



Fundo Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund



FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11

Informativo Mensal – Agosto 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

<p>Valor de Mercado¹ (R\$ bilhões)</p> <p>1,62</p>	<p>Valor de Mercado¹ (R\$ / cota)</p> <p>61,00</p>	<p>Valor Patrimonial² (R\$ bilhões)</p> <p>2,68</p>	<p>Valor Patrimonial² (R\$ / cota)</p> <p>100,64</p>	<p>Rendimento Mensal³ (R\$ / cota)</p> <p>0,45</p>	<p><i>Dividend Yield</i> Anualizado (12m a.a.)</p> <p>9,2%</p>
<p><i>ADTV</i> (R\$ milhões/dia)</p> <p>1,95</p>	<p>Cotistas</p> <p>155.986</p>	<p>Vacância Financeira</p> <p>16,0%</p>	<p>Vacância Física</p> <p>22,0%</p>	<p>Imóveis</p> <p>15</p>	<p>AAA/A</p> <p>81,1%</p>

Últimas Notícias

Nova Locação – Diamond Tower

Em agosto, o Fundo firmou uma nova locação no edifício Diamond Tower de um andar, correspondente a 2.051m² para uma empresa do ramo automobilístico. Ressaltamos que a nova locação possui vigência de dez anos, com condições comerciais em linha com o praticado na região para ativos de alta qualidade. Destacamos ainda que a nova locação é uma parcela da concretização de um trabalho ativo do time interno da Gestora, que conseguiu realizar a ocupação do andar que seria alvo de rescisão antecipada pelo antigo inquilino, não deixando assim o Fundo ser impactado pela devolução.

Informativo Trimestral

No dia 29 de agosto, o Fundo disponibilizou ao mercado a sua divulgação de resultados do 2T23, sendo que no dia 30 ocorreu a teleconferência de resultados do segundo trimestre do ano de 2023. Na apresentação, como de costume, a gestão abordou os principais destaques dos últimos meses, bem como a visão de mercado para o curto e médio prazo. O *release*, bem como a gravação do webcast, estão disponíveis em nosso site.

Retorno aos Cotistas

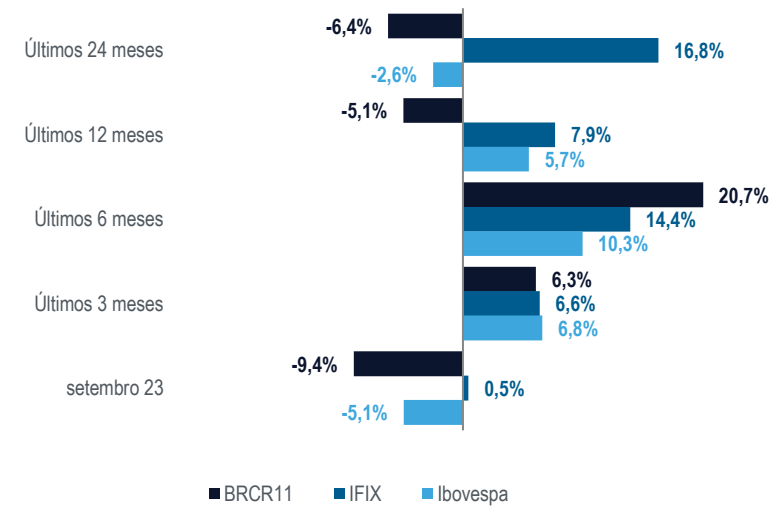
A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando os rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi negativa em 9,4%, enquanto o Ibovespa registrou variação negativa de 5,1%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 1,9 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 61,00 por cota. O *dividend yield* anualizado de acordo com a última distribuição é de 9,2%.

