



Fundo Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund



## FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11

Informativo Mensal – Dezembro 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  
Mercado<sup>1</sup>  
(R\$ bilhões)

**1,58**

Valor de  
Mercado<sup>1</sup>  
(R\$ / cota)

**59,30**

Valor  
Patrimonial<sup>2</sup>  
(R\$ bilhões)

**2,66**

Valor  
Patrimonial<sup>2</sup>  
(R\$ / cota)

**99,92**

Rendimento  
Mensal<sup>3</sup>  
(R\$ / cota)

**0,41**

*Dividend Yield*  
Anualizado  
(12m a.a.)

**8,6%**

*ADTV*  
(R\$ milhões/dia)

**2,82**

Cotistas

**148.698**

Vacância  
Financeira

**15,4%**

Vacância  
Física

**21,7%**

Imóveis

**15**

AAA/A

**82,0%**

# Últimas Notícias

## Informativo Trimestral

No dia 12 de dezembro, o Fundo disponibilizou ao mercado a sua divulgação de resultados do 3T23, sendo que no dia 13 ocorreu a teleconferência de resultados do terceiro trimestre do ano de 2023. Na apresentação, como de costume, a gestão abordou os principais destaques dos últimos meses, como a visão de mercado para o curto e médio prazo, além de abordar a operação de alienação de ativos que se encontra em curso. O *release*, bem como a gravação do webcast, estão disponíveis em nosso site.

## Reavaliação Semestral do Portfólio

Neste mês, seguindo nosso compromisso de maior transparência e visibilidade a nossos cotistas, concluímos a reavaliação semestral do portfólio. Lembrando sempre que o Fundo realiza nos meses de maio e novembro a marcação a laudo de seu portfólio, sendo o processo de avaliação conduzido por um avaliador independente. O resultado desta avaliação, que impacta os relatórios financeiros do mês de novembro, gerou uma redução no valor dos ativos de R\$ 9,2 milhões. Com isto, o patrimônio líquido do Fundo atingiu R\$ 2,66 bilhões ou R\$ 99,92/cota.

## Retorno aos Cotistas

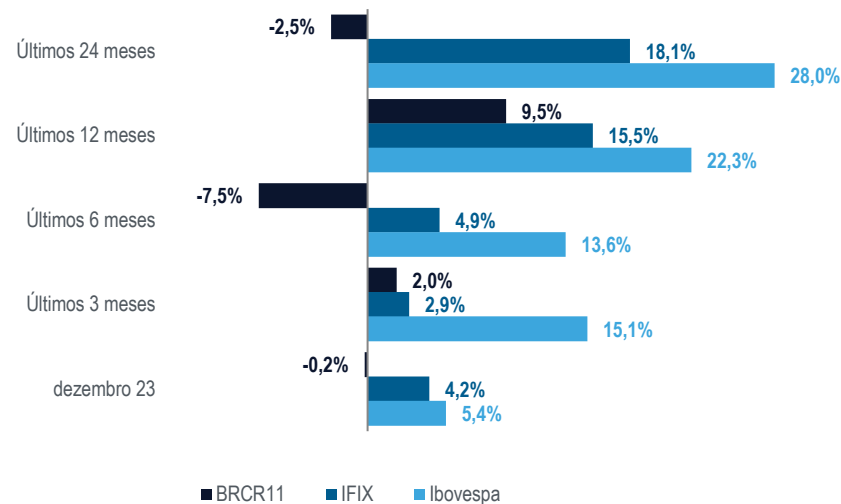
A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando os rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi negativa em 0,2%, enquanto o Ibovespa registrou variação positiva de 4,2%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 2,8 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 59,30 por cota. O *dividend yield* anualizado de acordo com a última distribuição é de 8,6%.

