



Fundo Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund



FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11

Informativo Mensal – Junho 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)

1,36

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

51,02

Valor
Patrimonial²
(R\$ bilhões)

2,39

Valor
Patrimonial²
(R\$ / cota)

89,69

Rendimento
Mensal³
(R\$ / cota)

0,50

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

12,4%

ADTV
(R\$ milhões/dia)

1,71

Cotistas

139.088

Vacância
Financeira

15,8%

Vacância
Física

16,3%

Imóveis

9

AAA/A

94,0%

Últimas Notícias

Novo Contrato de Locação - Eldorado

Em junho, o Fundo firmou um novo contrato de locação de meio andar no Eldorado, para um locatário atual do ativo. A área BOMA acrescida é de 1.034 m², o equivalente a 507 m² se considerarmos nossa exposição ao ativo. Ressaltamos que com a expansão, o contrato unificado possui prazo de 8,5 anos e que as condições comerciais estão em linha com os últimos contratos assinados no empreendimento. Destacamos ainda que a nova locação é fruto do trabalho ativo do time interno da Gestora, que busca ativamente absorver a área vaga de seu portfólio.

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 maio, gerou uma redução no valor dos ativos de R\$ 22,9 milhões. Com isto, o patrimônio líquido do Fundo atingiu R\$ 2,39 bilhões ou R\$ 89,69/cota.

Retorno aos Cotistas

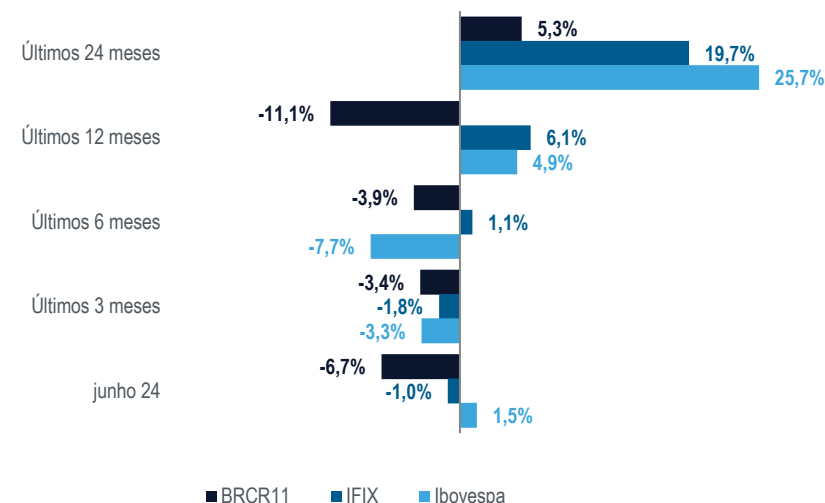
A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando os rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi negativa 6,7%, enquanto o Ibovespa registrou variação positiva de 1,5%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 1,7 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 51,02 por cota. O *dividend yield* anualizado de acordo com a última distribuição é de 12,4%.

Indicadores de Mercado

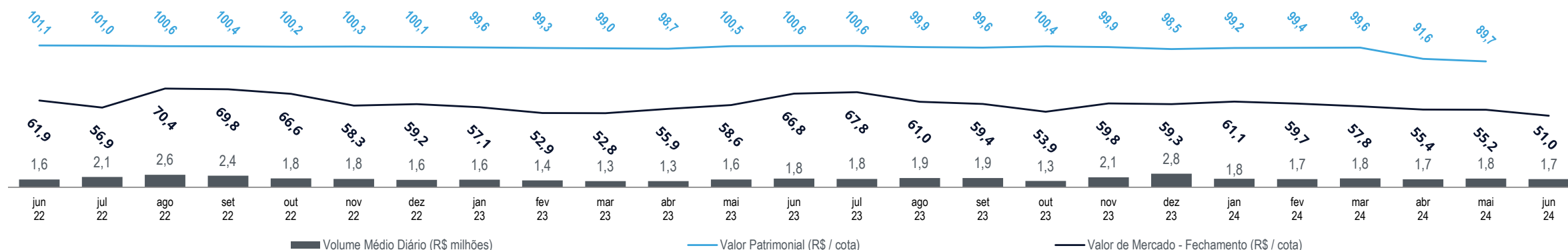
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	89,69	51,02
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-43,1%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,50	0,50
Rentabilidade mensal	[%]	0,6%	1,0%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	6,9%	12,4%
Quantidade de cotas	[# mi]	26,6	26,6
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.389,3	1.359,1
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	86,9	86,9
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	0,0	0,0
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	2.476,1	1.446,0
Receita contratada	[R\$ mi]	15,4	15,4
Cap rate implícito	[%]	7,4%	12,8%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	7,4%	15,2%
Área bruta locável	[mil m ²]	144,7	144,7
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	17.108	9.990
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		34,3
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		1,7
% do fundo negociado no mês	[%]		0,5%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		17,3%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		-7,6%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		-6,7%