Indicadores de Mercado

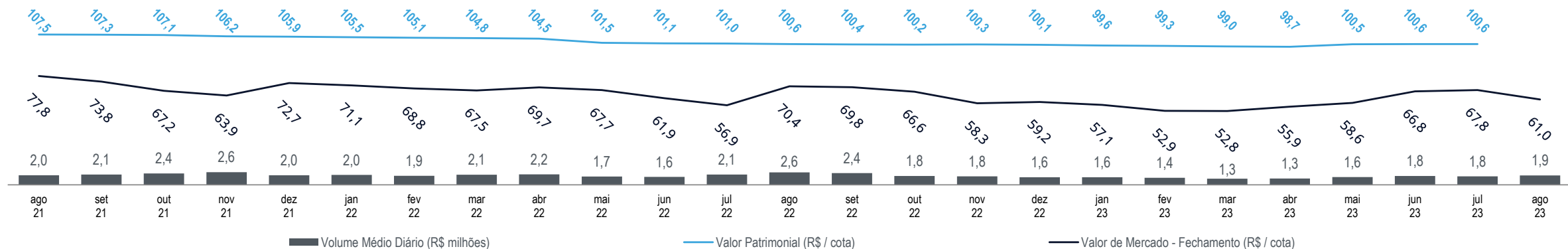
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	100,64	61,00
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-39,4%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,45	0,45
Rentabilidade mensal	[%]	0,4%	0,7%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	5,5%	9,2%
Quantidade de cotas	[# mi]	26,6	26,6
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.680,8	1.624,9
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	742,4	742,4
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	58,8	58,8
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	3.482,0	2.426,1
Receita contratada	[R\$ mi]	21,5	21,5
Cap rate implícito	[%]	7,4%	10,6%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	7,4%	12,7%
Área bruta locável	[mil m ²]	239,8	239,8
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	14.520	10.117
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		44,8
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		1,9
% do fundo negociado no mês	[%]		1,8%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		17,8%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		-10,0%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		-9,4%

Retorno do Cotista⁴



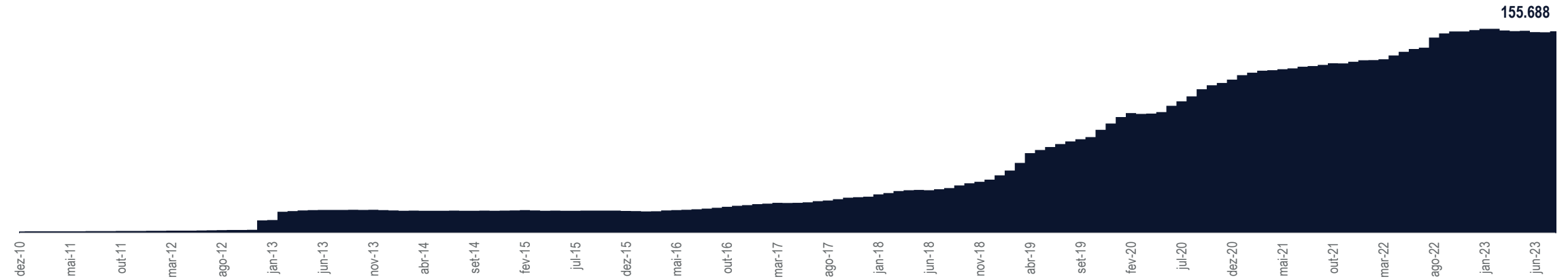
Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociações



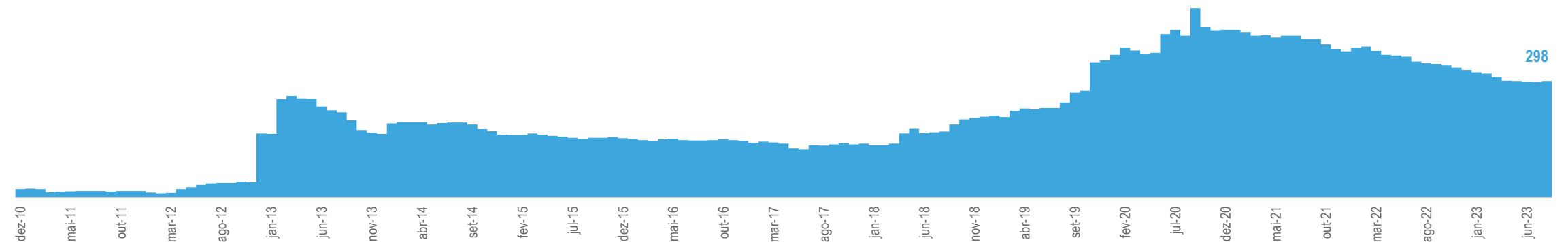
Notas: (4) Considera a valorização da cota no período (Valor de Fechamento do último dia do mês M / Valor de Fechamento do último dia do mês M-1) + Rendimento recebido pelo cotista no período