# Indicadores de Mercado

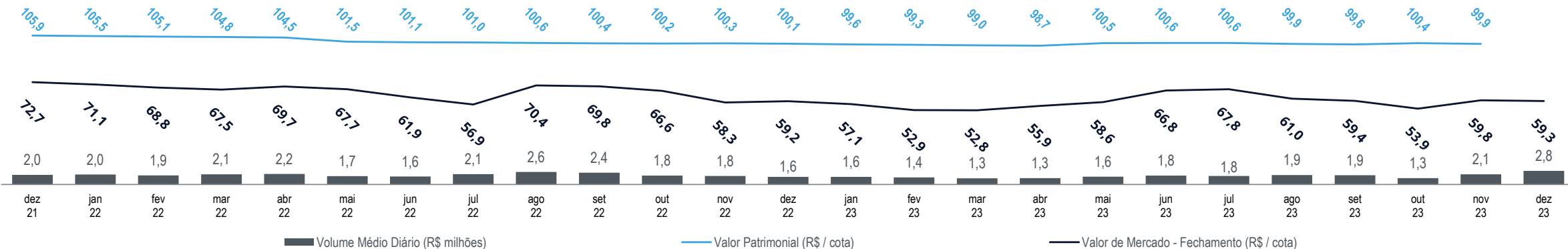
## Performance na B3

|                                                |                       | Patrimonial | Mercado |
|------------------------------------------------|-----------------------|-------------|---------|
| Valor da cota ajustado*                        | [R\$/cota]            | 99,92       | 59,30   |
| Desconto ao valor patrimonial                  | [%]                   | 0,0%        | -40,7%  |
| Valor distribuído por cota                     | [R\$/cota]            | 0,41        | 0,41    |
| Rentabilidade mensal                           | [%]                   | 0,4%        | 0,7%    |
| Rentabilidade anualizada (composto)            | [%]                   | 5,0%        | 8,6%    |
| Quantidade de cotas                            | [# mi]                | 26,6        | 26,6    |
| Valor das cotas                                | [R\$ mi]              | 2.661,6     | 1.579,6 |
| (+) Dívida líquida (caixa líquido)             | [R\$ mi]              | 783,6       | 783,6   |
| (+) Participação de minoritários               | [R\$ mi]              | 58,0        | 58,0    |
| Valor implícito dos imóveis                    | [R\$ mi]              | 3.503,2     | 2.421,3 |
| Receita contratada                             | [R\$ mi]              | 21,5        | 21,5    |
| Cap rate implícito                             | [%]                   | 7,4%        | 10,7%   |
| Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)          | [%]                   | 7,4%        | 12,6%   |
| Área bruta locável                             | [mil m <sup>2</sup> ] | 239,8       | 239,8   |
| Valor implícito por m <sup>2</sup>             | [R\$/m <sup>2</sup> ] | 14.608      | 10.097  |
| Volume total negociado no mês                  | [R\$ mi]              |             | 53,5    |
| Volume médio diário de negociação no mês       | [R\$ mi]              |             | 2,8     |
| % do fundo negociado no mês                    | [%]                   |             | 2,2%    |
| % do fundo negociado nos últimos 12 meses      | [%]                   |             | 17,5%   |
| Var. da cota no mercado para mês anterior      | [%]                   |             | -0,9%   |
| Retorno do cotista no mês (incl. distribuição) | [%]                   |             | -0,2%   |

## Retorno do Cotista<sup>4</sup>



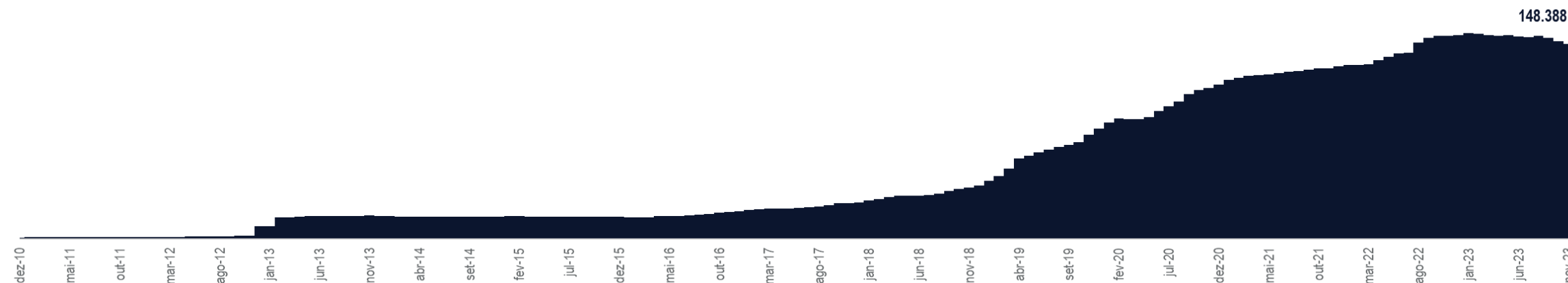
## Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociações



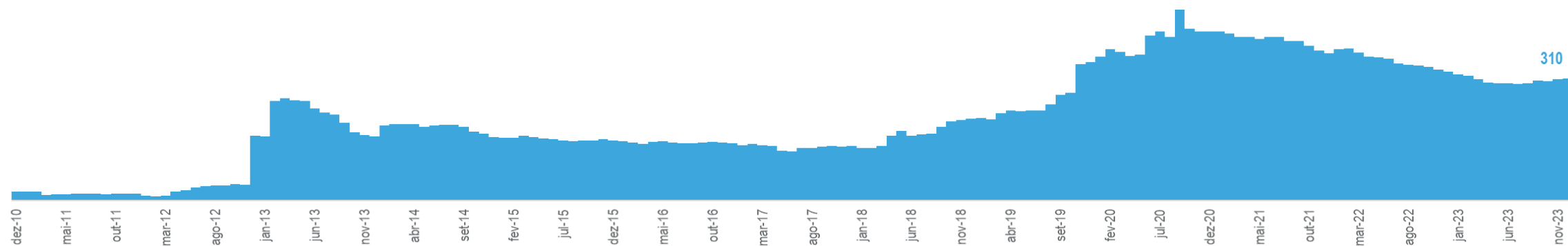
Notas: (4) Considera a valorização da cota no período (Valor de Fechamento do último dia do mês M / Valor de Fechamento do último dia do mês M-1) + Rendimento recebido pelo cotista no período