Retorno do Cotista⁴



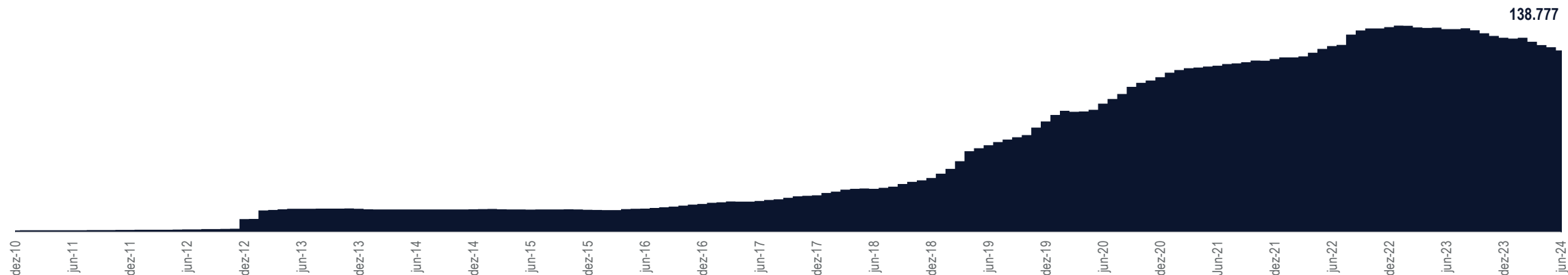
Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociações



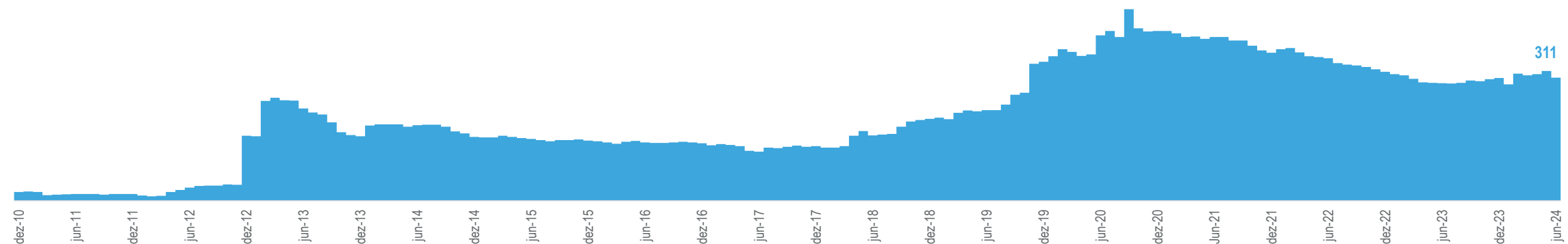
Notas: (4) Considera a valorização da cota no período (Valor de Fechamento do último dia do mês M / Valor de Fechamento do último dia do mês M-1) + Rendimento recebido pelo cotista no período

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

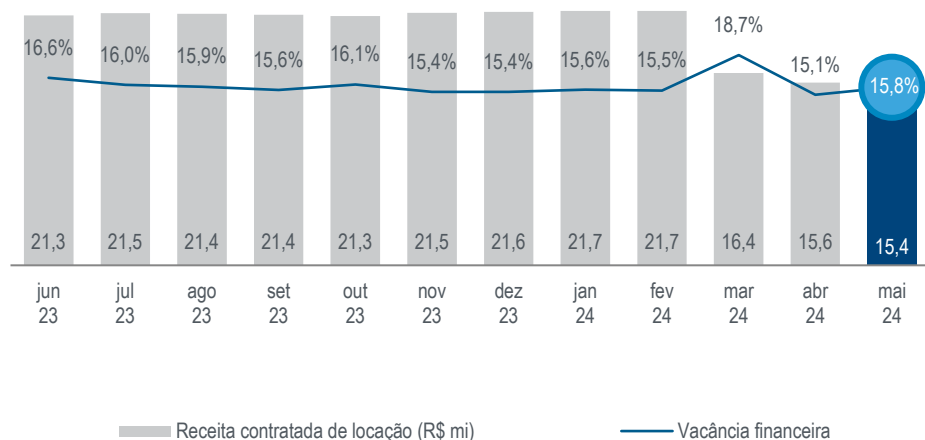
A vacância financeira do portfólio, em maio de 2024, representava 15,8%, em termos de receita de locação potencial, e 16,3% sobre o total de ABL em m², superior ao mês anterior dado a saída de um locatário do Eldorado que estava em período de aviso prévio.

