



CRI – Brookfield (Torre Sucupira)

23 de setembro de 2022

BTG Pactual – Credit Research

Thomas Tenyi, CFA

thomas.tenyi@btgpactual.com

Guilherme Aleixo

guilherme.aleixo@btgpactual.com

BTG Pactual – Credit Research Digital

Odilon Costa

odilon.costa@btgpactual.com

Frederico Khouri

frederico.khouri@btgpactual.com



Brookfield (Torre Sucupira)

Imobiliário – Lajes corporativas

Características do CRI

Código	22F11035289
Indexador	CDI+
Vencimento (Duration)	15/06/2027 (3,5 anos)
Tipo de investidor	Qualificado
Volume Total	R\$ 276.000.000,00
Rating	Não há
Juros	Semestral (junho e dezembro)
Amortização	Vencimento
Garantias	Alienação fiduciária (AF) da TS (ABL Brookfield), Cessão fiduciária dos recebíveis de locação da TS (ABL Brookfield), Fundo de Despesas da TS (3 meses), AF das cotas do veículo da Brookfield que detém 79% do ativo (PDC II FII)
Obs.	Loan to Value (LTV) <= 70% e prêmio de pré-pagamento de 0,50% ao ano (pró rata com o prazo remanescente)

Características do ativo-lastro do CRI (Torre Sucupira)

Proprietários	Participação	ABL mil m²	Ocupação % (set-22)	Padrão construtivo	Selo verde
FII BDC II	79%	29,1	79,2%	AAA (conforme escala da Buildings)	LEED Gold
FII BRGR11	21%	7,5	80,0%		
Total	100%	36,6	79,4%		

De acordo com a Buildings, a taxa ocupação de lajes corporativas AAA, AA e A em São Paulo (Eixo Berrini-Chucuri Zaidan) era de 68% (62%) em set-22.

Sobre o emissor

A Torre Sucupira (TS) é um empreendimento corporativo de alto padrão localizado na Av. das Nações Unidas 14.401 – Chucuri Zaidan (São Paulo – SP). O imóvel é de propriedade da Brookfield (55% da ABL), uma líder global em gestão de ativos, com mais de US\$ 750 bilhões sob gestão (AUM) e presença em mais de trinta países. A gestora prioriza investimentos em ativos reais de alta qualidade nos segmentos imobiliário, de infraestrutura, energia renovável e *private equity*.

O braço de investimentos imobiliários do grupo no Brasil (Brookfield Properties) possui mais de R\$ 12 bilhões de AUM, sendo 15 edifícios corporativos (11 operacionais e 4 em desenvolvimento), 5 parques logísticos (1 operacional e 4 em desenvolvimento), 3 shoppings e 9 imóveis multifamiliares (1 operacional e 8 em desenvolvimento). A maior partes das lajes corporativas está localizada nos polos financeiros das cidades de São Paulo (principalmente) e do Rio de Janeiro. Uma parcela relevante do portfólio foi adquirida da BR Properties e da Syn (antiga Cyrela Commercial Properties), *players* com sólido *track record* no setor e que também priorizam empreendimentos AAA.

