



Fundo Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund

FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11

Informativo Mensal – Novembro 2024

Administrador e Escriturador:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestor:

BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA

BTG Pactual Asset Management: eleita a melhor gestora de Real Estate da América Latina.



Agradecemos aos
nossos clientes
pela confiança.



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

Neste mês, realizamos o Call Trimestral do BC Fund, que está disponível no site do fundo. Durante o evento, abordamos principalmente a consolidação do fundo com o portfólio majoritariamente em ativos Triple A e a expressiva redução das obrigações do Fundo, Impulsionando o resultado mensal da carteira. Além disso, discutimos temas como o mercado corporativo em São Paulo e no Rio de Janeiro, e os esforços planejados para o último trimestre.

Em novembro de 2024, o BC Fund distribuiu R\$ 0,50 por cota aos seus investidores, correspondendo a um dividend yield anual de 13,8%, considerando a cota de fechamento de outubro de 2024.

Em linha com o mês anterior, continuamos percebendo uma melhora no fluxo de visitas nas áreas vagas do nosso portfólio, que já resulta em novas locações no EZ Towers, Eldorado e Diamond Tower. Além do potencial de redução da vacância para 12,5% considerando a negociação de novos contratos já em andamento, considerando os ativos totalmente locados, como Diamond Tower, CEO Office e Senado, e outros com ocupação superior a 90%, como o Eldorado.

Anunciamos também que o Edifício EZ Towers na cidade de São Paulo foi certificado com a Certificação Guiaderodas Ouro, pela consistência e longevidade no cumprimento das metas de acessibilidade, destacando-se como um local que não apenas atingiu como vem mantendo elevados padrões de acessibilidade ao longo do tempo e operações.

Destacamos que as novas locações do portfólio passam por uma rigorosa análise de crédito dos potenciais inquilinos, o que proporciona maior previsibilidade de receita para a carteira, que atualmente conta com uma adimplência de 100%.



Site



Mailing



Fale com o
RI



Resultado
Trimestral



Release de
Resultados 3T24

Principais Indicadores

Rendimentos e Performance

Valor de Mercado ¹ (R\$ bilhão) 1,15	Valor de Mercado ¹ (R\$ / cota) 43,50	Valor Patrimonial ² (R\$ bilhões) 2,368
Valor Patrimonial ² (R\$ / cota) 88,93	Cotistas 129.828	Imóveis 9
Vacância Financeira 13,0%	Vacância Física 15,8%	ADTV ¹ (R\$ milhão / dia) 1,45

DATA DO PAGAMENTO

14/11/2024

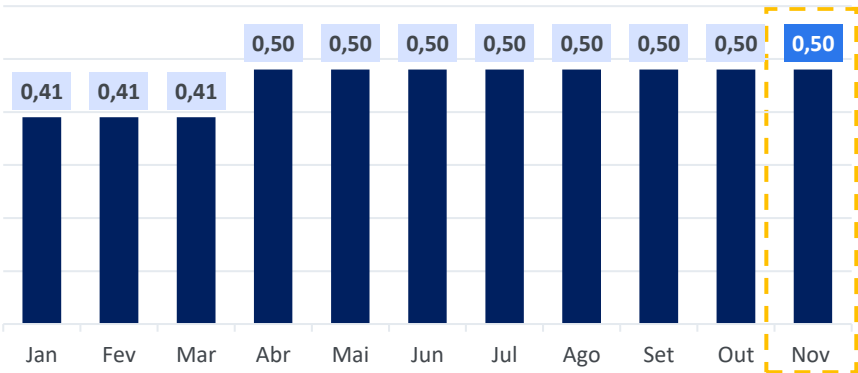
RENDIMENTO MENSAL³

0,50
R\$ / COTA

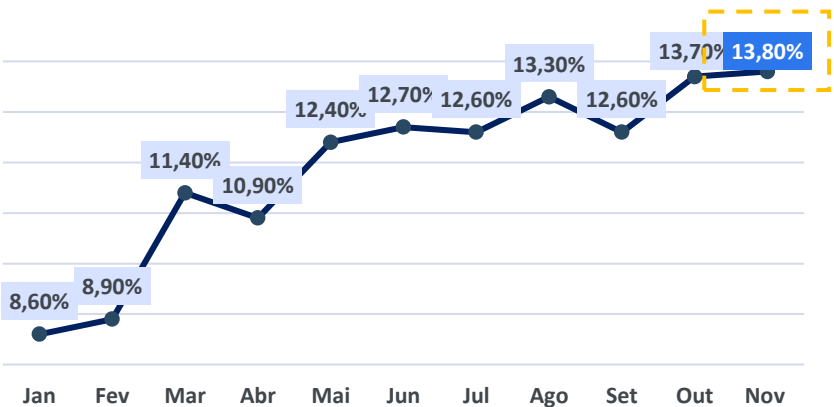
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

13,8%
(12M A.A)

