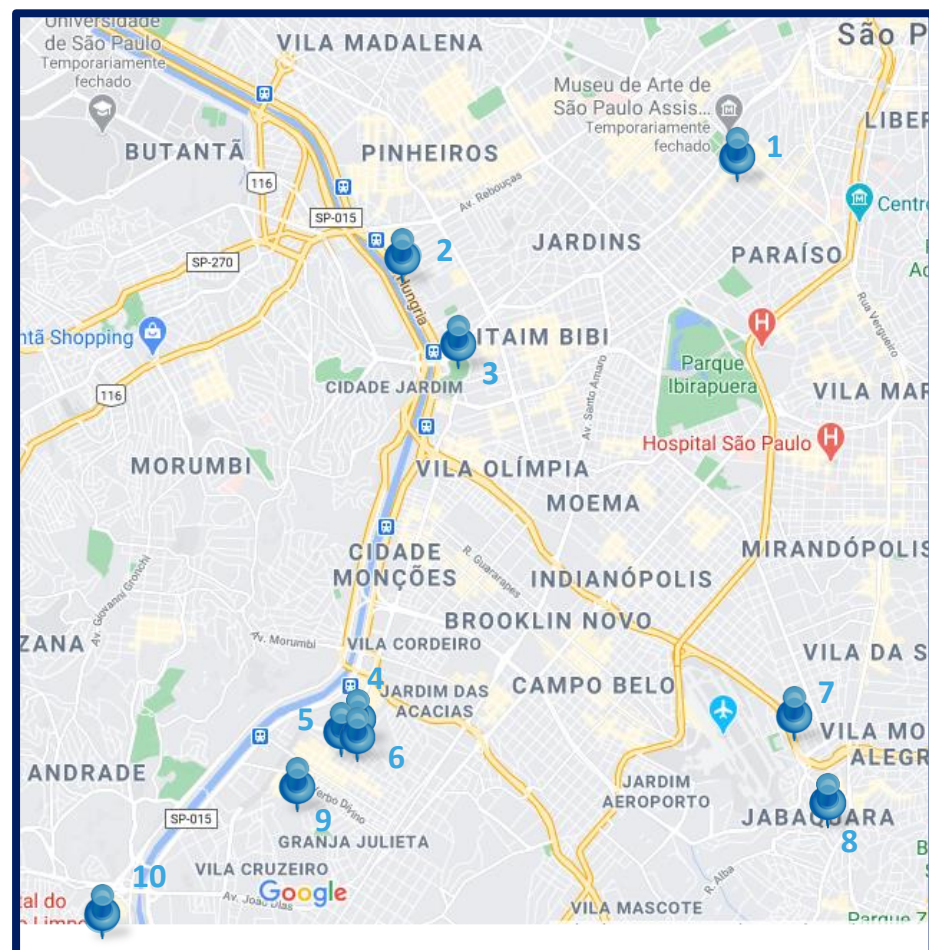
Principais Locatários

(% 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: 87%



Cidade Jardim

Classe: AAA
ABL: 9.984 m²
Ocupação: 100%



Diamond Tower

Classe: AAA
ABL: 36.198 m²
Ocupação: 92%



Sucupira

Classe: AAA
ABL: 7.534 m²
Ocupação: 80%



EZ Towers (B)

