



Fundo Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund



FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11

Informativo Mensal – Outubro 2021



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:

08.924.783/0001-23

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 09/09/2022)

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)

1,79

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

67,22

Valor
Patrimonial²
(R\$ bilhões)

2,87

Valor
Patrimonial²
(R\$ / cota)

107,52

Rendimento
Mensal³
(R\$ / cota)

0,46

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

8,5%

ADTV
(R\$ milhões/dia)

2,36

Cotistas

131.383

Vacância
Financeira

15,2%

Vacância
Física

23,3%

Imóveis

14

AAA/A

78,0%

Últimas Notícias

Novo Contrato de Locação

Seguindo nossas expectativas de liquidez do ativo, em outubro, nosso time comercial firmou um novo contrato de locação para 2 andares no edifício BFC. Novamente nossa gestão ativa foi decisiva para a rápida absorção das lajes, levando a torre do empreendimento a atingir uma ocupação de 100%, enquanto que a vacância na região da Paulista fechou o terceiro trimestre do ano em mais de 15% para ativos de alta qualidade. Ressaltamos que o novo contrato terá vigência de 10 anos, se iniciando já no mês de novembro, logo não teremos nenhum intervalo entre a entrega do andar em aviso prévio e a ocupação pelo novo inquilino, não incorrendo assim em custos de carregio por vacância. Importante destacar também que todos os investimentos realizados no ativo ao longo dos últimos anos, tornaram-no um ícone da região, desta forma, os valores pactuados nas novas locação destoam positivamente da média da região, onde o valor pedido de locação é cerca de R\$ 118,40/m².

Retorno aos Escritórios

Em outubro, com o amplo esquema vacinal completo da população adulta de São Paulo e do Rio de Janeiro, tivemos uma exponencial importante da curva de ascensão do retorno aos escritórios. Atualmente nossos ativos já contam com mais de 50% dos colaboradores na modalidade presencial, número crescente a cada semana. Nossos administradores prediais, vêm coordenando junto às empresas ocupantes, o processo de retorno aos escritórios. O processo de retomada já caminha para uma ocupação normalizada nos primeiros meses do próximo ano.

Últimas Notícias - Continuação

Absorção - Mercado

Os números do fechamento do terceiro trimestre nos mostram a recuperação da absorção líquida de São Paulo, que fechou positiva pela primeira vez no ano. Contribuíram para esta retomada as regiões da Faria Lima, Marginal Pinheiros e Paulista. Além disso, tivemos uma entrega de novos estoques mais baixa, ajudando a contribuir para este resultado. Desta forma, os ativos AAA/A localizados nas regiões CBD finalizaram o trimestre com uma vacância um pouco superior a 25%. Enquanto neste período a vacância do Fundo permaneceu em patamar inferior, mesmo sendo bastante influenciada por um único ativo, o Cenesp, o qual estamos focando demasiados esforços nos processos de comercialização.

Retorno ao Cotistas

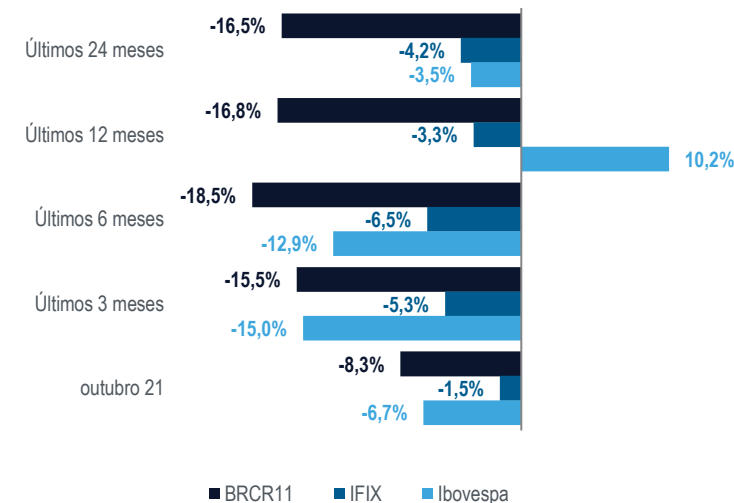
A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando os rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi negativa em 8,3%, enquanto o Ibovespa registrou variação negativa de 6,7%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 2,4 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês em R\$ 67,22 por cota. O *dividend yield* anualizado de acordo com a última distribuição é de 8,5%.