Distribuição de Dividendos



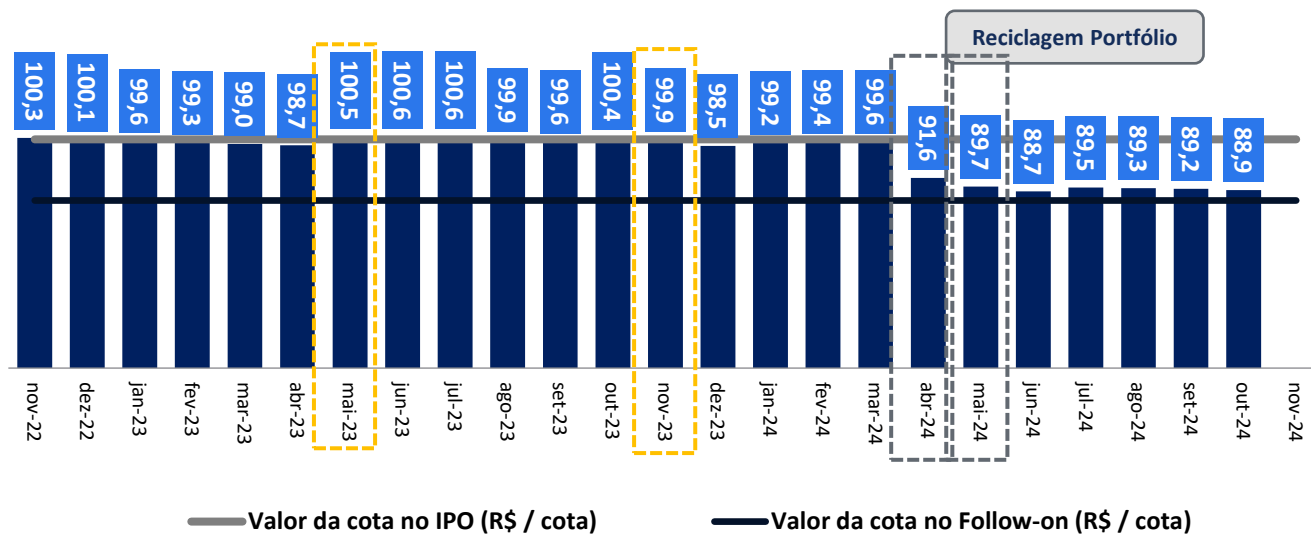
Dividend Yield Anualizado



Notas: (1) Data base: outubro de 2024; (2) Data base: outubro de 2024; (3) Rendimento pago no mês de referência do relatório

Indicadores de Mercado

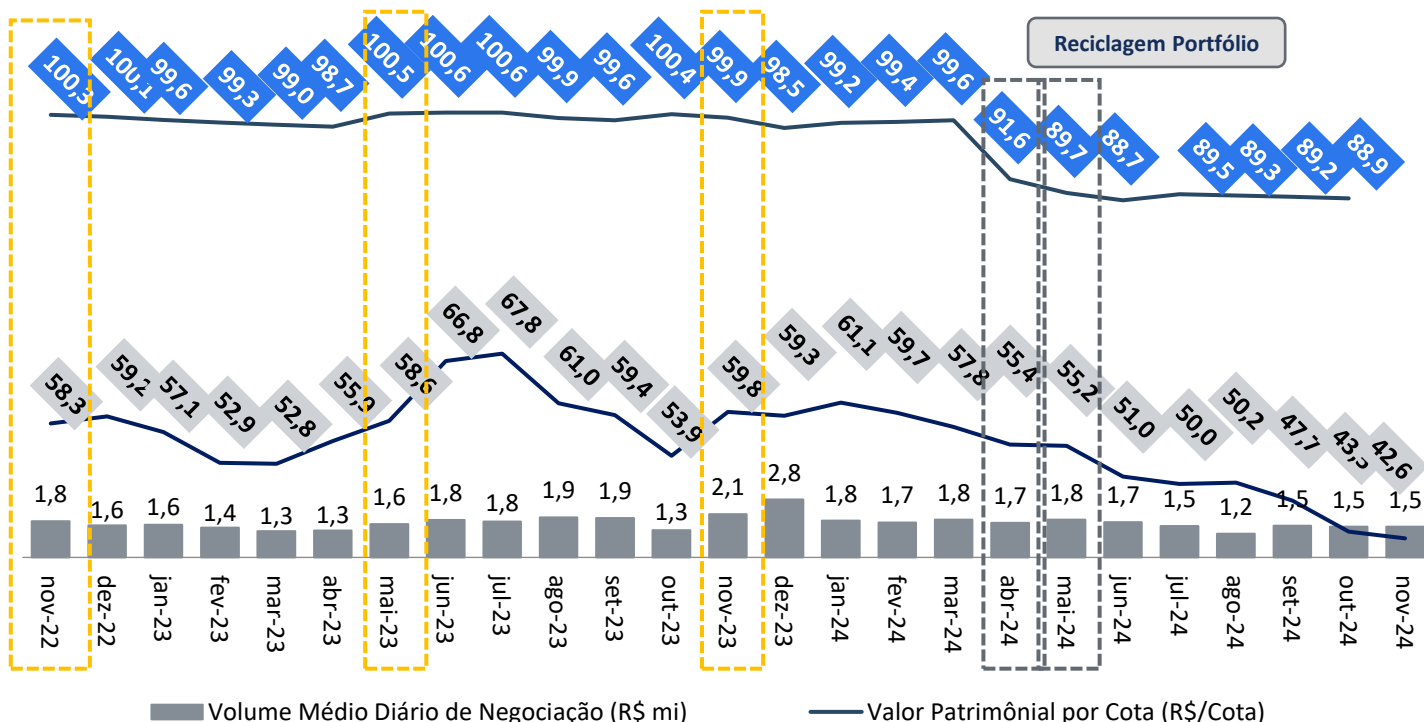
Valor Patrimonial por Cota (R\$/Cota)



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.

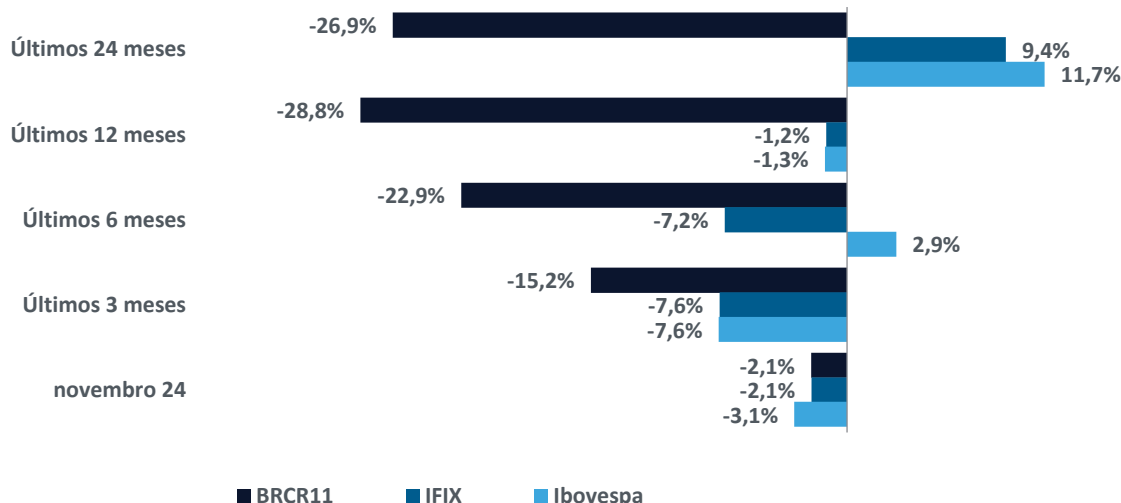
Devido ao processo de auditoria das demonstrações financeiras anuais do Fundo, este relatório não inclui as informações financeiras do mês imediatamente anterior (novembro/2024).