A vacância ao final de maio de 2024 correspondia a 13.886 m² no Torre Almirante, 3.709 m² no EZ Towers, 3.077 m² no Diamond Tower, 1.507 m² no Sucupira e 1.382 m² no Eldorado.

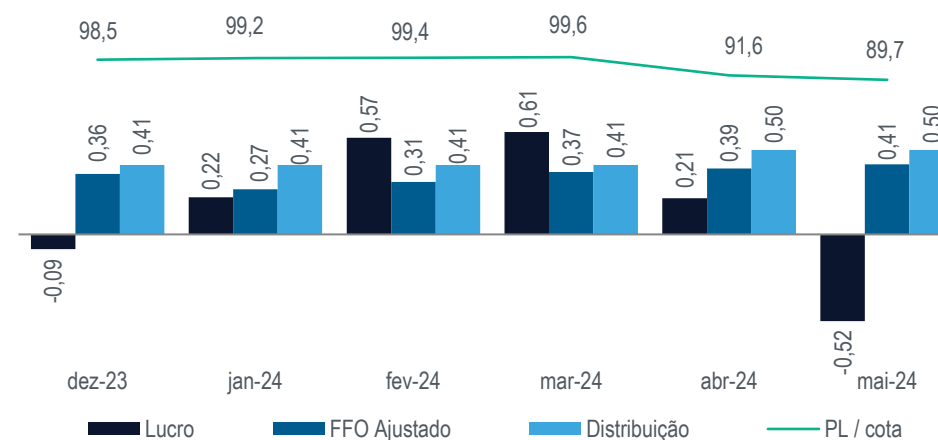
Nos três meses seguintes, 13,8% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que neste período não teremos contratos em processos de renovação.

O lucro líquido por cota, em maio/24, foi negativo em R\$0,52/cota. Já o FFO ajustado ⁽⁴⁾ foi de R\$0,41/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)	abr/24	mai/24	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	14.215	14.085	222.769
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	(37)	(76)
Outras Receitas de Propriedades	(508)	(537)	11.699
Ajuste a Valor Justo	-	(22.860)	(32.105)
Despesas Financeiras de Propriedades	(3.787)	(2.293)	(117.145)
Despesas Administrativas de Propriedades	(962)	(710)	(16.866)
Resultado de Propriedades	8.958	(12.352)	68.276
Receitas de CRI, LCI e outros FII	132	248	(8.191)
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	(2.400)	(551)	5.818
Outros Ativos Financeiros	711	482	5.866
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(1.725)	(1.555)	(22.291)
Participação dos Minoritários ⁽⁸⁾	-	-	279
Lucro Líquido do Período	5.676	(13.728)	49.757
FFO Ajustado do Período	10.376	11.037	121.891
FFO Ajustado (R\$/Cota)	0,39	0,41	4,58
Distribuição aos Cotistas no Período	13.319	13.319	139.051

Balanço Patrimonial

(R\$ mil)	mai/24	% do Ativo
Ativo	2.721.012	100,0%
Imóveis	2.428.031	89,2%
LCI	-	0,0%
CRI	-	0,0%
Cotas de outros FII	116.045	4,3%
Aluguéis a Receber	34.920	1,3%
Renda Fixa	41.082	1,5%
Ativos Diversos	100.934	3,7%
Passivo	331.755	12,2%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	304.723	11,2%
Outros Passivos	27.032	1,0%
Patrimônio Líquido	2.389.257	87,8%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	2.721.012	100,0%