Indicadores de Mercado

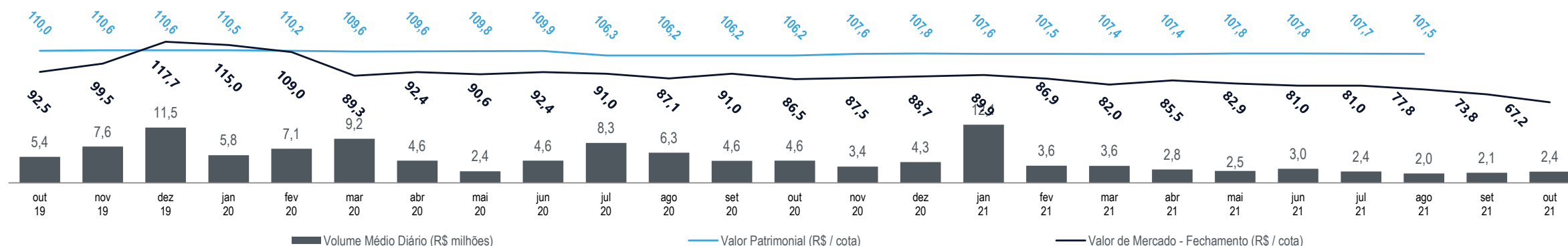
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	107,52	67,22
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-37,5%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,46	0,46
Rentabilidade mensal	[%]	0,4%	0,7%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	5,3%	8,5%
Quantidade de cotas	[# mi]	26,6	26,6
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.864,1	1.790,6
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	323,4	323,4
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	56,5	56,5
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	3.244,0	2.170,5
Receita contratada	[R\$ mi]	17,9	17,9
Cap rate implícito	[%]	6,3%	9,4%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	7,5%	11,2%
Área bruta locável	[mil m ²]	228,9	228,9
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	14.173	9.483
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		47,2
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		2,4
% do fundo negociado no mês	[%]		2,2%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		33,7%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		-13,6%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		-8,3%

Retorno do Cotista⁴



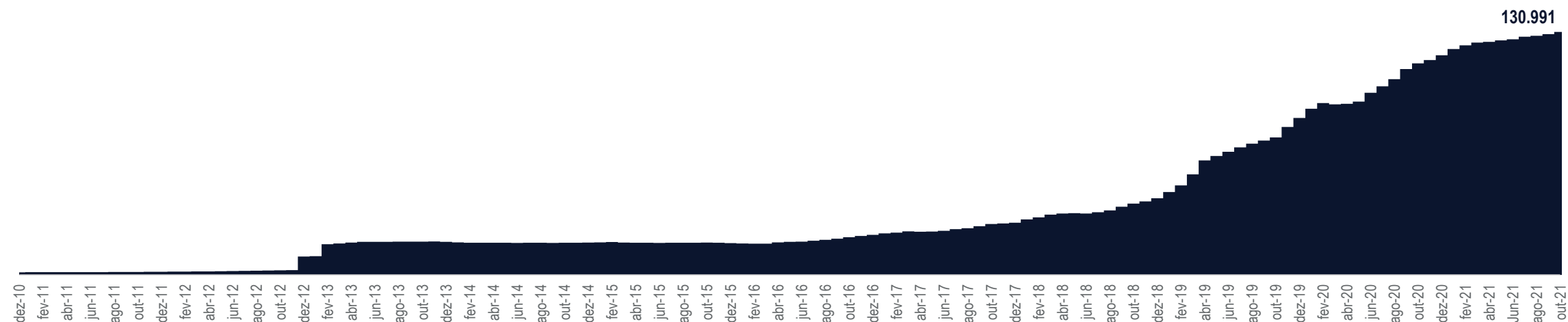
Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociações