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociações



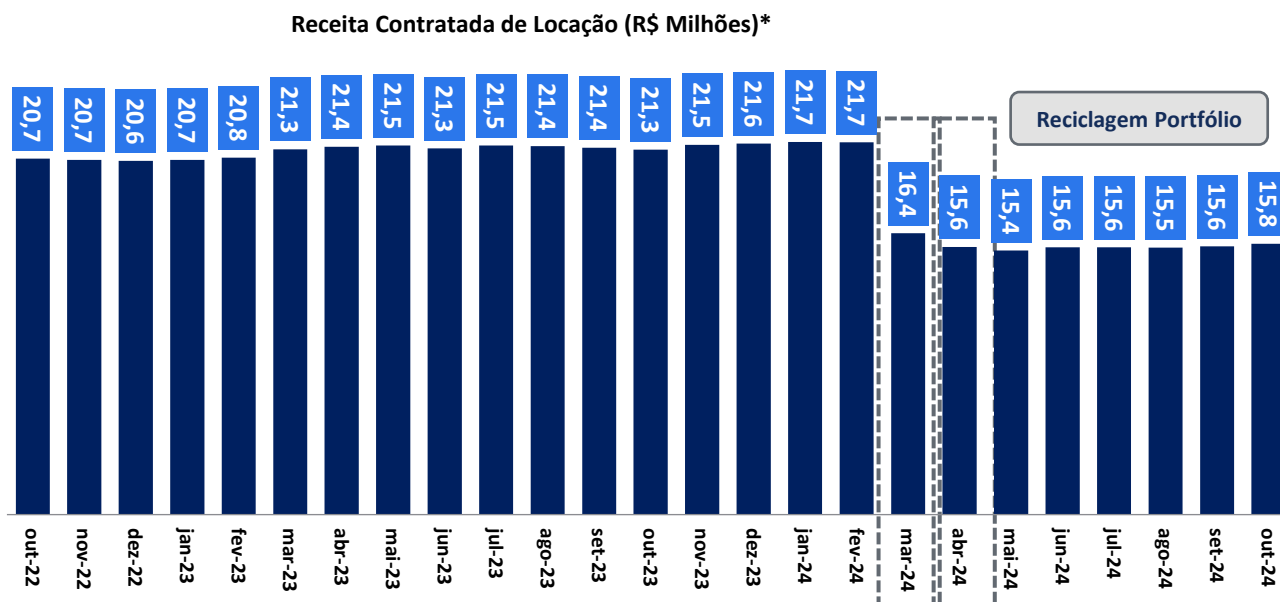
Indicadores de Mercado

Retorno do Cotista ⁴



Em novembro, o fundo apresentou um retorno negativo de 2,1%. Como comparativo, o Ibovespa registrou um retorno negativo de 3,1%, enquanto o IFIX teve um retorno negativo de 2,1%. No acumulado do ano, o fundo apresenta um retorno negativo de 28,8%, em comparação ao IFIX, com retorno positivo de 9,4%, e ao Ibovespa, com retorno positivo de 11,7%.

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. Junto a isso, podemos perceber o aumento em relação ao mês de setembro, reflexo dos novos contratos de locação iniciados no mês vigente.

Informações Financeiras

Performance na B3

Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	88,93	42,58
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-52,1%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,50	0,50
Rentabilidade mensal	[%]	0,6%	1,2%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	7,0%	15,0%
Quantidade de cotas	[# mi]	26,6	26,6
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.369,0	1.134,3
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	116,2	116,2
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	0,0	0,0
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	2.485,1	1.250,4
Receita contratada	[R\$ mi]	15,8	15,8
Cap rate implícito	[%]	7,6%	15,1%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	7,6%	17,4%
Área bruta locável	[mil m ²]	144,7	144,7
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	17.170	8.639
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		27,8
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		1,2
% do fundo negociado no mês	[%]		0,0%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		22,7%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		-2,1%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		0,0%

Demonstrativos Financeiros

DRE Consolidada

(R\$ mil)	set/24	out/24	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	14.597	14.453	198.029
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	877
Outras Receitas de Propriedades	(205)	(723)	12.613
Ajuste a Valor Justo	-	-	(32.105)
Despesas Financeiras de Propriedades	(2.680)	(2.844)	(69.941)
Despesas Administrativas de Propriedades	(663)	(1.210)	(13.811)
Resultado de Propriedades	11.049	9.676	95.662
Receitas de CRI, LCI e outros FII	208	(36)	(5.583)
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	(698)	(1.716)	(6.003)
Outros Ativos Financeiros	211	155	4.998
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(1.404)	(1.247)	(19.011)
Participação dos Minoritários ^(*)	-	-	489
Lucro Líquido do Período	9.366	6.832	70.552
FFO Ajustado do Período	10.454	10.028	117.724
FFO Ajustado (R\$/Cota)	0,39	0,38	4,42
Distribuição aos Cotistas no Período	13.319	13.319	147.842