Portfólio

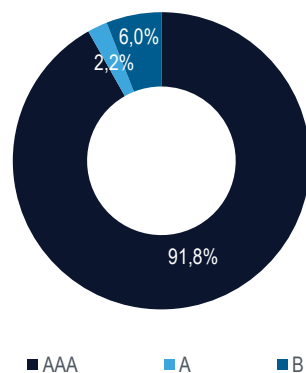
Eldorado	Senado	Sucupira	Diamond	Montreal	MV9	EZ Tower	Torre Almirante	CEO Office		
										
Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m²)	Vacância (m²)	Receita Contratada (R\$ mil)	R\$/m²	% da Receita Total Potencial ⁽⁸⁾	Principais Inquilinos ⁽⁹⁾	
CEO Office	AAA	R. de Janeiro	fev-19	27%	4.782	0,0%	383	80,0	2,0%	Tim
Diamond Tower	AAA	São Paulo	jul-20	100%	36.918	8,3%	4.269	126,1	28,5%	Samsung, Cargill
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22.246	6,2%	3.620	173,5	25,0%	ACE Seguradora, Anbima, LinkedIn, Via Varejo
EZ Towers - B	AAA	São Paulo	out-20	16%	7.520	49,3%	494	129,5	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%	671	111,4	4,7%	Sanofi
Torre Almirante	AAA	R. de Janeiro	dez-21	60%	25.087	55,4%	1.301	116,2	16,6%	WeWork, BankRio, Marsh
Total					144.735	16,3%	15.372	126,9	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: maio de 2024

Portfólio

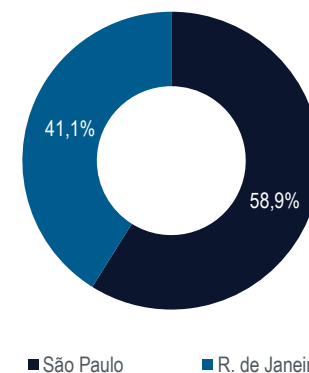
Receita por Classe de Ativo

(% da Receita Contratada Total)



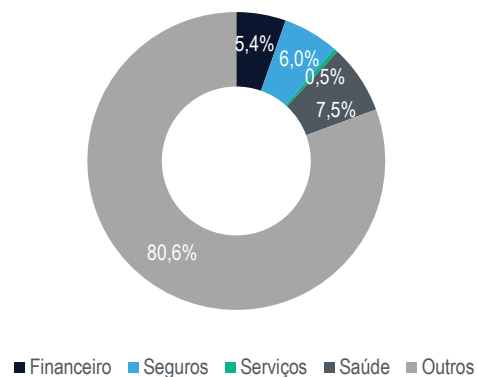
Receita por Região

(% da Receita Contratada Total)



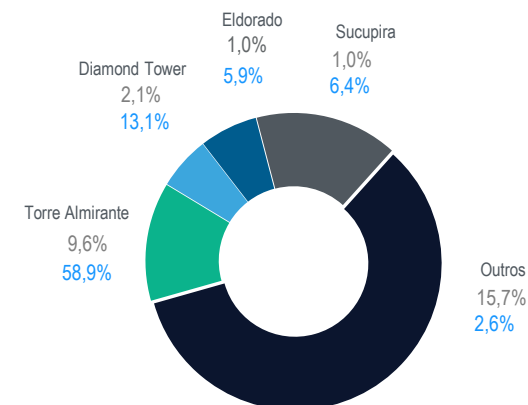
Receita por Setor

(% da Receita Contratada Total)



Composição da Vacância por Ativo

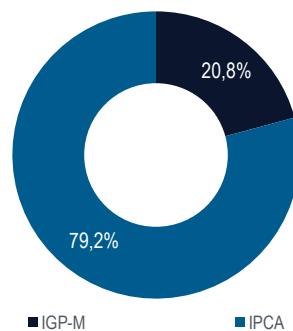
(% Área Bruta Locável Total)



Portfólio

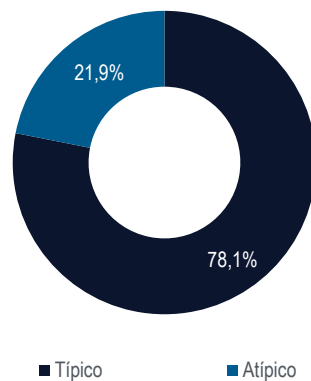
Índices de Reajuste

(% da Receita Contratada Total)