# 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

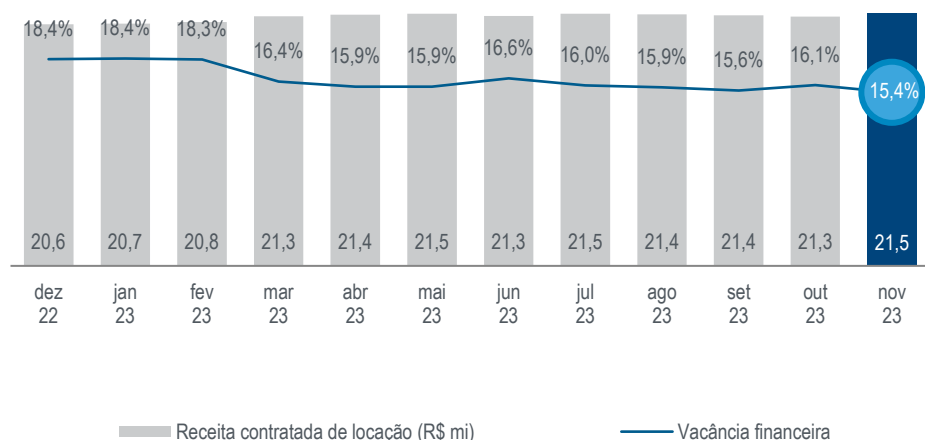
A vacância financeira do portfólio, em novembro de 2023, representava 15,4%, em termos de receita de locação potencial, e 21,7% sobre o total de ABL em m², inferior ao mês anterior dado o início da vigência do novo locatário do Diamond Tower, conforme informativo de outubro.

A vacância ao final de novembro de 2023 correspondia a 27.498 m² no CENESP, 13.886 m² no Torre Almirante, 3.203 m² no EZ Towers, 3.077 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.

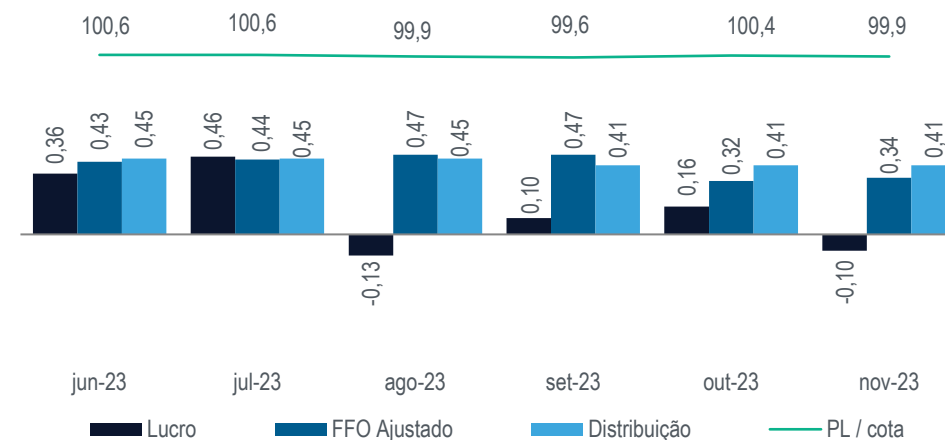
Nos três meses seguintes, 25,2% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que neste período 1,2% dos contratos estarão em processos de renovação.

O lucro líquido por cota, em novembro/23, foi negativo em R\$0,10/cota. Já o FFO ajustado <sup>(4)</sup> foi de R\$0,34/cota, impactado pelo retorno do pagamento de juros de uma das tranches da dívida do Diamond Tower em outubro, 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 <sup>(5)</sup>



## Indicadores de Resultado (R\$/cota) <sup>(6)(7)</sup>



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)                                    | out/23       | nov/23         | Últimos<br>12 meses |
|----------------------------------------------|--------------|----------------|---------------------|
| Receitas de Aluguel                          | 19.348       | 21.417         | 227.828             |
| Provisão para crédito de liquidação duvidosa | -            | -              | (23)                |
| Outras Receitas de Propriedades              | (814)        | (857)          | (8.682)             |
| Ajuste a Valor Justo                         | -            | (9.245)        | 45.794              |
| Despesas Financeiras de Propriedades         | (10.994)     | (10.364)       | (147.563)           |
| Despesas Administrativas de Propriedades     | (1.499)      | (1.862)        | (18.335)            |
| <b>Resultado de Propriedades</b>             | <b>6.041</b> | <b>(911)</b>   | <b>99.019</b>       |
| Receitas de CRI, LCI e outros FII            | 128          | 212            | 18.503              |
| Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII     | (147)        | (747)          | 9.430               |
| Outros Ativos Financeiros                    | 400          | 340            | 4.360               |
| Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo    | (2.001)      | (2.220)        | (25.260)            |
| Participação dos Minoritários <sup>(8)</sup> | (44)         | 731            | (733)               |
| <b>Lucro Líquido do Período</b>              | <b>4.377</b> | <b>(2.595)</b> | <b>105.319</b>      |
| <b>FFO Ajustado do Período</b>               | <b>8.445</b> | <b>8.934</b>   | <b>135.353</b>      |
| FFO Ajustado (R\$/Cota)                      | 0,32         | 0,34           | 5,08                |
| Distribuição aos Cotistas no Período         | 10.922       | 10.922         | 143.580             |