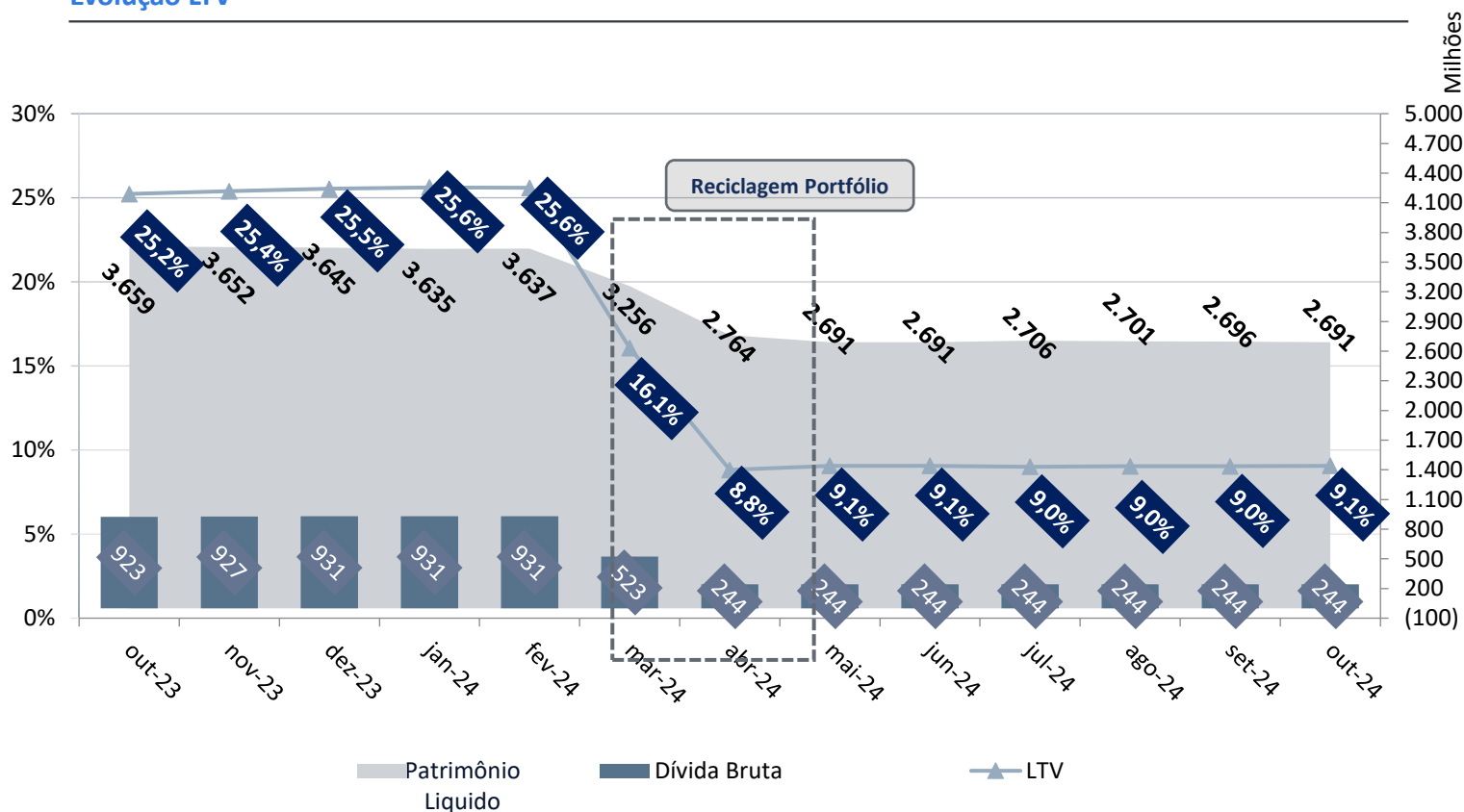
Balanco Patrimonial

(R\$ mil)	out/24	% do Ativo
Ativo	2.690.747	100,0%
Imóveis	2.428.055	90,2%
LCI	-	0,0%
CRI	-	0,0%
Cotas de outros FII	104.653	3,9%
Aluguéis a Receber	50.262	1,9%
Renda Fixa	23.175	0,9%
Ativos Diversos	84.602	3,1%
Passivo	321.777	12,0%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	305.672	11,4%
Outros Passivos	16.105	0,6%
Patrimônio Líquido	2.368.970	88,0%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	2.690.747	100,0%

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.

Informações Financeiras

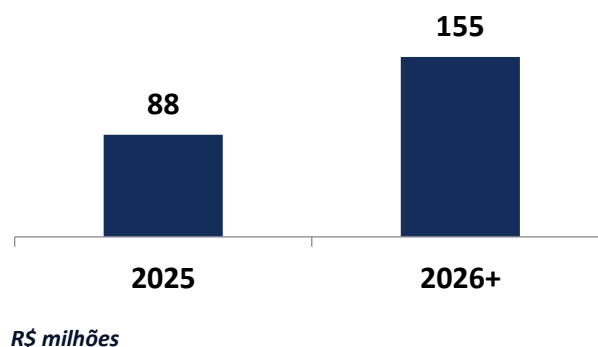
Evolução LTV



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

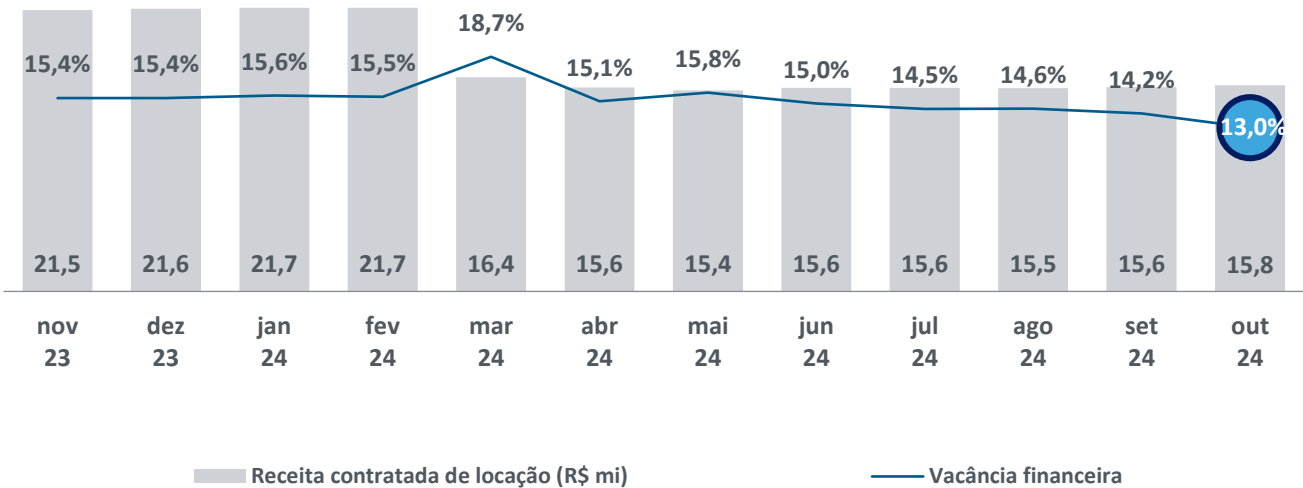
Vacância

A vacância financeira do portfólio, em outubro de 2024, representava 13,0%, em termos de receita de locação potencial, e 15,8% sobre o total de ABL em m², inferior ao mês anterior dados os novos contratos nos ativos Diamond Tower, Torre Almirante e Eldorado.