Tipicidade dos Contratos

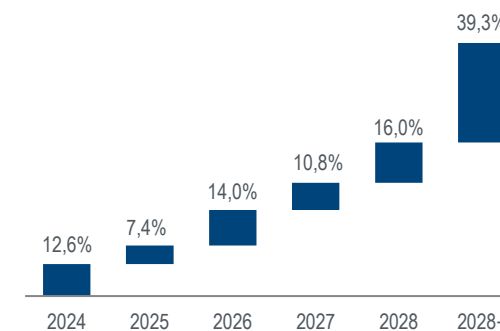
(% da Receita Contratada Total)



Nota: Data base maio de 2024

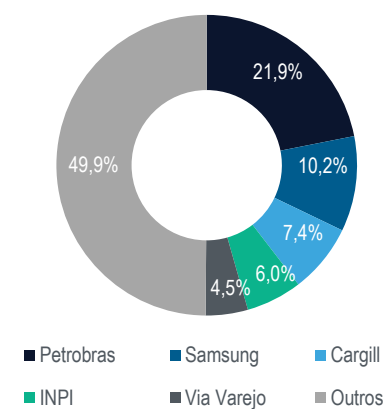
Cronograma de Vencimentos

(% da Receita Contratada Total)



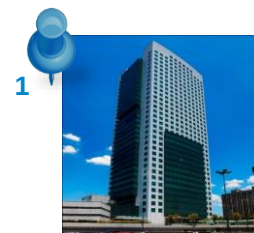
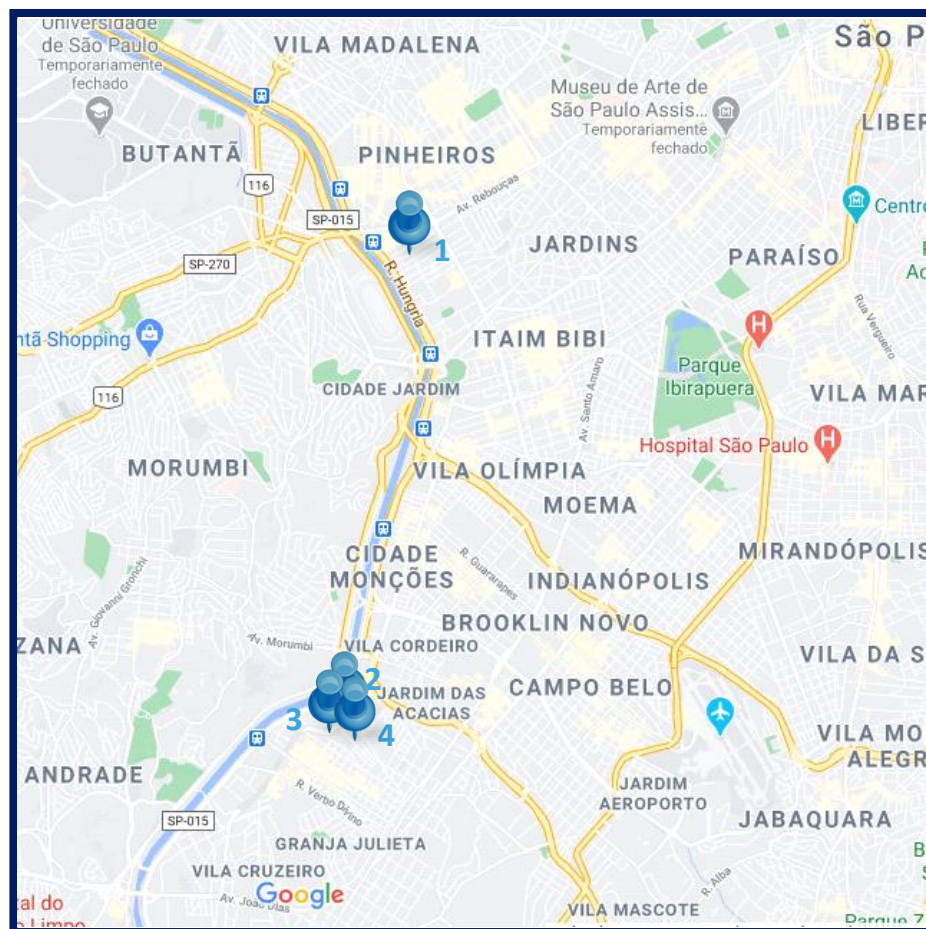
Principais Locatários

(% da Receita Contratada Total)