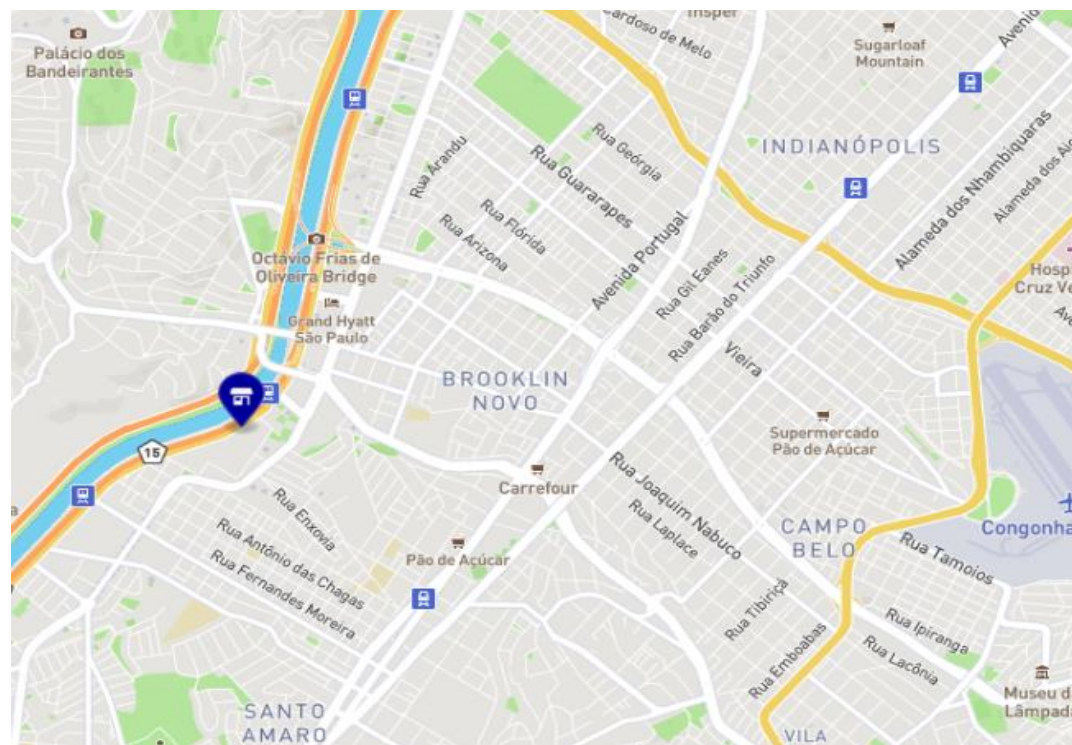
A TS é uma das principais torres comerciais do eixo Berrini-Chucuri Zaidan e possui 36,6 mil m² de área bruta locável (ABL), sendo quase 80% pertencentes a Brookfield. O imóvel fica inserido no Complexo Parque da Cidade, um empreendimento multiuso que engloba torres comerciais, torres residenciais, hotel, parque e shopping center. Além da localização estratégica e excelente infraestrutura, o imóvel possui lajes amplas (1,5 mil m² no formato *open space*) e inquilinos de primeira linha.

Posição patrimonial do FII PDC II (ago-22)

Conta	Ativo (AT)	Passivo (PA)	Patrimônio Líquido (PL)
Valor (R\$ milhões)	414,5	286,1	125,4
Composição	Torre Sucupira (99%)	CRI 22F11035289 (98%)	PA / AT = 69,7%

Brookfield (Torre Sucupira) Imobiliário – Lajes corporativas

Localização do ativo-lastro do CRI (Torre Sucupira)



O imóvel fica próximo das linhas de trem (CPTM), do Aeroporto de Congonhas e de diversos restaurantes e serviços. O eixo Berrini-Chucri Zaidan é atrativo para companhias que buscam áreas de escritórios maiores e opções com maior custo benefício vs. outras regiões nobres (ex. Faria Lima).

Fotos do ativo-lastro do CRI (Torre Sucupira)



Principais inquilinos da Brookfield no ativo-lastro (set-22)



Os inquilinos mais relevantes em termos de ABL ocupada são empresas multinacionais que operam em setores defensivos (ex. farmacêutico).

Custo de ocupação aproximado (R\$/m²/mês em set-22)

Preço pedido	IPTU	Condomínio	Custo total
95,00	14,40	19,00	128,40

A parcela não ocupada do imóvel possui um custo de ocupação bastante competitivo vs. outros empreendimentos AAA em regiões *premium* para lajes corporativas.

Esse relatório foi preparado pelo Banco BTG Pactual S.A. Os números contidos nos gráficos de performance referem-se ao passado; performance passada não é indicador de performance futura.