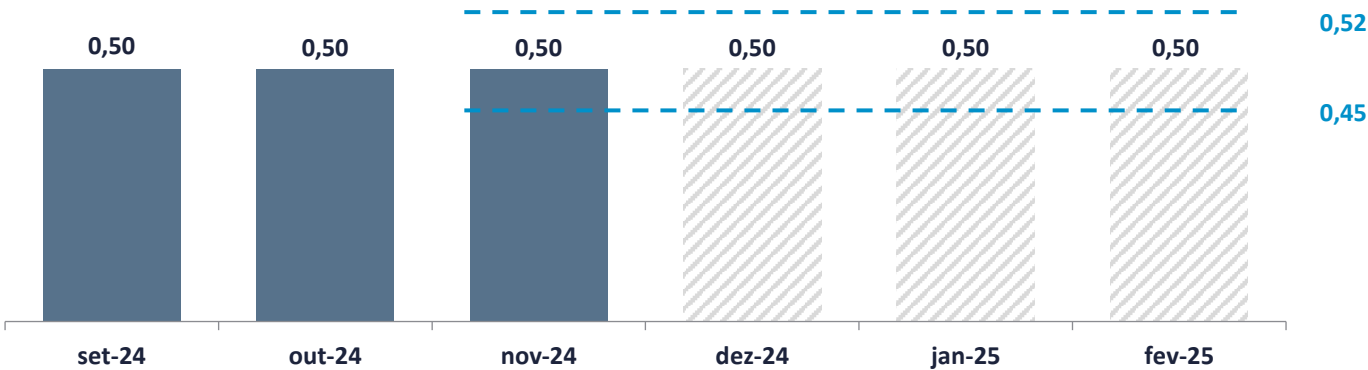
A vacância ao final de outubro de 2024 correspondia a 13.150 m² no Torre Almirante, 3.709 m² no EZ Towers, 2.051 m² no Diamond Tower, 1.015 m² no MV9 e 765 m² no Sucupira.

Nos 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)

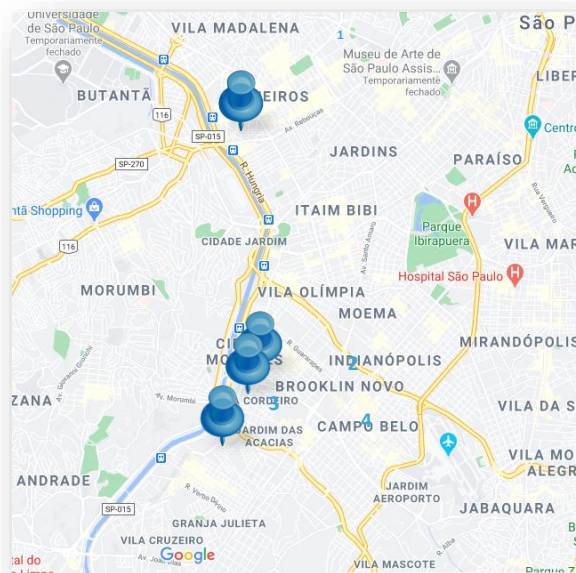


Notas: Histórico ajustando, considerando o ajuste da participação de ABL no Cenesp; (5) Medida não contábil que corresponde ao valor total dos contratos de locação vigentes no mês de referência, desconsiderando descontos, carências, multas e outros ajustes que impactam a receita contábil de locação. (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

	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m²)	Vacância (m²)	Receita Contratada (R\$ mil)	R\$/m²	% da Receita Total Potencial ^(B)	Principais Inquilinos ^(B)
CEO Office	AAA	R. de Janeiro	fev-19	27%	4.782	0,0%	383	80,0	2,0%	Tim
Diamond Tower	AAA	São Paulo	jul-20	100%	36.918	5,6%	4.267	122,4	28,5%	Samsung, Cargill
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22.246	0,0%	3.991	179,4	25,0%	ACE Seguradora, Anbima, LinkedIn, Via Varejo
EZ Towers - B	AAA	São Paulo	out-20	16%	7.520	49,3%	490	128,5	5,6%	UnitedHealth, Marsh
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	6,1%	333	55,1	2,2%	Estácio, Patrys
MV9	B	R. de Janeiro	fev-19	100%	15.174	6,7%	862	60,9	4,5%	INPI
Senado	AAA	R. de Janeiro	fev-19	20%	19.035	0,0%	3.377	177,4	11,0%	Petrobras
Sucupira	AAA	São Paulo	nov-19	21%	7.534	10,2%	733	108,4	4,7%	Sanofi
Torre Almirante	AAA	R. de Janeiro	dez-21	60%	25.087	52,4%	1.336	111,9	16,6%	WeWork, BankRio, Marsh
Total					144.735	14,6%	15.773	127,6	100,0%	

São Paulo



1



Eldorado

Classe: AAA
ABL: 22.246 m²
Ocupação: 98%

2



Diamond Tower

Classe: AAA
ABL: 36.198 m²
Ocupação: 94%

4



EZ Towers (B)