Classe: AAA
ABL: 7.520 m²
Ocupação: 92%



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%

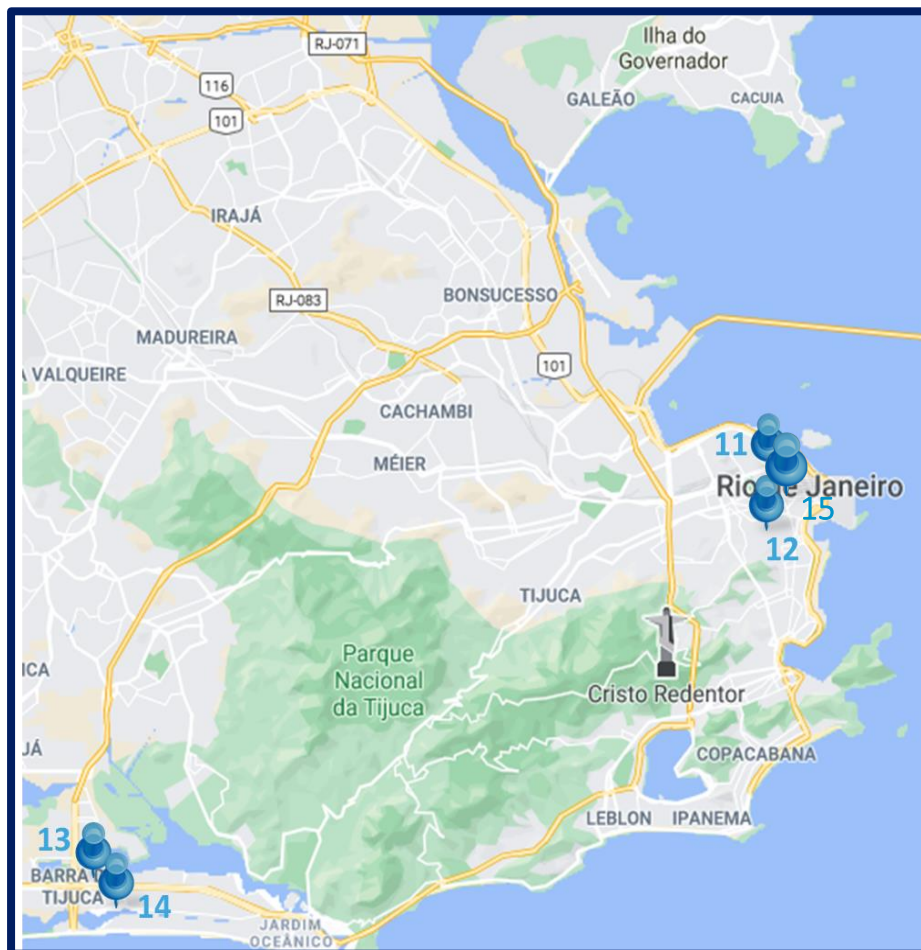


Cenesp

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