Certificação

Cada analista responsável integralmente ou parcialmente pelo conteúdo desse relatório de pesquisa e certifica que:

- (i) todas as opiniões expressas refletem precisamente sua visão pessoal sobre os ativos ou títulos citados no relatório, sendo qualquer recomendação preparada de maneira independente, inclusive em relação ao Banco BTG Pactual S.A. e/ou suas afiliadas;
- (ii) Nenhuma parcela de sua remuneração foi, é ou será relacionada a recomendações específicas ou opiniões expressas neste relatório de análise.

Analistas de valores mobiliários que contribuíram para esse relatório não estão registrados / qualificados como analistas de valores mobiliários junto a NASD e NYSE e, portanto, não estão sujeitos às restrições contidas nas regras da NASD e da NYSE relacionadas a comunicação com companhias cobertas, aparições em público e negociação de ativos mantidos em suas contas.

Parte da compensação do analista advém do lucro do Banco BTG Pactual S.A. como um todo e/ou suas afiliadas, consequentemente, receitas advêm de transações realizados pelo Banco BTG Pactual e/ou suas afiliadas.

O analista responsável por este relatório é certificado de acordo com a regulamentação Brasileira e aparece em posição de destaque, sendo esse o primeiro nome da lista de assinaturas encontrada na página inicial desse relatório. Analistas certificados estão identificados em negrito no mesmo local mencionado.

Este relatório foi preparado pelo Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual S.A.") para distribuição somente no Brasil, sob circunstâncias permitidas pela regulamentação vigente. BTG Pactual S.A. é o responsável pela distribuição desse relatório no Brasil. Nada nesse relatório constitui indicação de que a estratégia de investimento ou recomendações aqui citadas são adequadas ao perfil do destinatário ou apropriadas às circunstâncias individuais do destinatário e tampouco constituem uma recomendação pessoal.

Este relatório possui caráter informativo, não constitui material promocional e não foi produzido como uma solicitação de compra ou venda de qualquer ativo ou instrumentos financeiros relacionados em qualquer jurisdição. Os dados que aparecem nos gráficos referem-se ao passado, a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Os preços e demais informações contidas neste relatório são críveis e dignas de confiança na data de publicação do mesmo e foram obtidas de uma ou mais das fontes que seguem: (i) fontes expressas ao lado da informação; (ii) preço de cotação no principal mercado regulado do valor mobiliário em questão; (iii) fontes públicas confiáveis; ou (iv) base de dados do BTG Pactual S.A.

Nenhuma garantia ou declaração, tanto expressa quanto implícita, é provida em relação à exatidão, abrangência ou confiabilidade das informações aqui contidas, com exceção das informações referentes ao BTG Pactual S.A., suas subsidiárias e afiliadas. Também não tem o intuito de ser uma declaração completa ou um resumo sobre os ativos, mercados ou estratégias abordados no documento. Em todos os casos, investidores devem conduzir suas próprias investigações e análises antes de proceder ou deixar de proceder qualquer ação relacionada aos valores mobiliários analisados neste relatório.

BTG Pactual S.A. não se responsabiliza assim como não garante que os investidores irão obter lucros. BTG Pactual S.A. tampouco irá dividir qualquer ganho de investimentos com os investidores assim como não irá aceitar qualquer passivo causado por perdas. Investimentos envolvem riscos e os investidores devem ter prudência ao tomar suas decisões de investimento. BTG Pactual S.A. não tem obrigações fiduciárias com os destinatários deste relatório e, ao divulgá-lo, não apresenta capacidade fiduciária.

O presente relatório não deve ser considerado pelos destinatários como um substituto para o exercício do seu próprio julgamento. Opiniões, estimativas e projeções expressas aqui constituem o julgamento atual do analista responsável pelo conteúdo deste relatório na data na qual foi preparada e por isso, está sujeito a mudanças sem aviso e pode diferir ou ser contrário a opiniões expressas por outras áreas de negócios ou grupos do BTG Pactual, BTG Pactual S.A. e suas afiliadas ou subsidiárias como resultado do uso de diferentes hipóteses e critérios.