Apresentação Geográfica do Portfólio

São Paulo



Eldorado

Classe: AAA
ABL: 22.248 m²
Ocupação: 94%



Diamond Tower

Classe: AAA
ABL: 36.198 m²
Ocupação: 92%



Sucupira

Classe: AAA
ABL: 7.534 m²
Ocupação: 80%

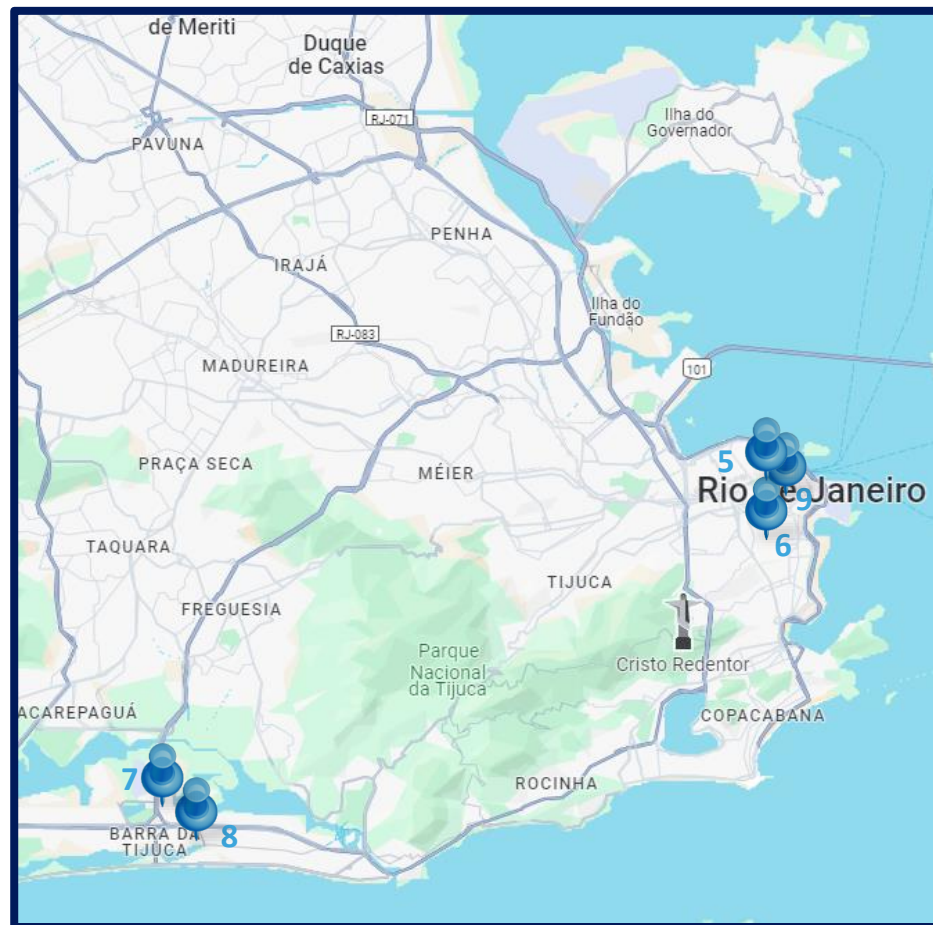


EZ Towers (B)

