



Fundo Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund



FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11

Informativo Mensal – Setembro 2024



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)

1,27

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

47,74

Valor
Patrimonial²
(R\$ bilhões)

2,38

Valor
Patrimonial²
(R\$ / cota)

89,32

Rendimento
Mensal³
(R\$ / cota)

0,50

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

13,3%

ADTV
(R\$ milhões/dia)

1,54

Cotistas

133.850

Vacância
Financeira

14,6%

Vacância
Física

15,3%

Imóveis

9

AAA/A

89,5%

Últimas Notícias

Adimplência - Wework

No início do mês, o Fundo recebeu da WeWork o pagamento dos aluguéis pendentes referentes aos meses de maio, junho e julho. Destacamos que as estratégias comerciais adotadas pela gestão foram fundamentais para garantir a quitação integral do inquilino, sem concessões. Além disso, enfatizamos que todas as novas locações do portfólio são submetidas a uma rigorosa análise de crédito dos potenciais inquilinos, que junto as devidas proteções contratuais contra inadimplências, proporcionam maior previsibilidade de receita para a carteira do Fundo, que conta com uma adimplência de 100%.

Análise de Mercado

Em setembro, na frente operacional, percebemos uma melhora no fluxo de visitas nas áreas vagas do nosso portfólio, que deve em um curto/médio espaço de tempo resultar em novas locações, à medida que as empresas seguem reduzindo o formato híbrido e retornando ao trabalho presencial em sua integralidade.

Retorno aos Cotistas

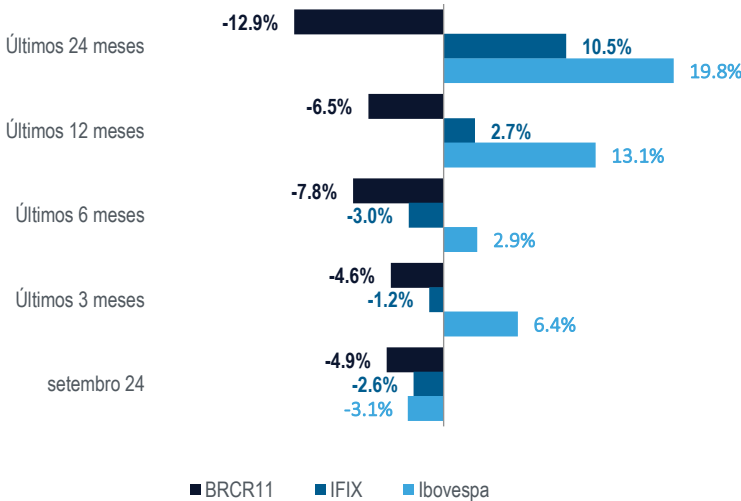
A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando os rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi negativa em 4,9%, enquanto o Ibovespa registrou variação negativa de 3,1%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 1,5 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 47,74 por cota. O *dividend yield* anualizado de acordo com a última distribuição é de 13,3%.