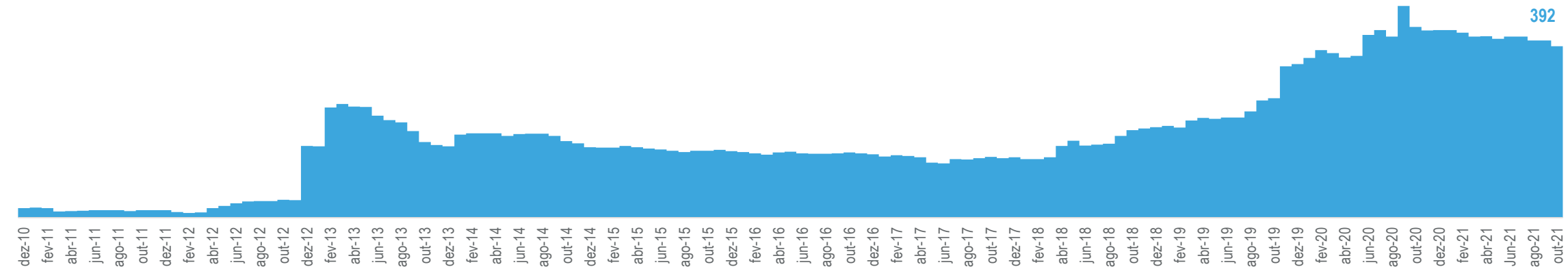
Notas: (4) Considera a valorização da cota no período (Valor de Fechamento do último dia do mês M / Valor de Fechamento do último dia do mês M-1) + Rendimento recebido pelo cotista no período

Evolução do Número de Cotistas

Pessoas Físicas



Pessoas Jurídicas



Desempenho Financeiro e Operacional

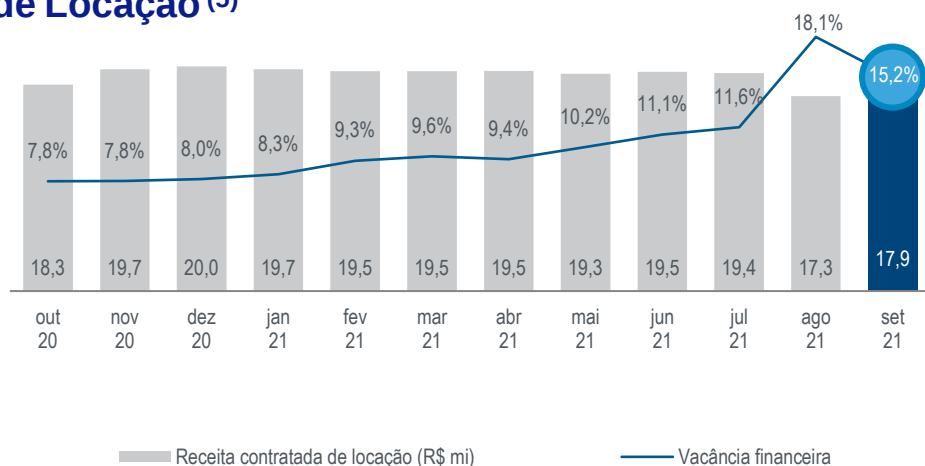
A vacância financeira do portfólio, em setembro de 2021, representava 15,2%, em termos de receita de locação potencial e 23,3% sobre o total de ABL em m². No mês tivemos a saída programada de um locatário do Cenesp que ocupava cerca de ¼ de andar, no entanto, tivemos o início do novo contrato de locação de 4 andares no edifício Eldorado, reduzindo de forma significativa a vacância do portfólio.

A vacância ao final de setembro de 2021 correspondia a 36.537 m² no CENESP, 11.281 m² no Diamond Tower, 1.971 m² no Eldorado, 1.507 m² no Sucupira, 828 m² no BFC, 586 m² no EZ Towers e 525 m² no Transatlântico.