Classe: AAA
ABL: 7.520 m²
Ocupação: 51%

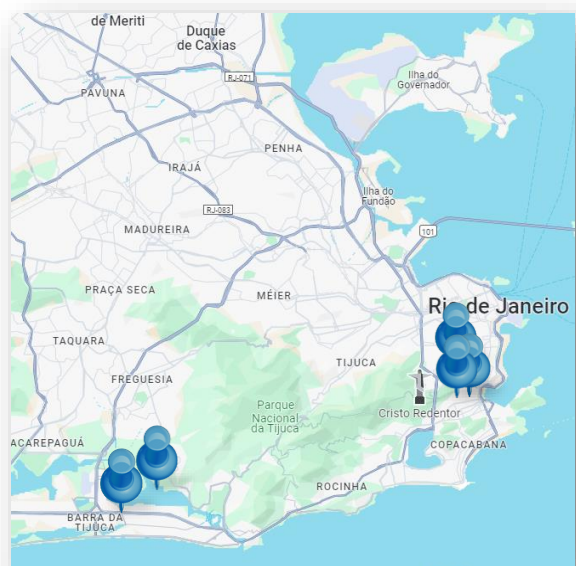
3



Sucupira

Classe: AAA
ABL: 7.534 m²
Ocupação: 80%

Rio de Janeiro



5



MV9

Classe: B
ABL: 15.174 m²
Ocupação: 100%

6



Senado

Classe: AAA
ABL: 19.035 m²
Ocupação: 100%

9



Torre Almirante

Classe: AAA
ABL: 25.087 m²
Ocupação: 45%

7



CEO Office

Classe: AAA
ABL: 4.782 m²
Ocupação: 100%

8



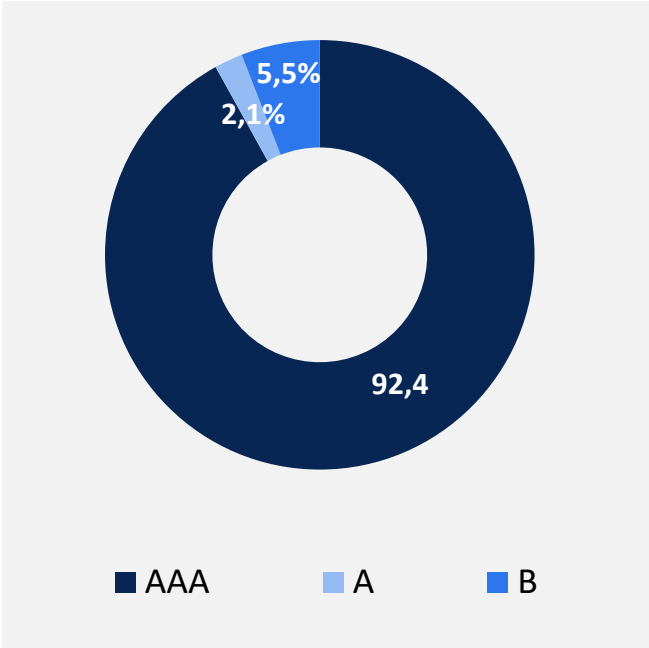
Montreal

Classe: A
ABL: 6.439 m²
Ocupação: 100%

Portfólio

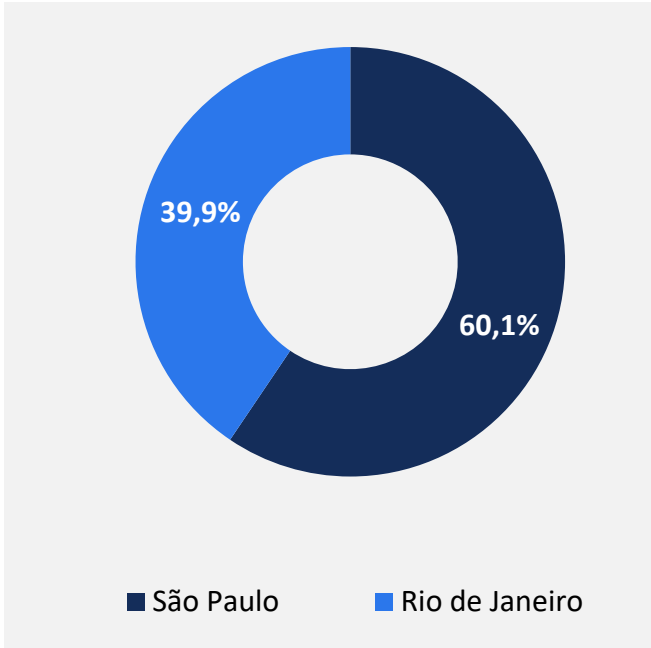
Receita por Classe de Ativo

(% da Receita Contratada Total)



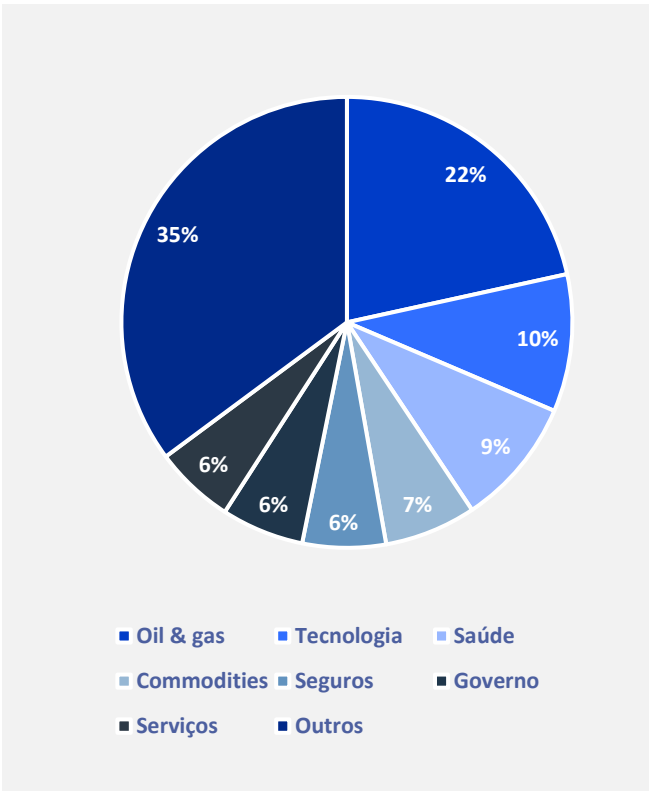
Receita por Região

(% da Receita Contratada Total)



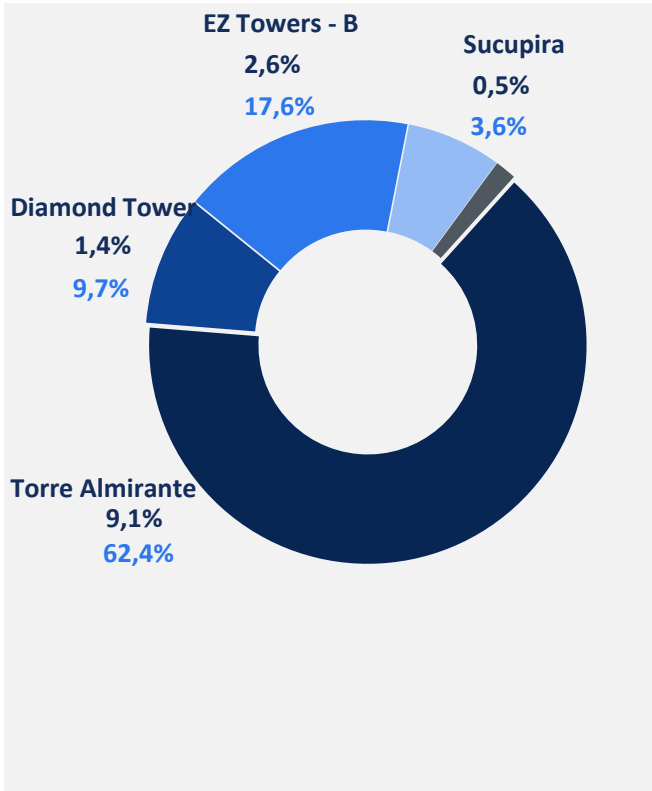
Receita por Setor

(% da Receita Contratada Total)