Indicadores de Mercado

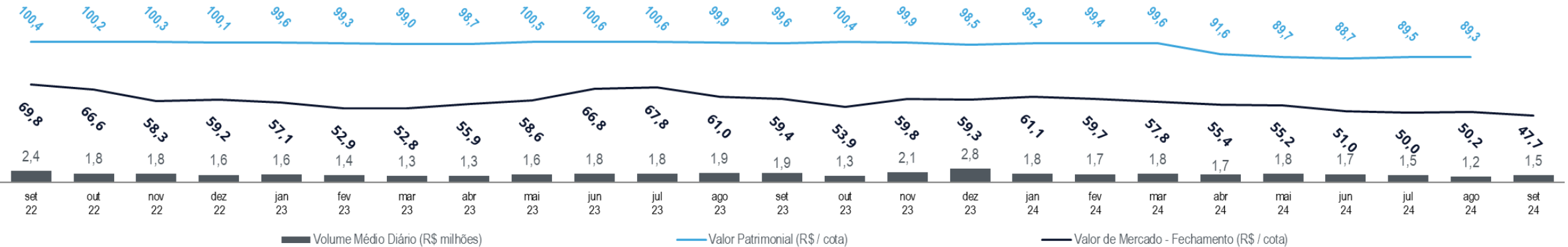
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	89,32	47,74
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	0,0%	-46,6%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,50	0,50
Rentabilidade mensal	[%]	0,6%	1,0%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	6,9%	13,3%
Quantidade de cotas	[# mi]	26,6	26,6
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.379,4	1.271,7
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	100,0	100,0
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	0,0	0,0
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	2.479,4	1.371,7
Receita contratada	[R\$ mi]	15,5	15,5
<i>Cap rate implícito</i>	[%]	7,5%	13,6%
<i>Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)</i>	[%]	7,5%	15,9%
Área bruta locável	[mil m ²]	144,7	144,7
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	17.131	9.477
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]	32,3	
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]	1,5	
% do fundo negociado no mês	[%]	2,4%	
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]	22,6%	
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]	-4,9%	
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]	-4,9%	

Retorno do Cotista⁴



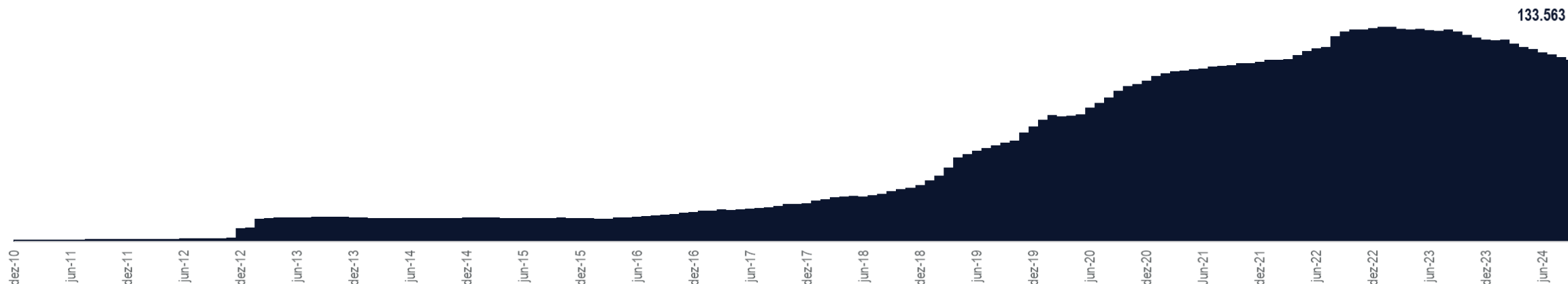
Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociações



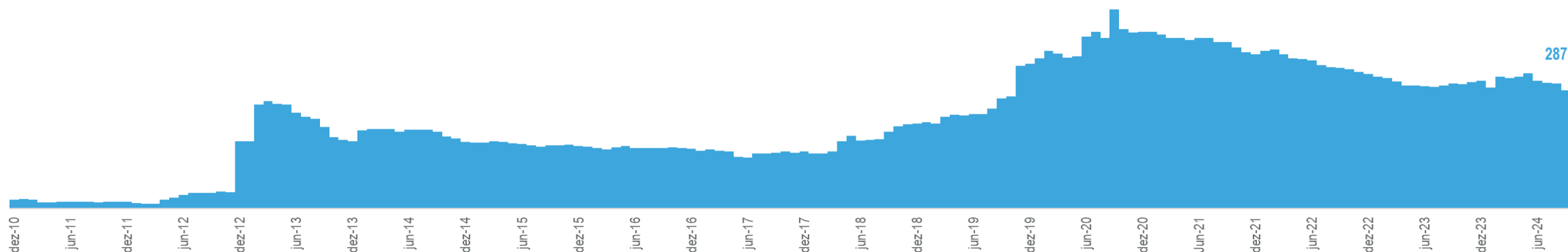
Notas: (4) Considera a valorização da cota no período (Valor de Fechamento do último dia do mês M / Valor de Fechamento do último dia do mês M-1) + Rendimento recebido pelo cotista no período