## Balanço Patrimonial

| (R\$ mil)                                           | nov/23           | % do Ativo    |
|-----------------------------------------------------|------------------|---------------|
| <b>Ativo</b>                                        | <b>3.718.247</b> | <b>100,0%</b> |
| Imóveis                                             | 3.417.117        | 91,9%         |
| LCI                                                 | -                | 0,0%          |
| CRI                                                 | -                | 0,0%          |
| Cotas de outros FII                                 | 112.093          | 3,0%          |
| Aluguéis a Receber                                  | 60.861           | 1,6%          |
| Renda Fixa                                          | 38.532           | 1,0%          |
| Ativos Diversos                                     | 89.644           | 2,4%          |
| <b>Passivo</b>                                      | <b>984.328</b>   | <b>26,5%</b>  |
| Obrigações por Aquisição de Imóveis                 | 959.622          | 25,8%         |
| Outros Passivos                                     | 24.706           | 0,7%          |
| <b>Patrimônio Líquido</b>                           | <b>2.675.099</b> | <b>71,9%</b>  |
| <b>Participação dos Minoritários <sup>(3)</sup></b> | <b>58.820</b>    | <b>1,6%</b>   |
| <b>Total Passivo e Patrimônio Líquido</b>           | <b>3.718.247</b> | <b>100,0%</b> |

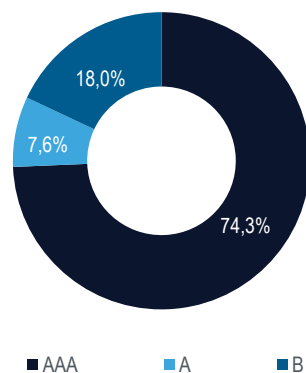
# Portfólio

| Eldorado                                                                          | BFC                                                                               | Senado                                                                            | CJ                                                                                | Cenesp                                                                            | Sucupira                                                                           | Diamond                                                                             | Volkswagen                                                                          | Burity                                                                              | Transatlântico                                                                      | Montreal                                                                            | MV9                                                                                 | CEO                                                                                 | EZ                                                                                  | Torre Almirante                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A tivo                                                                            | C lasse                                                                           | C idade                                                                           | Data de Aquisição                                                                 | % do A tivo                                                                       | ABL (m <sup>2</sup> )                                                              | Vacância (m <sup>2</sup> )                                                          | Receita Contratada (R\$ m il) <sup>(10)</sup>                                       | R \$ /m <sup>2</sup>                                                                | % da Receita Total Potencial <sup>(11)</sup>                                        | P rincipais Inquilinos <sup>(12)</sup>                                              |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
| 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                                                                                | 2,5%                                                                                | Banco GMAC, Grupo Pan                                                               |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
| CENESP <sup>9</sup>                                                               | B                                                                                 | São Paulo                                                                         | jul-08                                                                            | 24%                                                                               | 50.319                                                                             | 54,6%                                                                               | 837                                                                                 | 36,7                                                                                | 8,0%                                                                                | Ernst & Young, Fidelity , BB                                                        |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
| CEO Office                                                                        | AAA                                                                               | R. de Janeiro                                                                     | fev -19                                                                           | 27%                                                                               | 4.782                                                                              | 0,0%                                                                                | 383                                                                                 | 80,0                                                                                | 1,5%                                                                                | Tim                                                                                 |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
| Cidade Jardim                                                                     | AAA                                                                               | São Paulo                                                                         | fev -19                                                                           | 50%                                                                               | 7.458                                                                              | 0,0%                                                                                | 1.748                                                                               | 234,3                                                                               | 7,1%                                                                                | Aqua, Banco ABC, Felsberg, Patria                                                   |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
| Diamond Tower                                                                     | AAA                                                                               | São Paulo                                                                         | jul-20                                                                            | 100%                                                                              | 36.918                                                                             | 8,3%                                                                                | 4.120                                                                               | 121,7                                                                               | 20,3%                                                                               | Samsung, Cargill                                                                    |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
| Eldorado                                                                          | AAA                                                                               | São Paulo                                                                         | abr-09                                                                            | 34%                                                                               | 22.246                                                                             | 1,8%                                                                                | 3.801                                                                               | 173,9                                                                               | 17,8%                                                                               | ACE Seguradora, Anbima, Linkedin, Via Varejo                                        |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
| EZ Towers - B                                                                     | AAA                                                                               | São Paulo                                                                         | out-20                                                                            | 16%                                                                               | 7.520                                                                              | 42,6%                                                                               | 529                                                                                 | 122,6                                                                               | 3,8%                                                                                | 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%                                                                                | 3.377                                                                               | 177,4                                                                               | 8,1%                                                                                | Petrobras                                                                           |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
| Sucupira                                                                          | AAA                                                                               | São Paulo                                                                         | nov -19                                                                           | 21%                                                                               | 7.534                                                                              | 20,0%                                                                               | 671                                                                                 | 111,4                                                                               | 3,5%                                                                                | Sanofi                                                                              |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
| Torre Almirante                                                                   | AAA                                                                               | R. de Janeiro                                                                     | dez-21                                                                            | 60%                                                                               | 25.087                                                                             | 55,4%                                                                               | 1.365                                                                               | 121,9                                                                               | 12,1%                                                                               | WeWork, BankRio, Marsh                                                              |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
| Transatlântico                                                                    | B                                                                                 | São Paulo                                                                         | mar-08                                                                            | 28%                                                                               | 4.208                                                                              | 12,5%                                                                               | 197                                                                                 | 53,5                                                                                | 0,8%                                                                                | Mattel, Rockwell                                                                    |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
| Volksw agen                                                                       | B                                                                                 | São Paulo                                                                         | jan-08                                                                            | 100%                                                                              | 12.560                                                                             | 0,0%                                                                                | 1.130                                                                               | 90,0                                                                                | 3,5%                                                                                | Volkswagen                                                                          |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
| Total                                                                             |                                                                                   |                                                                                   |                                                                                   |                                                                                   | 239.814                                                                            | 21,7%                                                                               | 21.515                                                                              | 114,5                                                                               | 100,0%                                                                              |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |