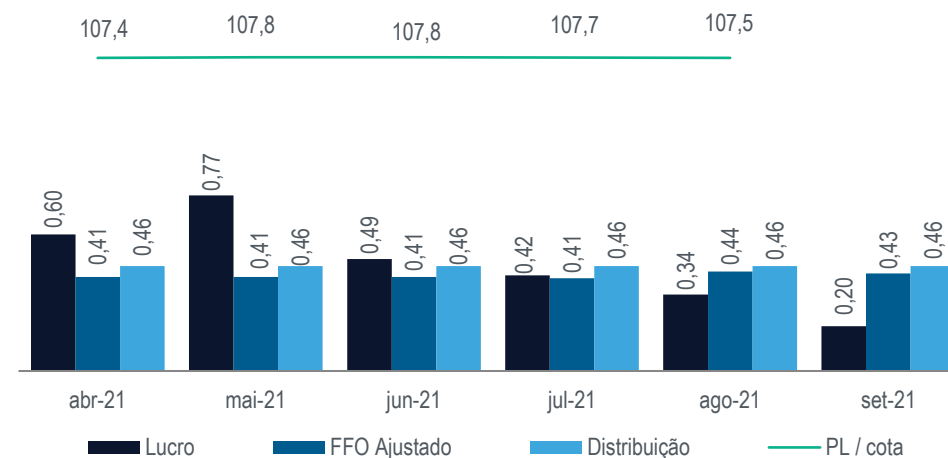
Nos três meses seguintes, 34,8% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que neste período 0,1% dos contratos estarão em processos de renovação.

O lucro líquido por cota, em setembro/21, foi positivo em R\$0,20/cota. Já o FFO ajustado ⁽⁴⁾ foi de R\$0,43/cota, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,46/cota.

Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação ⁽⁵⁾



Indicadores de Resultado (R\$/cota) ⁽⁶⁾⁽⁷⁾



Notas: (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

Devido ao processo de auditoria das demonstrações financeiras anuais do Fundo, este relatório não inclui as informações financeiras do mês imediatamente anterior (setembro/2021). As informações financeiras auditadas serão divulgadas no relatório 3º trimestre de 2021, em data a ser divulgada aos Cotistas.

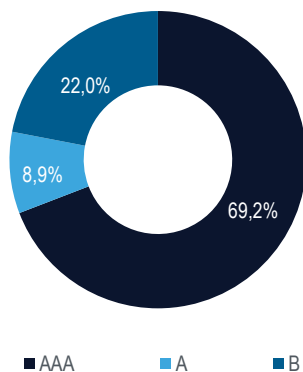
Portfólio

Eldorado	BFC	Senado	CJ	Cenesp	Sucupira	Diamond	Volkswagen	Burity	Transatlântico	Montreal	MV9	CEO	EZ
													
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	8,3%	1.264	138,1	6,4%	Grupo Pan, Itaú, WeWork			
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	0,0%	794	75,3	2,7%	Banco GMAC, Grupo Pan			
CENESP ⁹	B	São Paulo	jul-08	31%	64.480	56,7%	1.015	36,3	12,0%	Ernst & Young, Fidelity, BB			
CEO Office	AAA	R. de Janeiro	fev-19	27%	4.782	0,0%	443	92,6	1,7%	Tim			
Cidade Jardim	AAA	São Paulo	fev-19	50%	7.458	0,0%	1.431	191,8	5,7%	Aqua, Banco ABC, Felsberg, Patria			
Diamond Tower	AAA	São Paulo	jul-20	100%	36.918	30,6%	2.941	114,7	23,9%	Samsung, Cargill			
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22.246	8,9%	3.137	154,7	16,3%	ACE Seguradora, Anbima, LinkedIn, Via Varejo			
EZ Towers - B	AAA	São Paulo	out-20	16%	7.520	7,8%	954	126,9	4,9%	UnitedHealth, Marsh			
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	0,0%	326	50,6	1,9%	Estácio, Patrys			
MV9	B	R. de Janeiro	fev-19	100%	15.174	0,0%	759	50,0	5,3%	INPI			
Senado	AAA	R. de Janeiro	fev-19	20%	19.035	0,0%	2.735	143,7	10,0%	Petrobras			
Sucupira	AAA	São Paulo	nov-19	21%	7.534	20,0%	771	120,9	4,2%	Sanofi			
Transatlântico	B	São Paulo	mar-08	28%	4.208	12,5%	260	70,7	1,1%	Mattel, Rockwell			
Volkswagen	B	São Paulo	jan-08	100%	12.560	0,0%	1.117	89,0	4,0%	Volkswagen			
Total					228.888	23,3%	17.947	101,6	100,0%				