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

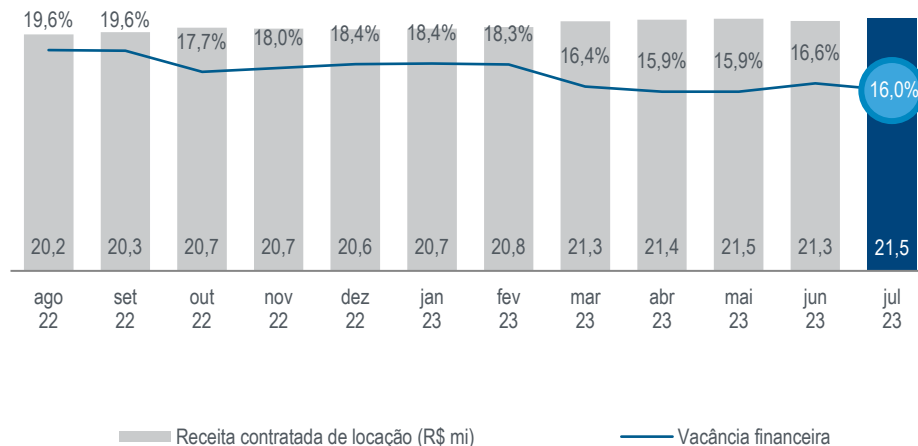
A vacância financeira do portfólio, em julho de 2023, representava 16,0%, em termos de receita de locação potencial, e 22,0% sobre o total de ABL em m², inferior ao mês anterior dado o início da vigência do novo locatário de um andar do edifício Eldorado.

A vacância ao final de julho de 2023 correspondia a 27.498 m² no CENESP, 13.886 m² no Torre Almirante, 3.077 m² no Diamond Tower, 2.909 m² no EZ Towers, 1.600 m² no Burity, 1.511 m² no Eldorado, 1.507 m² no Sucupira, 525 m² no Transatlântico e 274 m² no BFC.

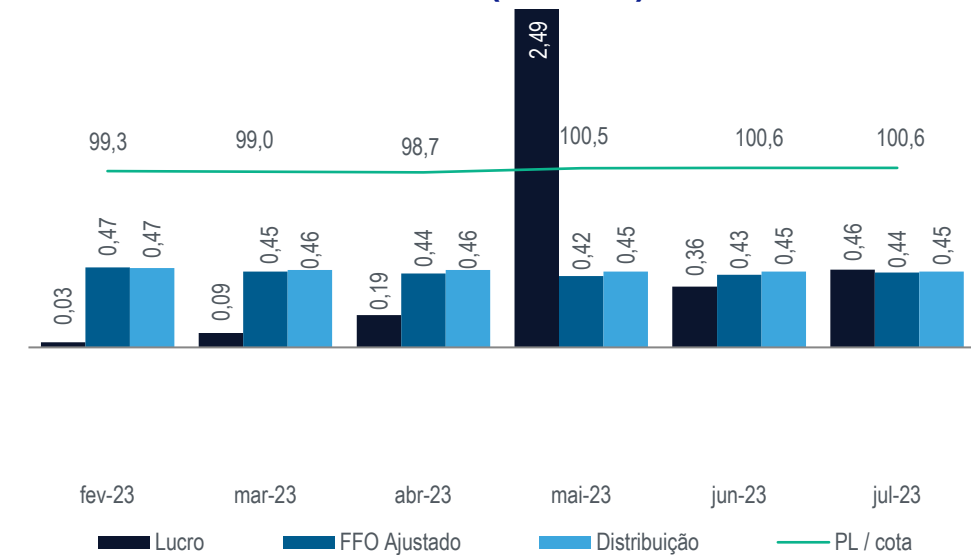
Nos três meses seguintes, 12,8% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que neste período 1,3% dos contratos estarão em processos de renovação.