# Portfólio

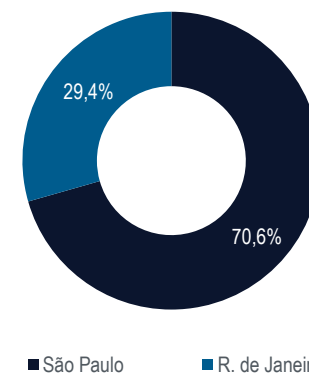
## Receita por Classe de Ativo

(% da Receita Contratada Total)<sup>10</sup>



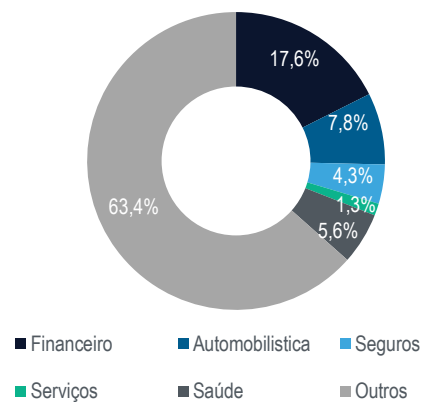
## Receita por Região

(% da Receita Contratada Total)<sup>10</sup>



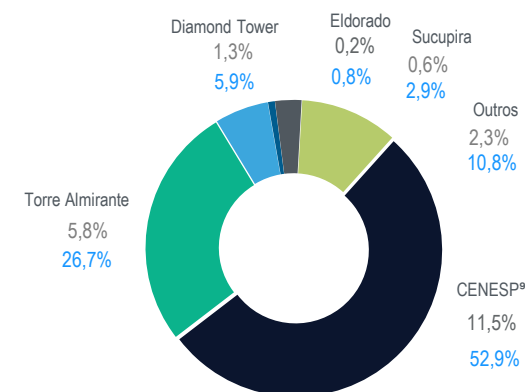
## Receita por Setor

(% da Receita Contratada Total)<sup>10</sup>



## Composição da Vacância por Ativo

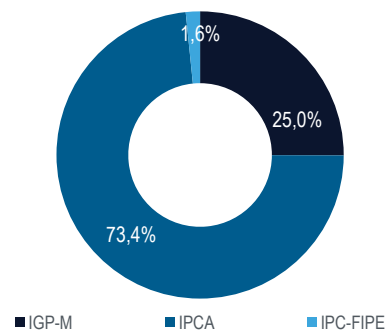
(% Área Bruta Locável Total)