Evolução do Número de Cotistas

Pessoas Físicas



Pessoas Jurídicas



As pessoas físicas detêm hoje 70% da base de cotas do Fundo, enquanto as jurídicas detêm 30% das cotas

Desempenho Financeiro e Operacional

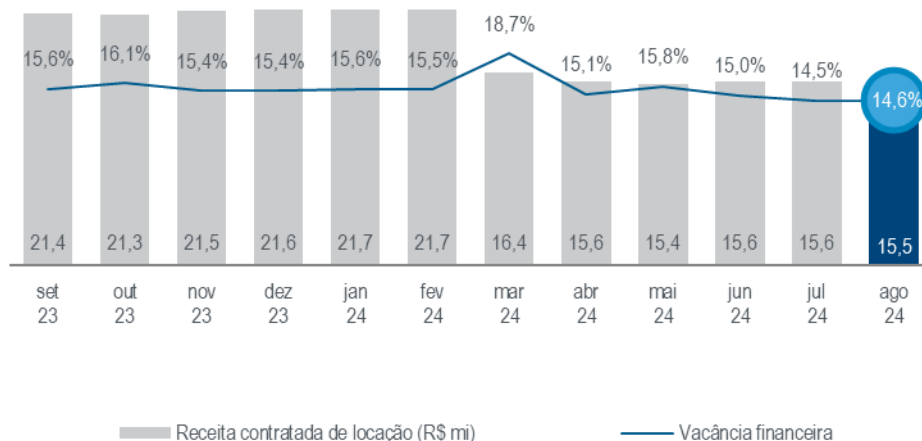
A vacância financeira do portfólio, em agosto de 2024, representava 14,6%, em termos de receita de locação potencial, e 15,3% sobre o total de ABL em m², em linha ao mês anterior dada a manutenção da ocupação da carteira do Fundo.

A vacância ao final de agosto de 2024 correspondia a 13.886 m² no Torre Almirante, 3.709 m² no EZ Towers, 3.077 m² no Diamond Tower e 1.507 m² no Sucupira.

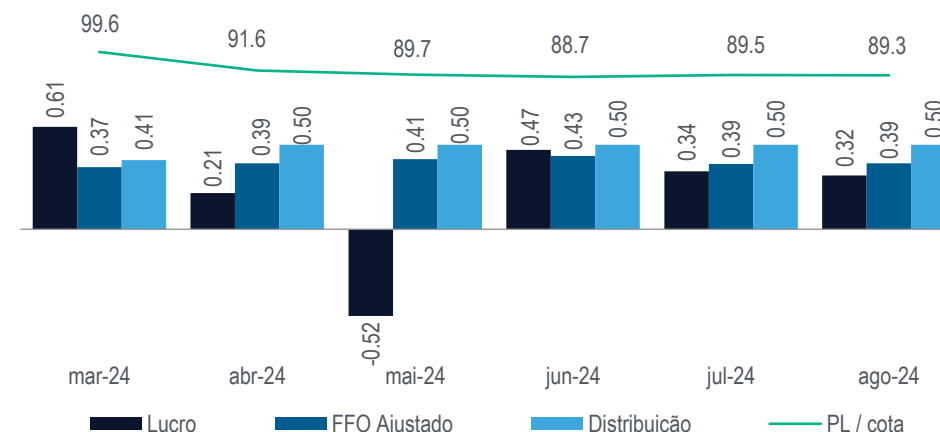
Nos três meses seguintes, 37,6% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que neste período 2,3% dos contratos estarão em processo de renovação.