O lucro líquido por cota, em julho/23, foi positivo em R\$0,46/cota. Já o FFO ajustado ⁽⁴⁾ foi de R\$0,44/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)	jun23	jul23	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	19.365	19.653	225.562
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(6)	-	(23)
Outras Receitas de Propriedades	(679)	(709)	(7.931)
Ajuste a Valor Justo	-	-	70.162
Despesas Financeiras de Propriedades	(12.560)	(11.852)	(141.367)
Despesas Administrativas de Propriedades	(1.613)	(1.761)	(18.493)
Resultado de Propriedades	4.507	5.331	127.910
Receitas de CRI, LCI e outros FII	1.802	1.698	33.251
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	4.405	7.702	2.771
Outros Ativos Financeiros	385	355	4.260
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(1.427)	(2.772)	(26.913)
Participação dos Minoritários ⁽⁸⁾	(48)	(40)	(3.070)
Lucro Líquido do Período	9.624	12.274	138.209
FFO Ajustado do Período	11.469	11.828	139.476
FFO Ajustado (R\$/Cota)	0,43	0,44	5,24
Distribuição aos Cotistas no Período	11.987	11.987	148.908

Balanco Patrimonial

(R\$ mil)	jul23	% do Ativo
Ativo	3.837.356	100,0%
Imóveis	3.416.270	89,0%
LCI	-	0,0%
CRI	130.595	3,4%
Cotas de outros FII	111.813	2,9%
Aluguéis a Receber	52.158	1,4%
Renda Fixa	38.759	1,0%
Ativos Diversos	87.761	2,3%
Passivo	1.097.775	28,6%
Rendimentos a Distribuir	15.206	0,4%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	1.076.556	28,1%
Outros Passivos	6.013	0,2%
Patrimônio Líquido	2.680.792	69,9%
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	58.789	1,5%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	3.837.356	100,0%

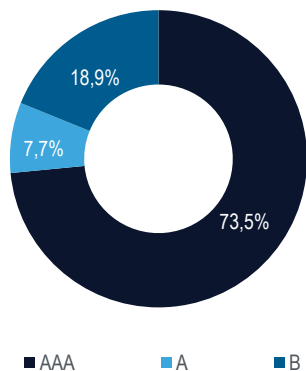
Portfólio



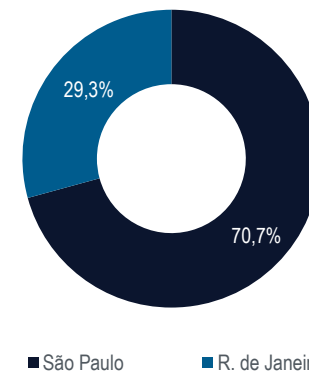
Ativo	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m²)	Vacância (m²)	Receita Contratada (R\$ mil) ⁽¹⁰⁾	R\$/m²	% da Receita Total Potencial ⁽¹¹⁾	Principais Inquilinos ⁽¹²⁾
BFC	A	São Paulo	mar-10	23%	9.984	2,7%	1.322	136,2	5,1%	Grupo Pan, Itaú, WeWork
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	15,2%	829	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%	4.121	121,8	20,7%	Samsung, Cargill
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22.246	6,8%	3.584	172,9	17,3%	ACE Seguradora, Anbima, LinkedIn, Via Varejo
EZ Towers - B	AAA	São Paulo	out-20	16%	7.520	38,7%	595	129,1	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%	3.222	169,3	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	55,4%	1.363	121,7	12,2%	WeWork, BankRio, Marsh
Transatlântico	B	São Paulo	mar-08	28%	4.208	12,5%	197	53,5	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	22,0%	21.482	114,9	100,0%	