# Portfólio

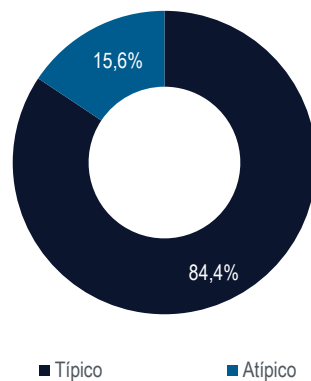
## Índices de Reajuste

(% da Receita Contratada Total)<sup>10</sup>



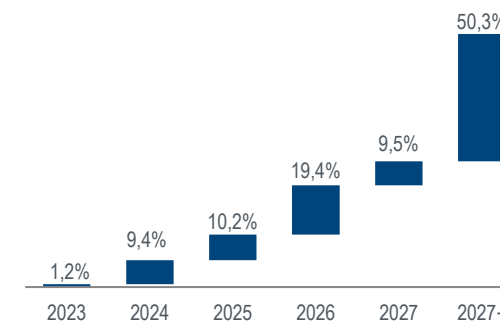
## Tipicidade dos Contratos

(% da Receita Contratada Total)<sup>10</sup>



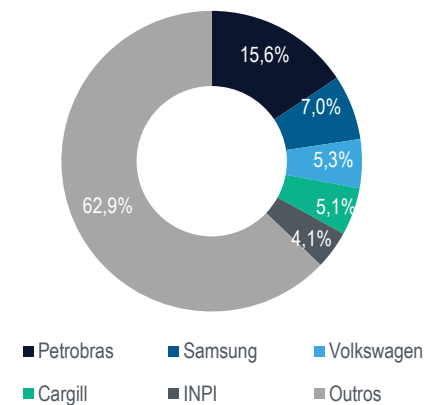
## Cronograma de Vencimentos

(% da Receita Contratada Total)<sup>10</sup>



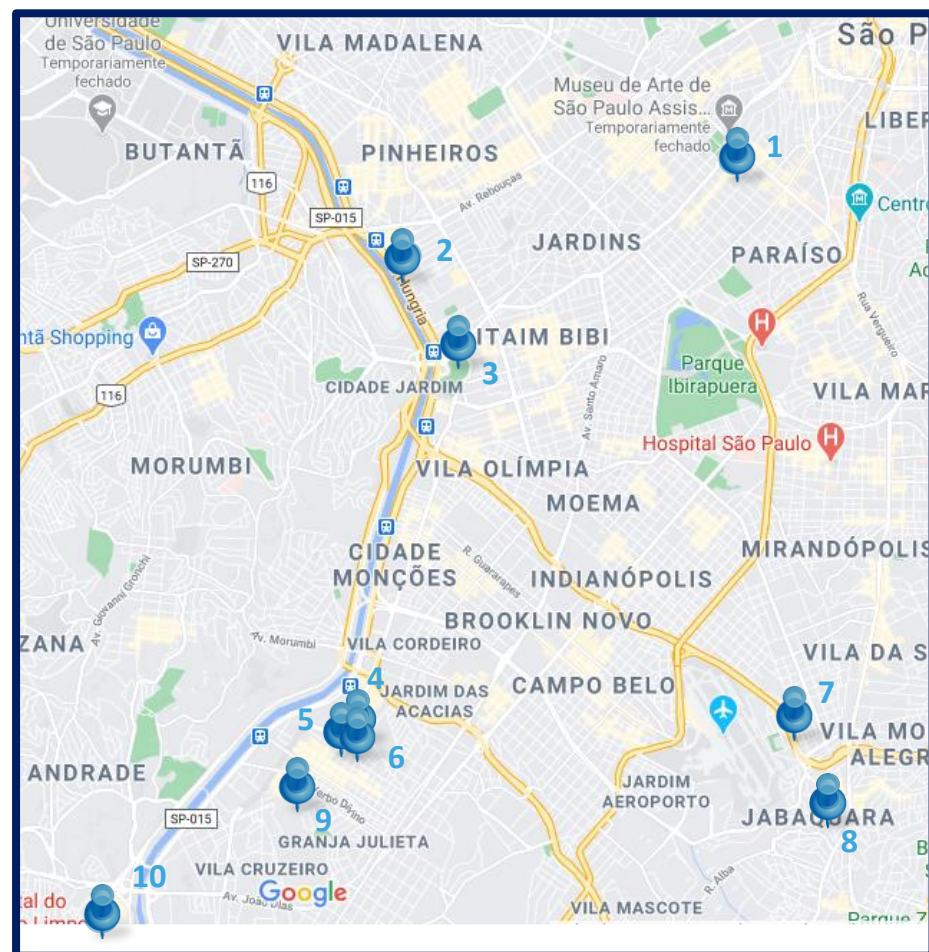
## Principais Locatários

(% da Receita Contratada Total)<sup>10</sup>



# Apresentação Geográfica do Portfólio

## São Paulo



### BFC

Classe: A  
ABL: 9.984 m<sup>2</sup>  
Ocupação: 97%



### Eldorado

Classe: AAA  