O lucro líquido por cota, em agosto/24, foi positivo em R\$0,32/cota. Já o FFO ajustado ⁽⁴⁾ foi de R\$0,39/cota, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,50/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

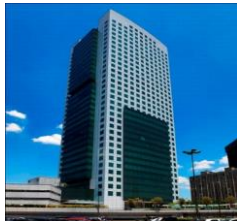
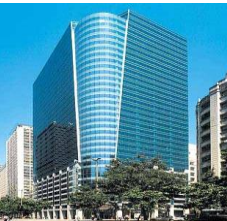
DRE Consolidada

(R\$ mil)	jul/24	ago/24	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	14.584	14.602	207.803
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	552	877
Outras Receitas de Propriedades	(618)	(746)	11.825
Ajuste a Valor Justo	-	-	(32.105)
Despesas Financeiras de Propriedades	(3.070)	(2.816)	(88.554)
Despesas Administrativas de Propriedades	(1.091)	(1.109)	(14.769)
Resultado de Propriedades	9.805	10.483	85.077
Receitas de CRI, LCI e outros FII	252	238	(4.560)
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	315	(620)	(4.390)
Outros Ativos Financeiros	272	209	5.504
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(1.528)	(1.823)	(20.712)
Participação dos Minoritários ⁽⁸⁾	-	-	405
Lucro Líquido do Período	9.116	8.487	61.324
FFO Ajustado do Período	10.276	10.398	118.236
FFO Ajustado (R\$/Cota)	0,39	0,39	4,44
Distribuição aos Cotistas no Período	13.319	13.319	143.047

Balanço Patrimonial

(R\$ mil)	ago/24	% do Ativo
Ativo	2.701.125	100,0%
Imóveis	2.428.248	89,9%
LCI	-	0,0%
CRI	-	0,0%
Cotas de outros FII	112.314	4,2%
Aluguéis a Receber	45.347	1,7%
Renda Fixa	31.680	1,2%
Ativos Diversos	83.536	3,1%
Passivo	321.715	11,9%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	305.348	11,3%
Outros Passivos	16.367	0,6%
Patrimônio Líquido	2.379.410	88,1%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	2.701.125	100,0%

Portfólio

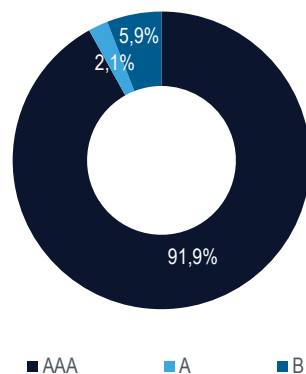
Eldorado		Senado		Sucupira		Diamond		Montreal		MV9		EZ Tower		Torre Almirante		CEO Office	
																	
	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m²)	Vacância (m²)	Receita Contratada (R\$ mil)	R\$/m²	% da Receita Total Potencial ⁽⁸⁾	Principais Inquilinos ⁽⁹⁾							
CEO Office	AAA	R. de Janeiro	fev-19	27%	4.782	0,0%	383	80,0	2,0%	Tim							
Diamond Tower	AAA	São Paulo	jul-20	100%	36.918	8,3%	4.127	122,0	28,5%	Samsung, Cargill							
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22.246	0,0%	3.926	176,5	25,0%	ACE Seguradora, Anbima, LinkedIn, Via Varejo							
EZ Towers - B	AAA	São Paulo	out-20	16%	7.520	49,3%	505	132,4	5,6%	UnitedHealth, Marsh							
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	0,0%	333	51,8	2,2%	Estácio, Patrys							
MV9	B	R. de Janeiro	fev-19	100%	15.174	0,0%	924	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	20,0%	663	110,0	4,7%	Sanofi							
Torre Almirante	AAA	R. de Janeiro	dez-21	60%	25.087	55,4%	1.305	116,5	16,6%	WeWork, BankRio, Marsh							
Total					144.735	15,3%	15.543	126,8	100,0%								

Notas: (8) Considerando a receita potencial a mercado para cada ativo determinada pela reavaliação semestral do portfólio de imóveis do Fundo conduzida pela Cushman & Wakefield, em maio de 2024, com exceção do EZ Towers – B; (9) Considera inquilinos com base na receita contratada de locação
Data base: agosto de 2024