Portfólio

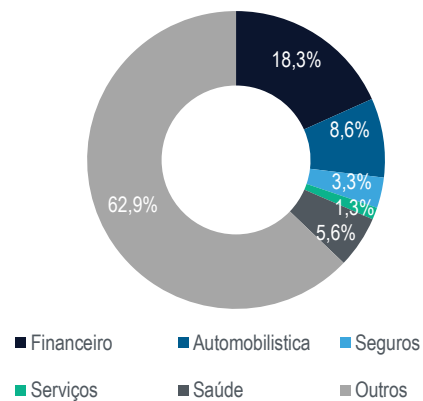
Receita por Classe de Ativo
(% da Receita Contratada Total)¹⁰



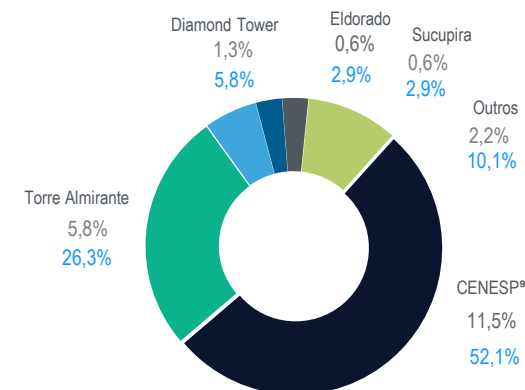
Receita por Região
(% da Receita Contratada Total)¹⁰



Receita por Setor
(% da Receita Contratada Total)¹⁰



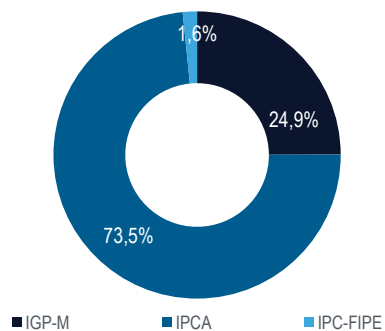
Composição da Vacância por Ativo
(% Área Bruta Locável Total)