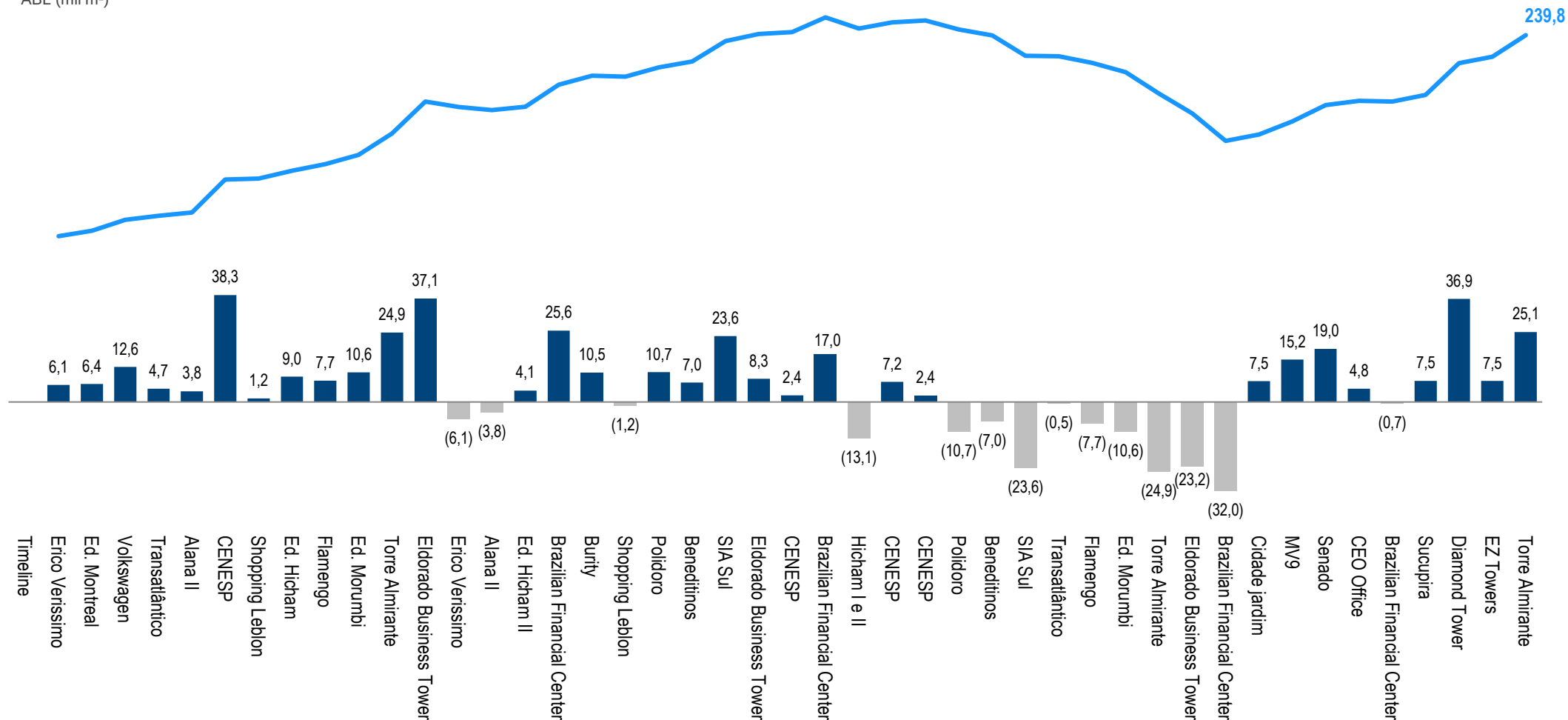


Torre Almirante

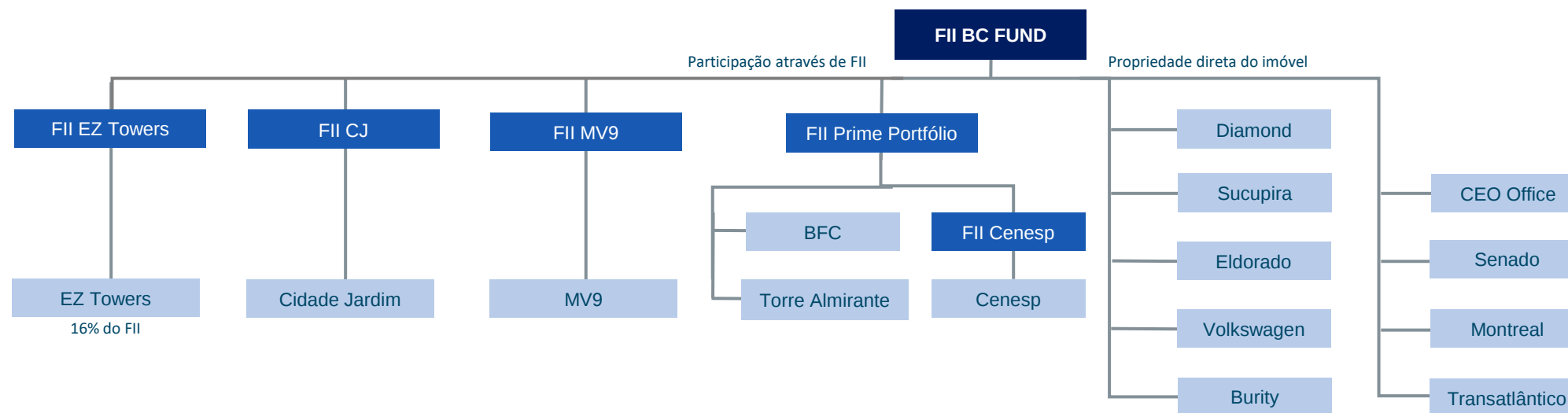
Classe: AAA
ABL: 25.087 m²
Ocupação: 44%

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