Portfólio

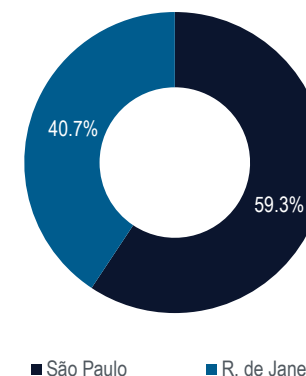
Receita por Classe de Ativo

(% da Receita Contratada Total)



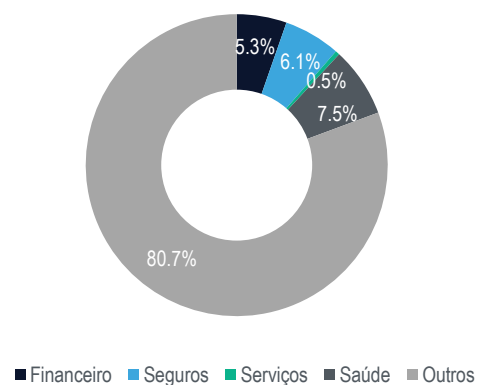
Receita por Região

(% da Receita Contratada Total)



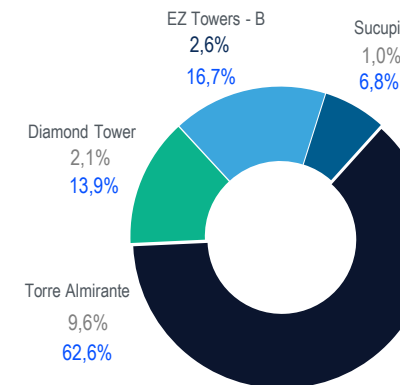
Receita por Setor

(% da Receita Contratada Total)



Composição da Vacância por Ativo

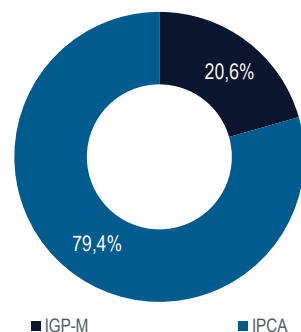
(% Área Bruta Locável Total)



Portfólio

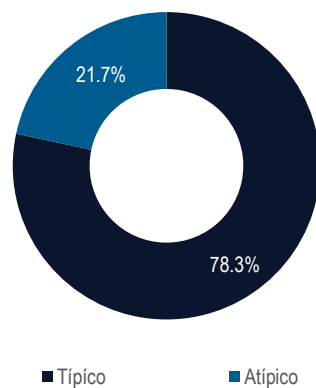
Índices de Reajuste

(% da Receita Contratada Total)



Tipicidade dos Contratos

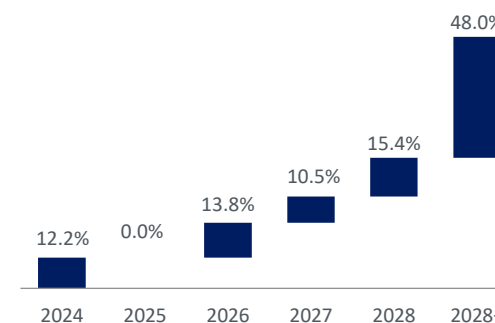
(% da Receita Contratada Total)



Nota: Data base agosto de 2024

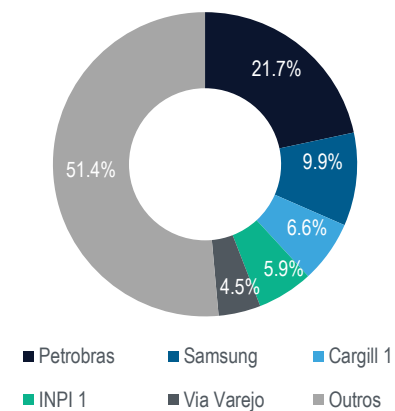
Cronograma de Vencimentos

(% da Receita Contratada Total)