Portfólio

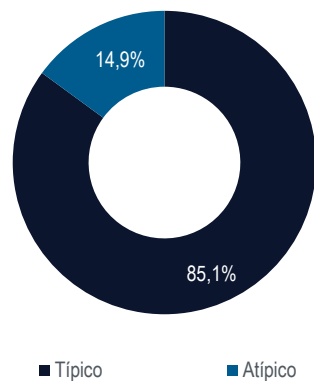
Índices de Reajuste

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



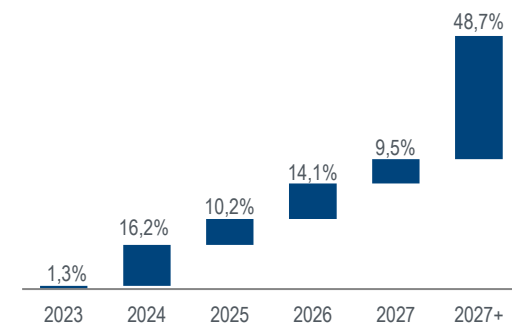
Tipicidade dos Contratos

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



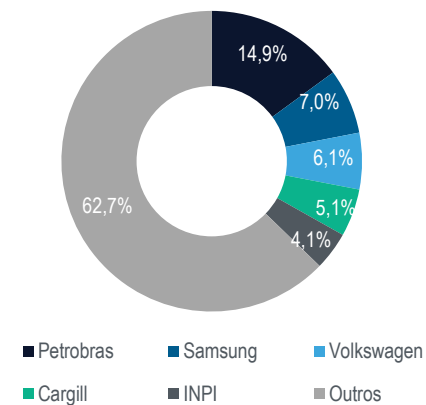
Cronograma de Vencimentos

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