Composição da Vacância por Ativo

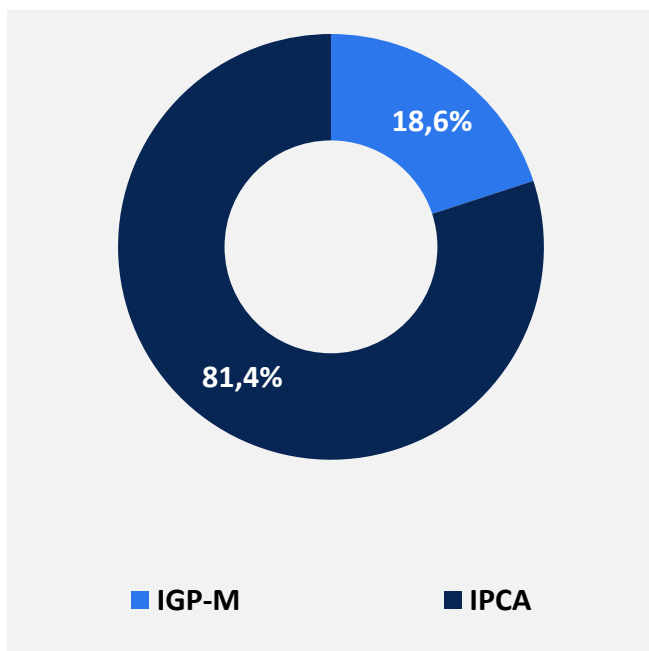
(% Área Bruta Locável Total)



Portfólio

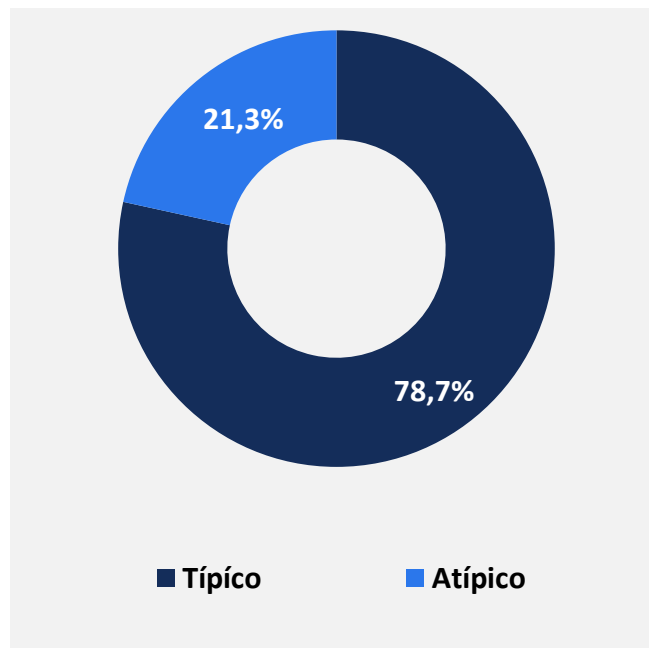
Índices de Reajuste

(% da Receita Contratada Total)



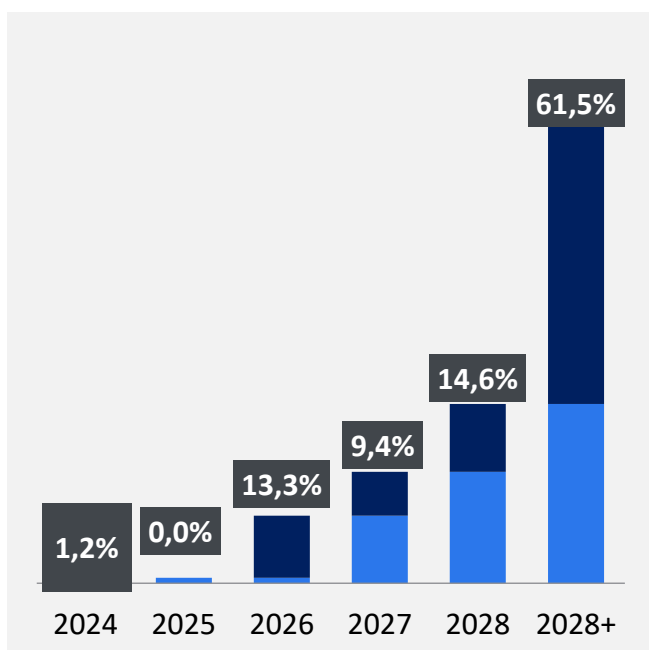
Tipicidade dos Contratos

(% da Receita Contratada Total)



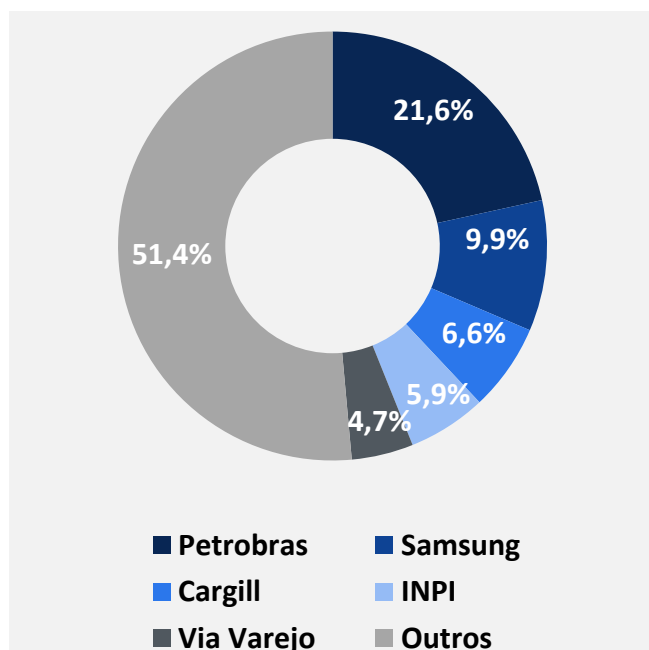
Cronograma de Vencimentos

(% da Receita Contratada Total)