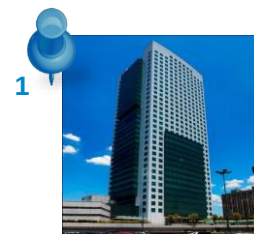
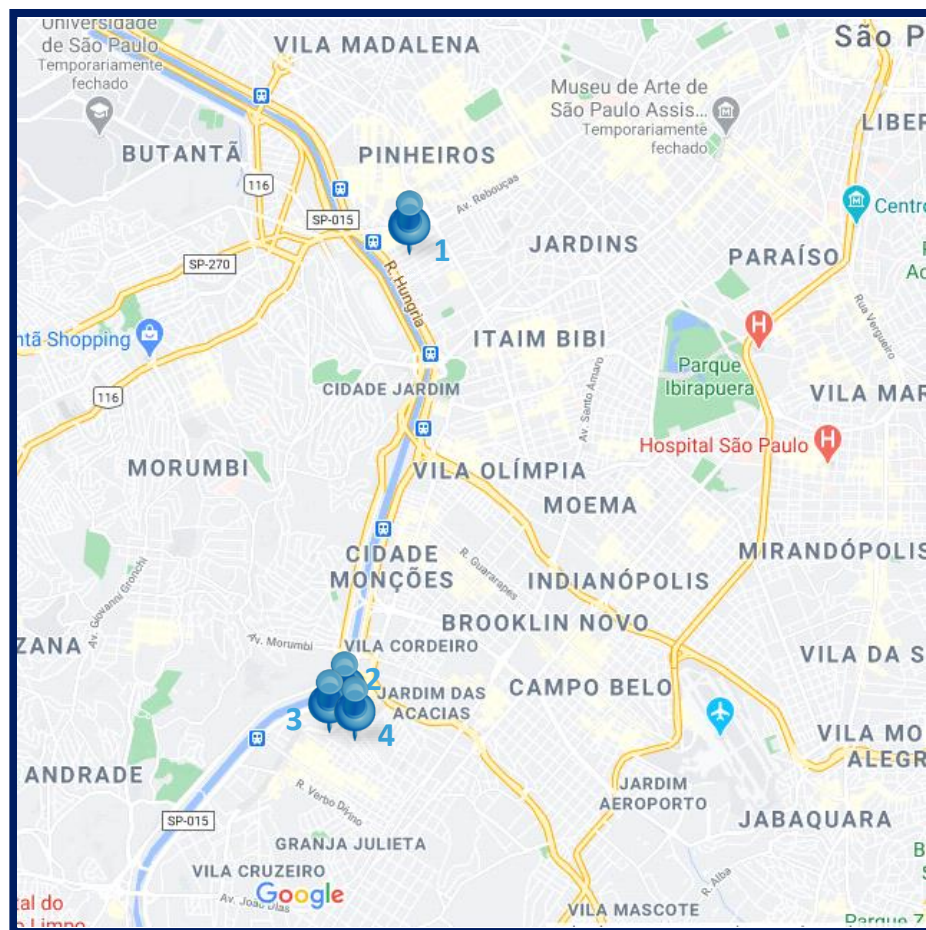
Principais Locatários

(% da Receita Contratada Total)