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



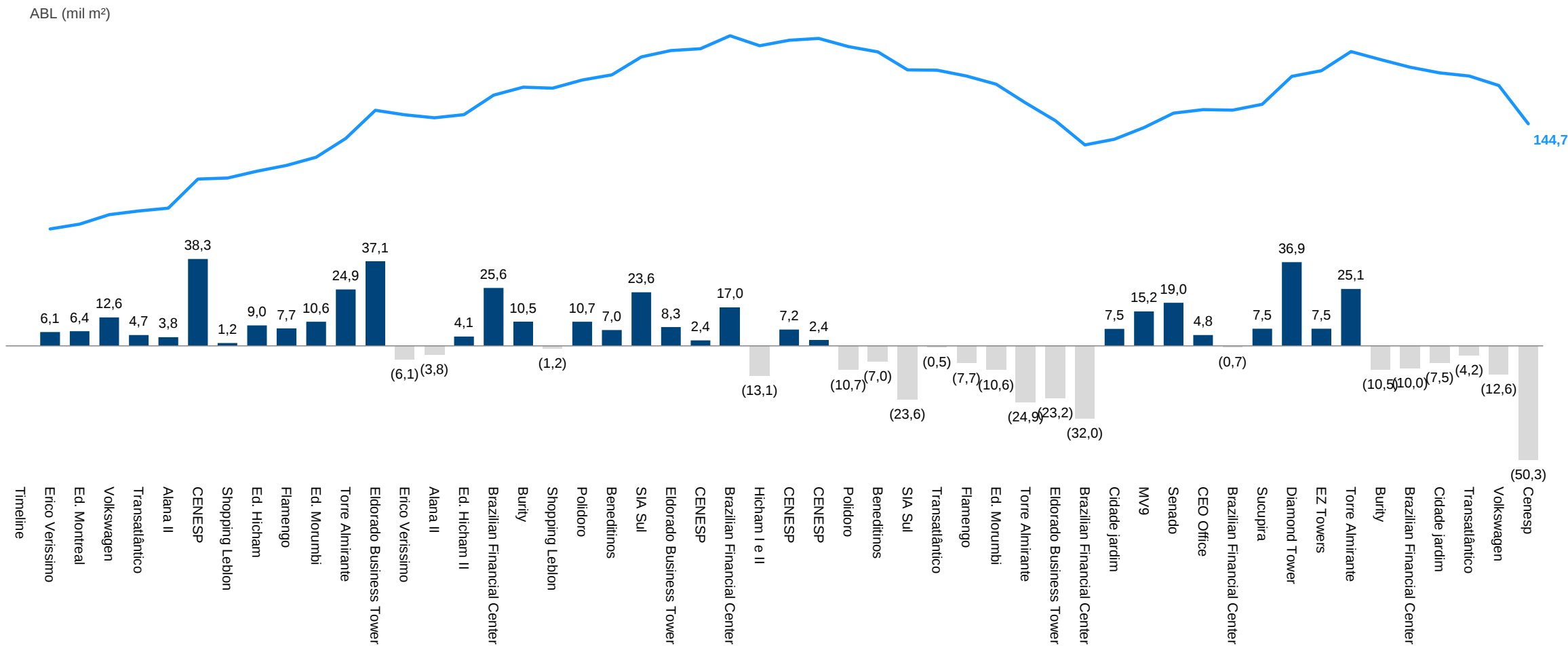
Montreal
Classe: A
ABL: 6.439 m²
Ocupação: 100%

9

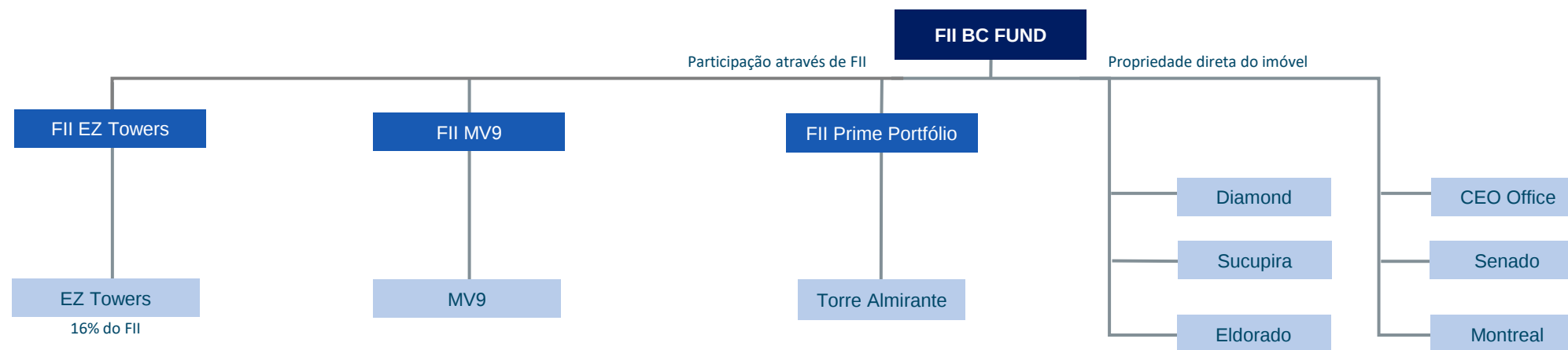


Torre Almirante
Classe: AAA
ABL: 25.087 m²
Ocupação: 45%

Linha do Tempo da Evolução da Carteira



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