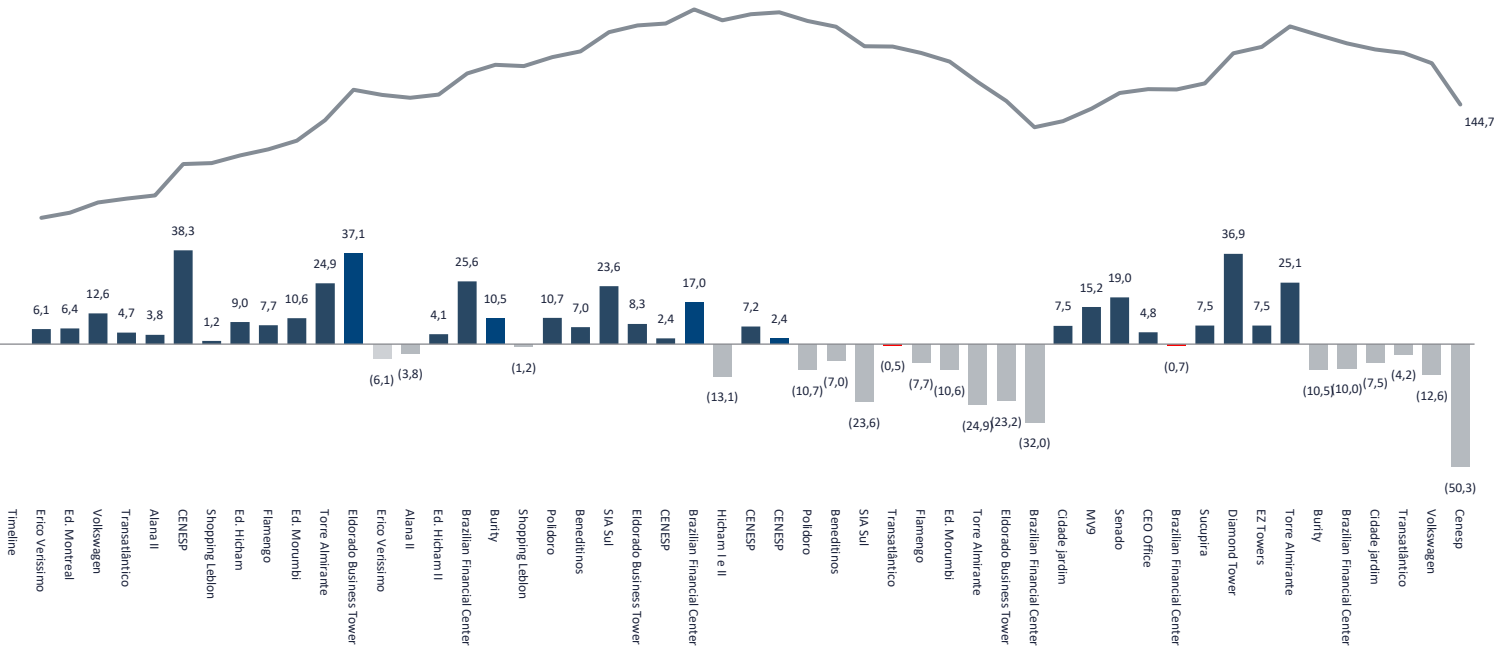
Principais Locatários

(% da Receita Contratada Total)

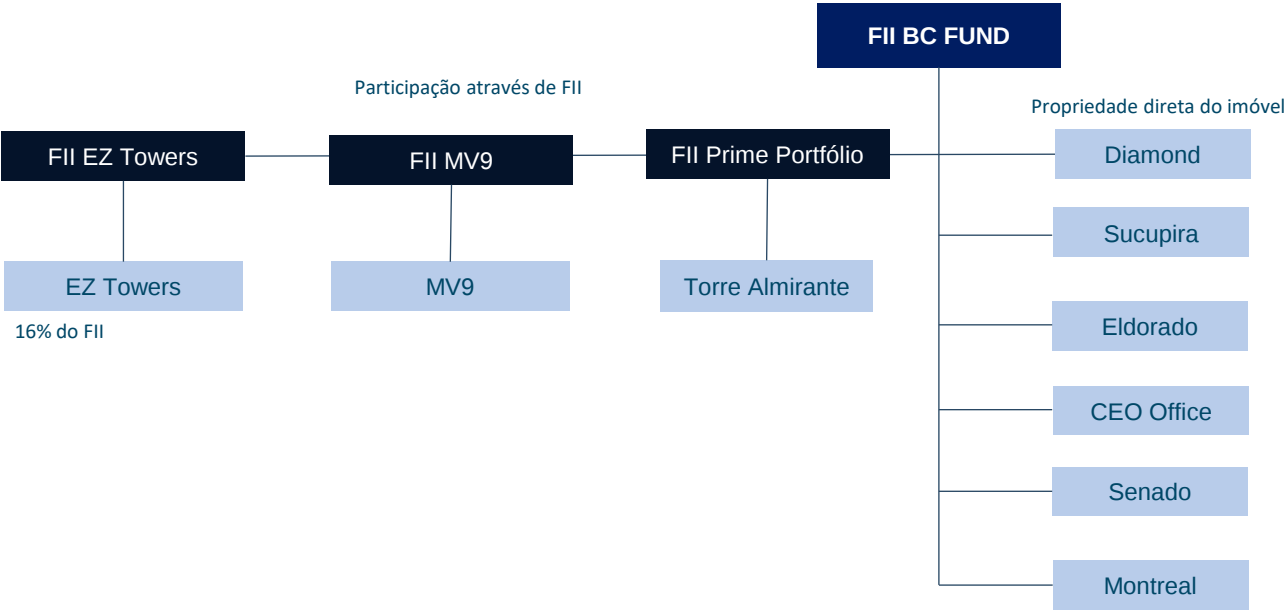


Portfólio

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.