Apresentação Geográfica do Portfólio

São Paulo



Eldorado

Classe: AAA
ABL: 22.248 m²
Ocupação: 100%



Diamond Tower

Classe: AAA
ABL: 36.198 m²
Ocupação: 92%



Sucupira

Classe: AAA
ABL: 7.534 m²
Ocupação: 80%

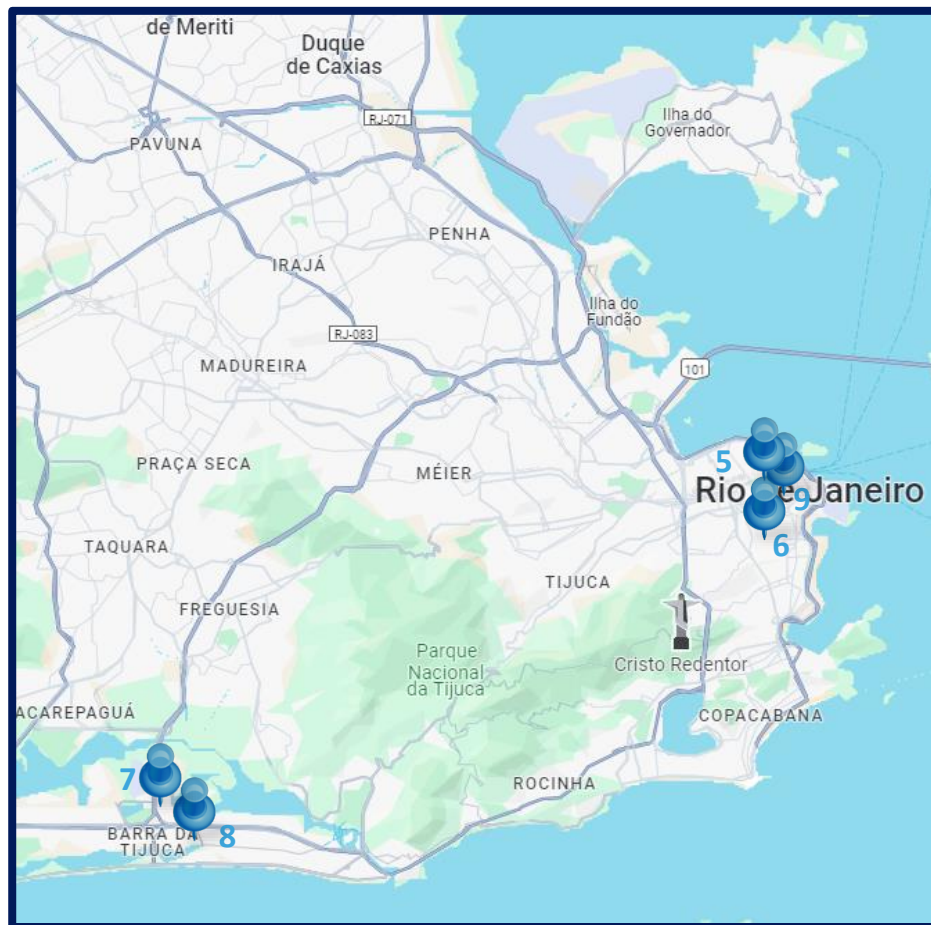


EZ Towers (B)