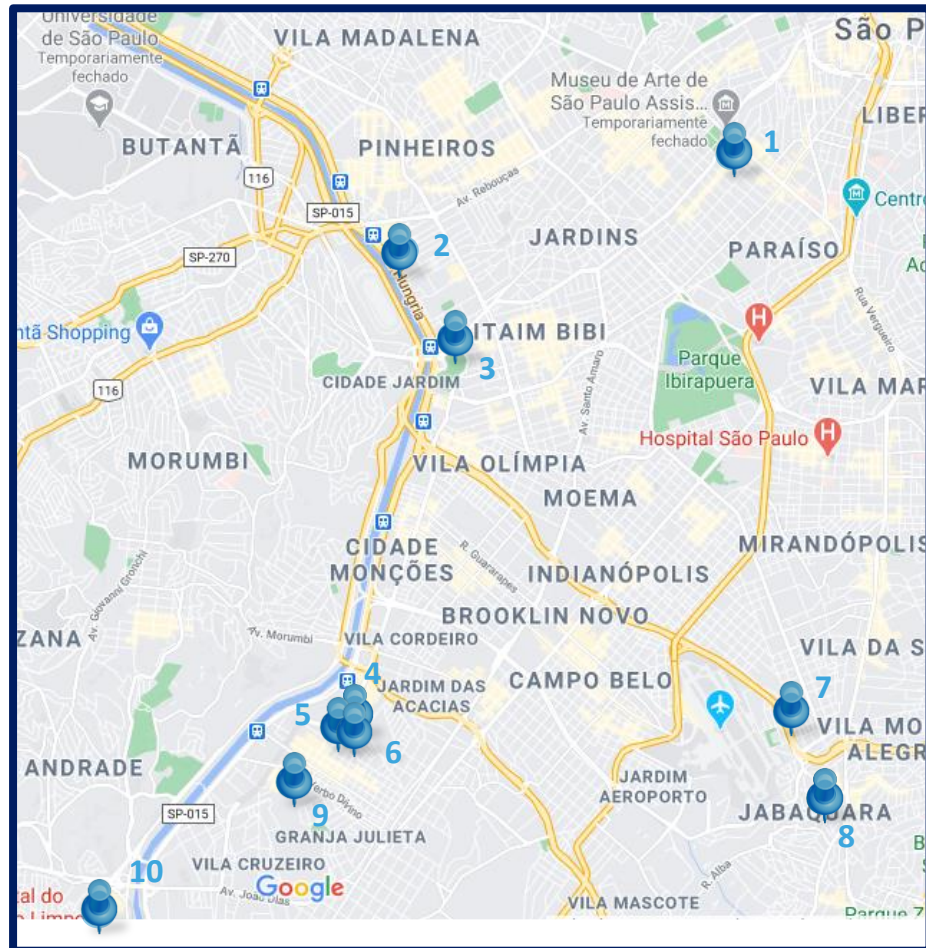
Principais Locatários

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



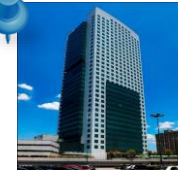
Apresentação Geográfica do Portfólio

São Paulo



BFC

Classe: A
ABL: 9.984 m²
Ocupação: 97%



Eldorado

Classe: AAA
ABL: 22.248 m²
Ocupação: 93%



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: 61%