ABL: 22.248 m<sup>2</sup>  
Ocupação: 98%



### Cidade Jardim

Classe: AAA  
ABL: 9.984 m<sup>2</sup>  
Ocupação: 100%



### Diamond Tower

Classe: AAA  
ABL: 36.198 m<sup>2</sup>  
Ocupação: 92%



### Sucupira

Classe: AAA  
ABL: 7.534 m<sup>2</sup>  
Ocupação: 80%



### EZ Towers (B)

Classe: AAA  
ABL: 7.520 m<sup>2</sup>  
Ocupação: 57%



### Burity

Classe: B  
ABL: 10.550 m<sup>2</sup>  
Ocupação: 85%



### Volkswagen

Classe: B  
ABL: 12.560 m<sup>2</sup>  
Ocupação: 100%



### Transatlântico

Classe: B  
ABL: 4.208 m<sup>2</sup>  
Ocupação: 88%

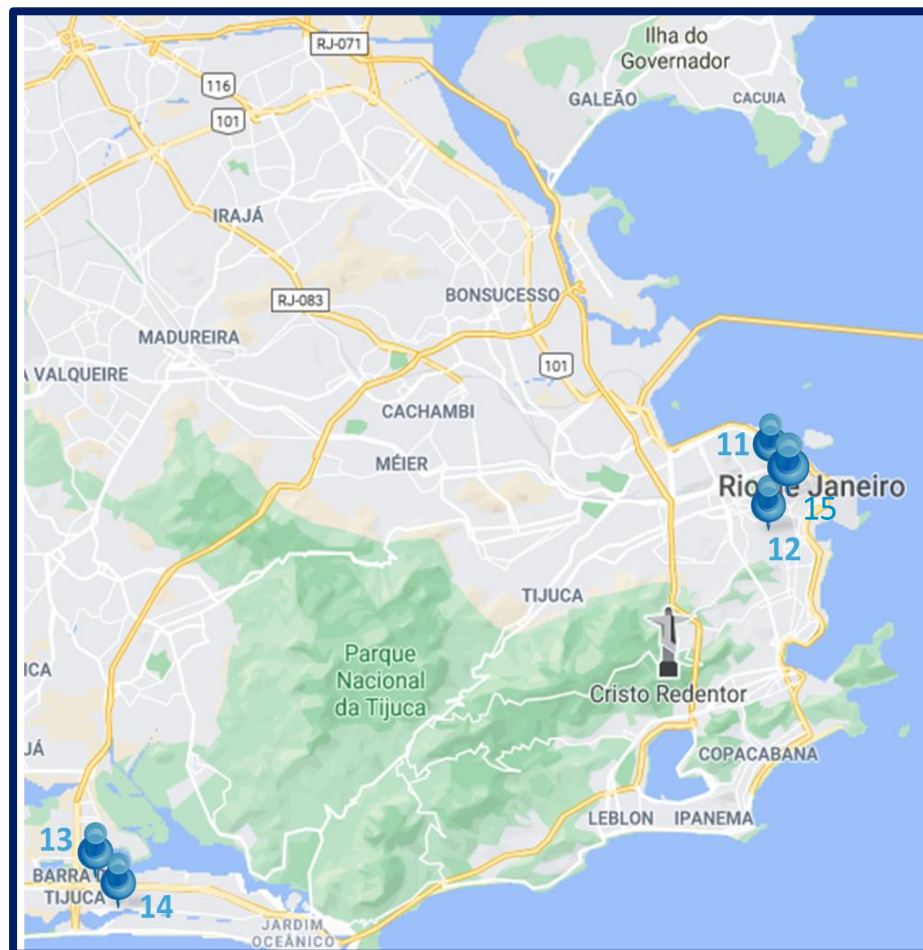


### Cenesp

Classe: B  