Classe: AAA
ABL: 7.520 m²
Ocupação: 51%

Apresentação Geográfica do Portfólio

Rio de Janeiro



5



MV9

Classe: B
ABL: 15.174 m²
Ocupação: 100%

6



Senado

Classe: AAA
ABL: 19.035 m²
Ocupação: 100%

7



CEO Office

Classe: AAA
ABL: 4.782 m²
Ocupação: 100%

8



Montreal

Classe: A
ABL: 6.439 m²
Ocupação: 100%

9

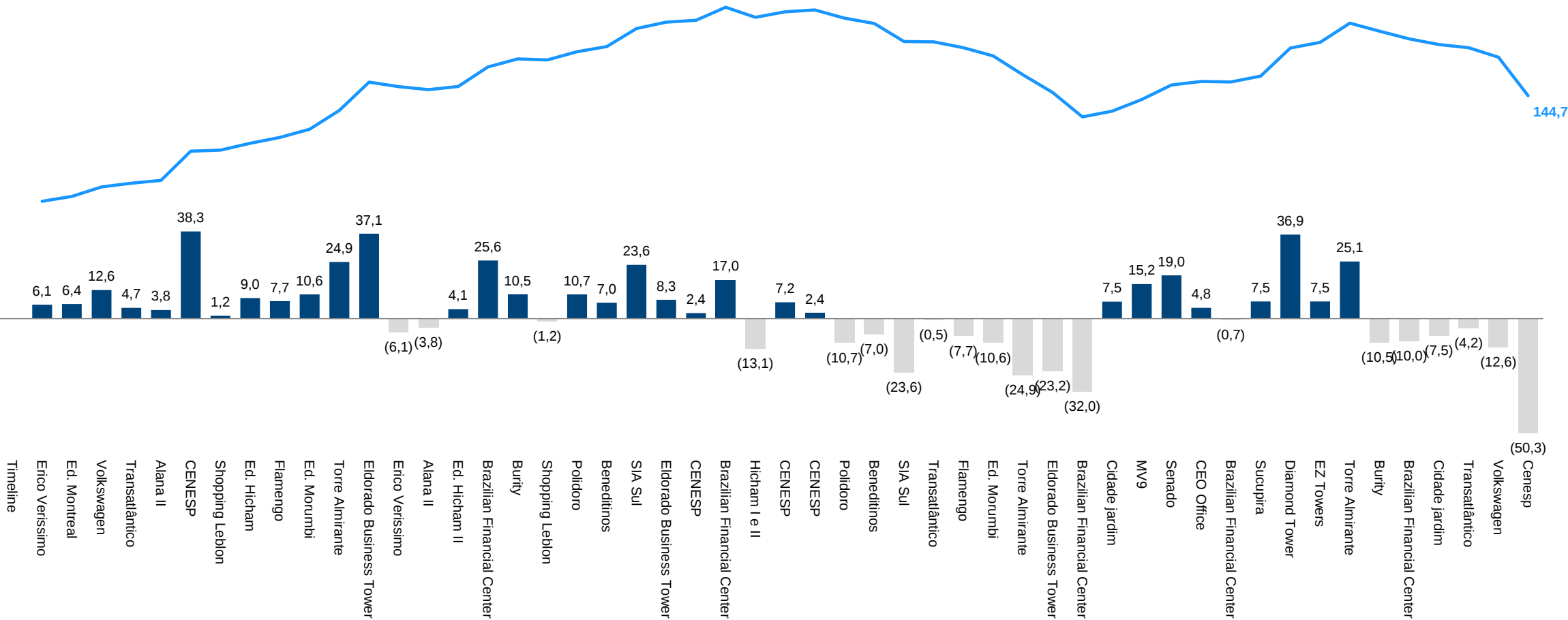


Torre Almirante

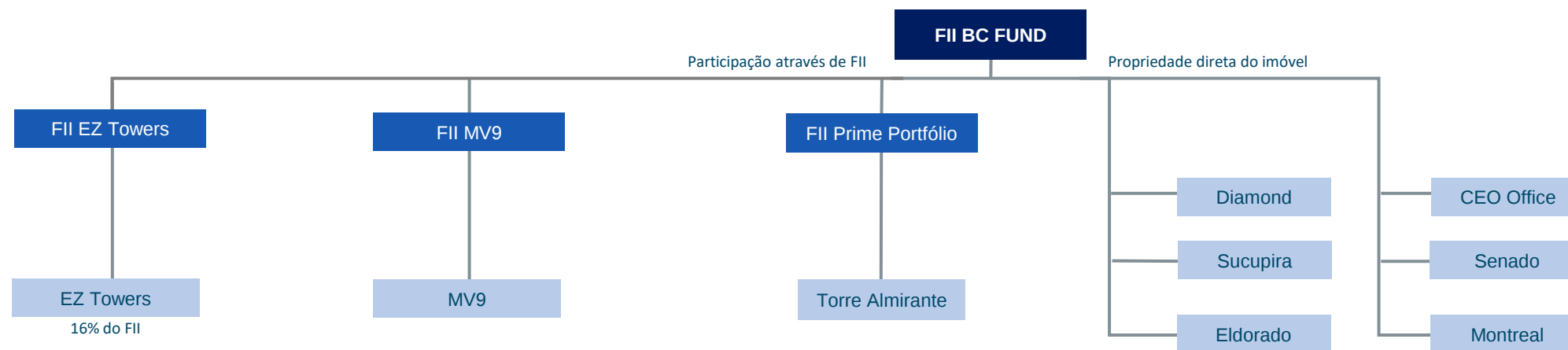
Classe: AAA
ABL: 25.087 m²
Ocupação: 45%

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