Preços e disponibilidade de instrumentos financeiros são apenas indicativos e estão sujeitos a mudanças sem aviso.

A análise contida aqui é baseada em diversas hipóteses. Diferentes hipóteses podem ter resultados substancialmente diferentes.

Os analistas responsáveis pela preparação deste relatório podem interagir com a mesa de operações, mesa de vendas e outros departamentos, com o intuito de reunir, sintetizar e interpretar informações de mercado. BTG Pactual S.A. não está sob a obrigação de atualizar ou manter atualizada a informação contida neste relatório.

BTG Pactual S.A. confia no uso de barreira de informação para controlar o fluxo de informação contida em uma ou mais áreas dentro do BTG Pactual S.A., em outras áreas, unidades, grupos e filiais do BTG Pactual S.A.. A remuneração do analista responsável pelo relatório é determinada pela direção do departamento de pesquisa e pelos diretores seniores do BTG Pactual S.A. (excluindo os diretores do banco de investimento). A remuneração do analista não é baseada nas receitas do banco de investimento, entretanto a remuneração pode ser relacionada às receitas do BTG Pactual S.A. como um todo, no qual o banco de investimento, vendas e trading (operações) fazem parte.

Os ativos mencionados neste relatório podem não estar disponíveis para venda em todas as jurisdições ou para certas categorias de investidores. Opções, derivativos e futuros não são adequados a todos os investidores e a negociação desses tipos de instrumentos é considerada arriscada. Hipotecas e ativos lastreados em títulos de crédito podem envolver alto grau de risco e podem ser altamente voláteis em resposta às taxas de juros ou outras variáveis de mercado. Performance passada não é indicação de resultado futuro. Se um instrumento financeiro é cotado em uma moeda que não a do investidor, mudanças nas taxas de câmbio podem afetar de forma adversa o valor, o preço ou o retorno proveniente de qualquer ativo mencionado nesse documento e o leitor deve considerar o risco relacionado ao descasamento de moedas.

Este relatório não leva em consideração objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades especiais de nenhum investidor em particular. Investidores devem buscar orientação financeira baseada em suas particularidades antes de tomar qualquer decisão de investimento baseadas nas informações aqui contidas. Para recomendações de investimento, execução de ordens de negociação ou outras funções correlacionadas, os clientes devem contatar seus representantes de vendas locais. O BTG Pactual S.A., suas empresas afiliadas, subsidiárias, seus funcionários, diretores e agentes não se responsabilizam e não aceitam nenhum passivo oriundo de perda ou prejuízo eventualmente provocado pelo uso de parte ou da integralidade do presente relatório.

Qualquer preço apresentado neste relatório possui caráter informativo e não representa avaliação individual do valor de mercado do ativo ou outro instrumento. Não há garantias de que qualquer transação pode ou pôde ter sido efetuada nos preços apresentados neste relatório. Os preços eventualmente apresentados não necessariamente representam os preços contábeis internos ou os preços teóricos provenientes de avaliação por modelos do BTG Pactual S.A. e podem estar baseados em premissas específicas. Premissas específicas assumidas pelo BTG Pactual S.A. ou por terceiros podem ter resultados substancialmente diferentes.

Este relatório não pode ser reproduzido ou distribuído por qualquer outra pessoa, parcialmente ou em sua totalidade, sem o prévio consentimento por escrito do BTG Pactual S.A.. Informações adicionais acerca dos instrumentos financeiros mencionados nesta apresentação estão disponíveis sob consulta, as dúvidas devem ser encaminhadas para BTG Pactual CTVM S.A. (+55 11 3383-2222), Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, 14º andar, São Paulo, SP, Brasil, 04538-133.