ABL: 50.319 m<sup>2</sup>  
Ocupação: 45%

# Apresentação Geográfica do Portfólio

## Rio de Janeiro



11



### MV9

Classe: B  
ABL: 15.174 m<sup>2</sup>  
Ocupação: 100%

12



### Senado

Classe: AAA  
ABL: 19.035 m<sup>2</sup>  
Ocupação: 100%

13



### CEO Office

Classe: AAA  
ABL: 4.782 m<sup>2</sup>  
Ocupação: 100%

14



### Montreal

Classe: A  
ABL: 6.439 m<sup>2</sup>  
Ocupação: 100%

15

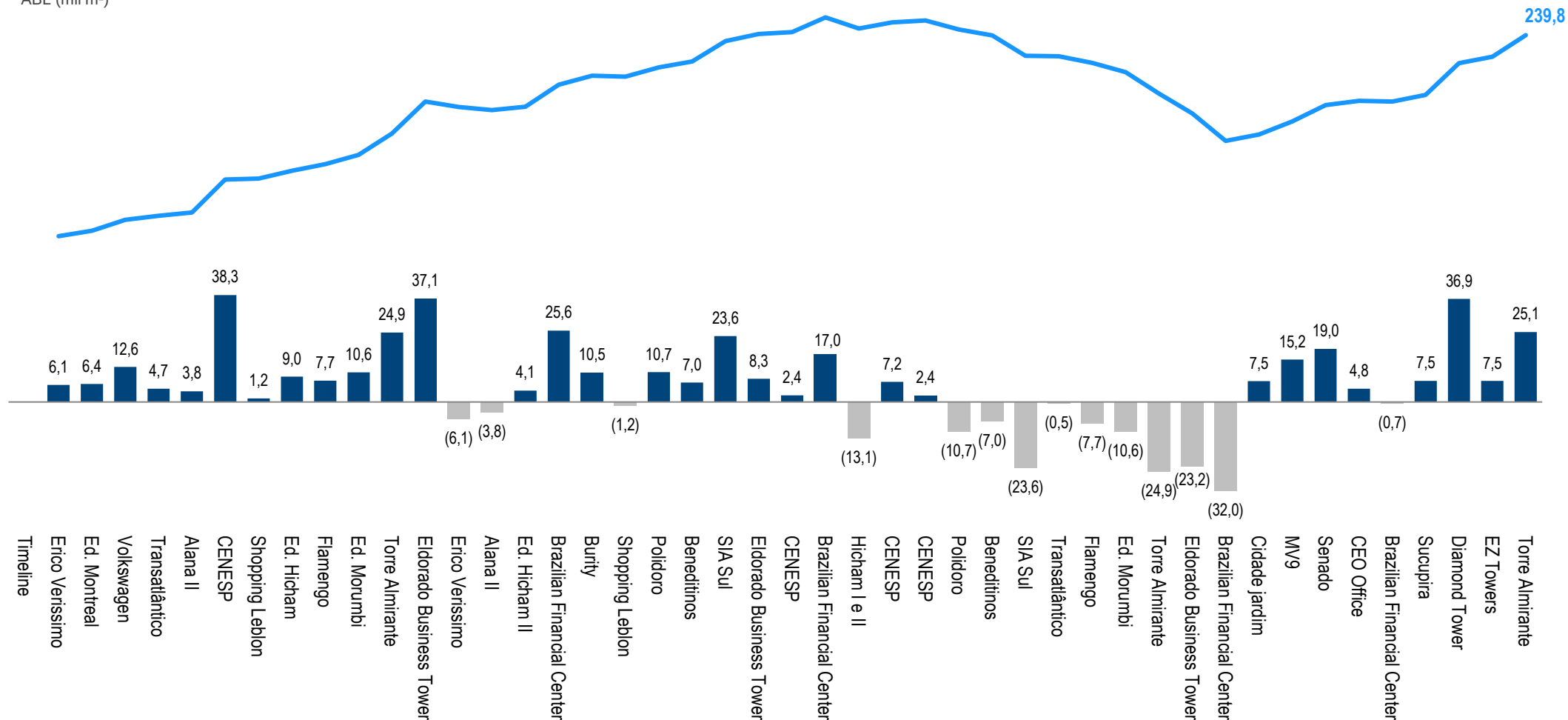


### Torre Almirante

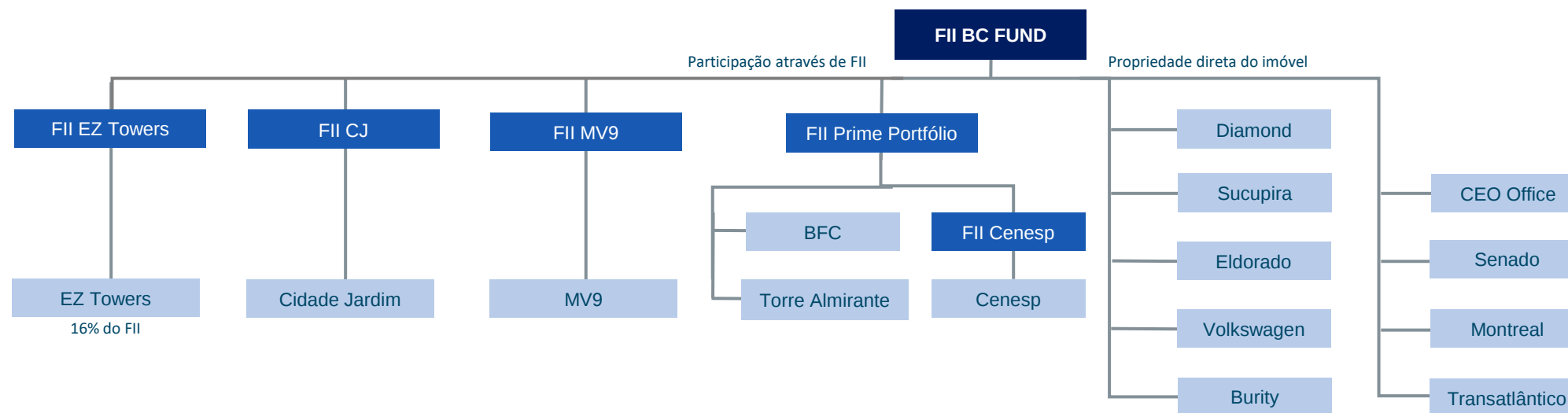
Classe: AAA  
ABL: 25.087 m<sup>2</sup>  
Ocupação: 45%

# 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