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%

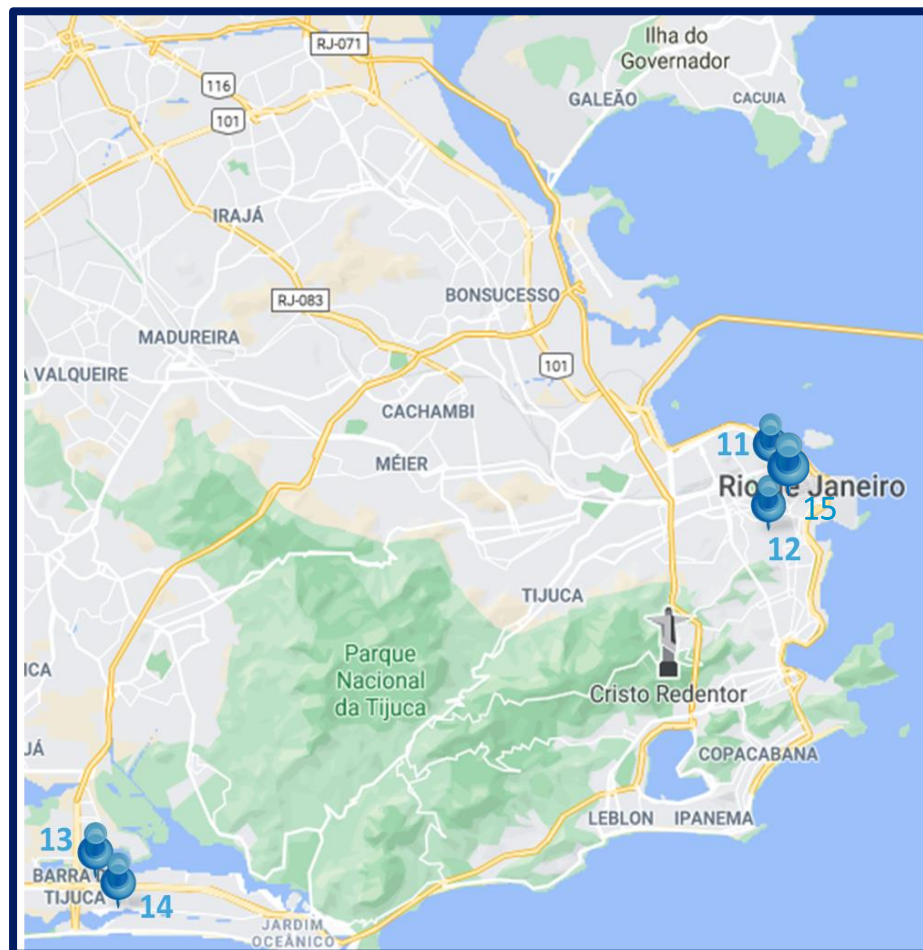


Cenesp

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%



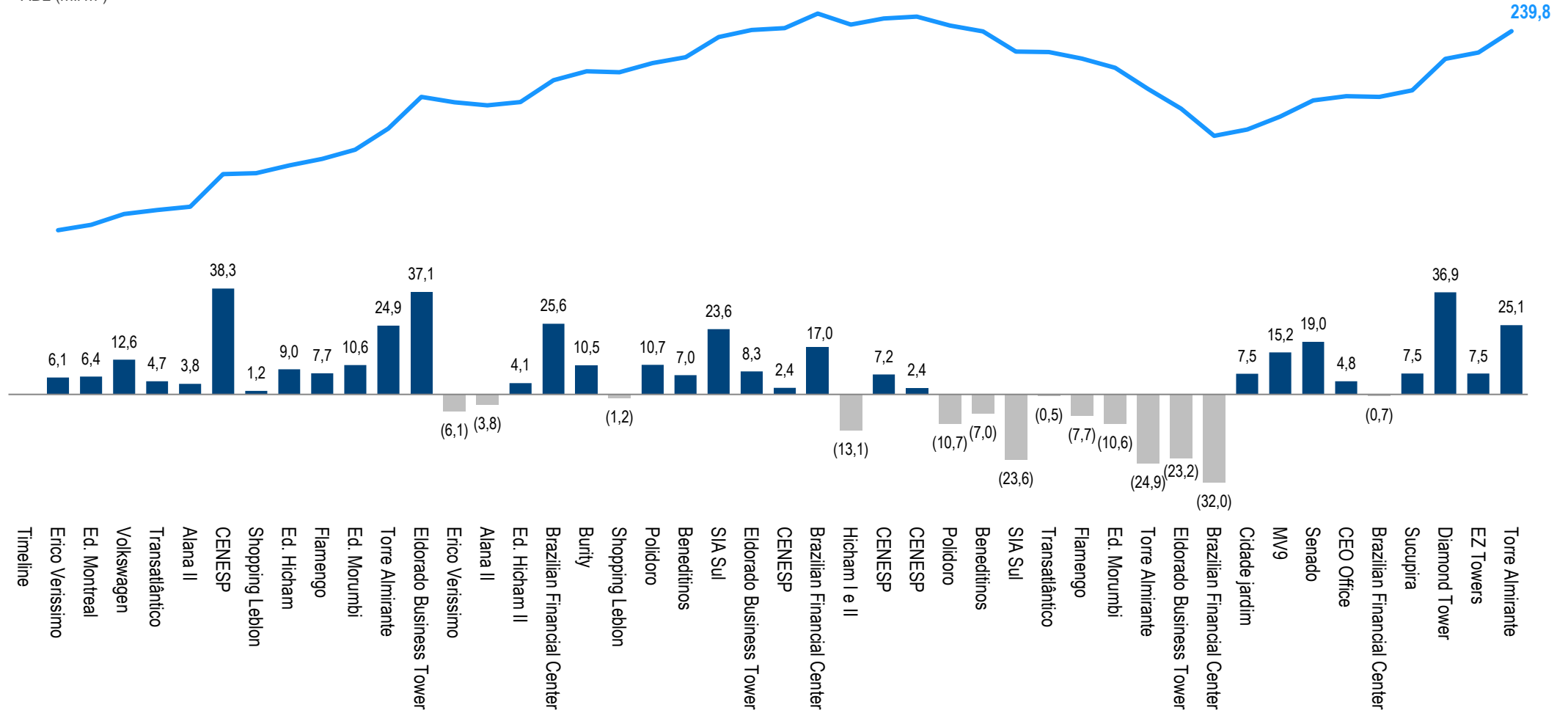
15

Torre Almirante

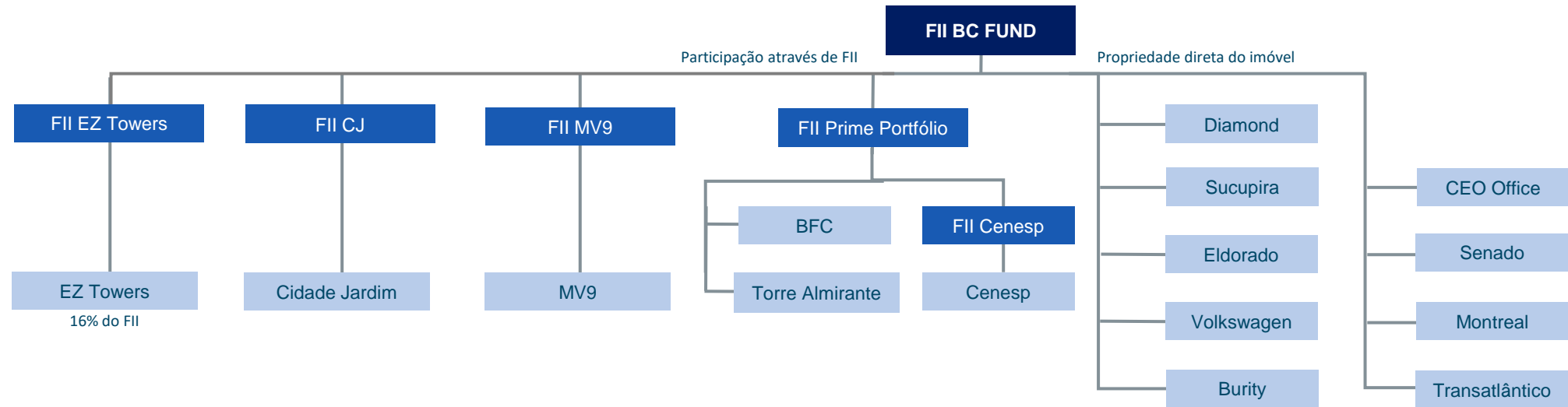
Classe: AAA
ABL: 25.087 m²
Ocupação: 45%

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