Portfólio

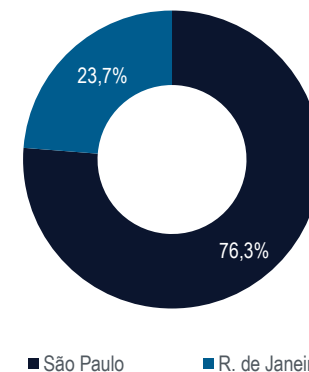
Receita por Classe de Ativo

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



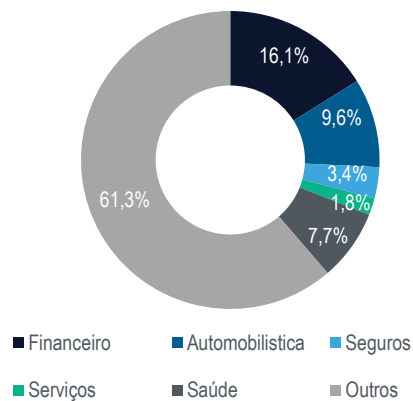
Receita por Região

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



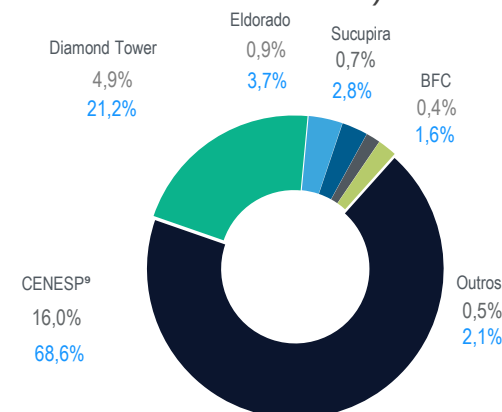
Receita por Setor

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



Composição da Vacância por Ativo

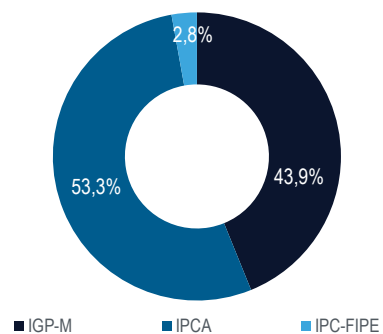
(% Área Bruta Locável Total)



Portfólio

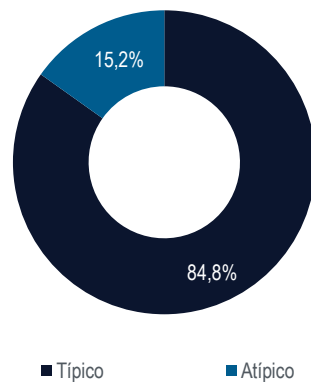
Índices de Reajuste

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



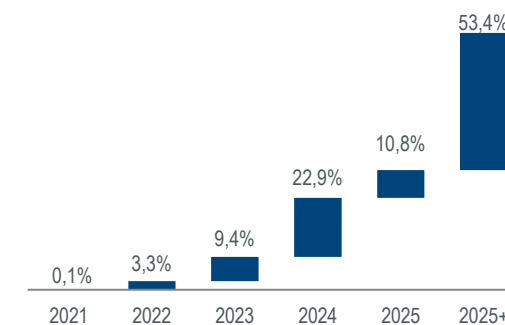
Tipicidade dos Contratos

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



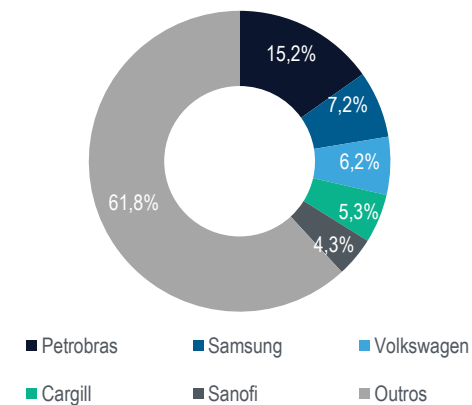
Cronograma de Vencimentos

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



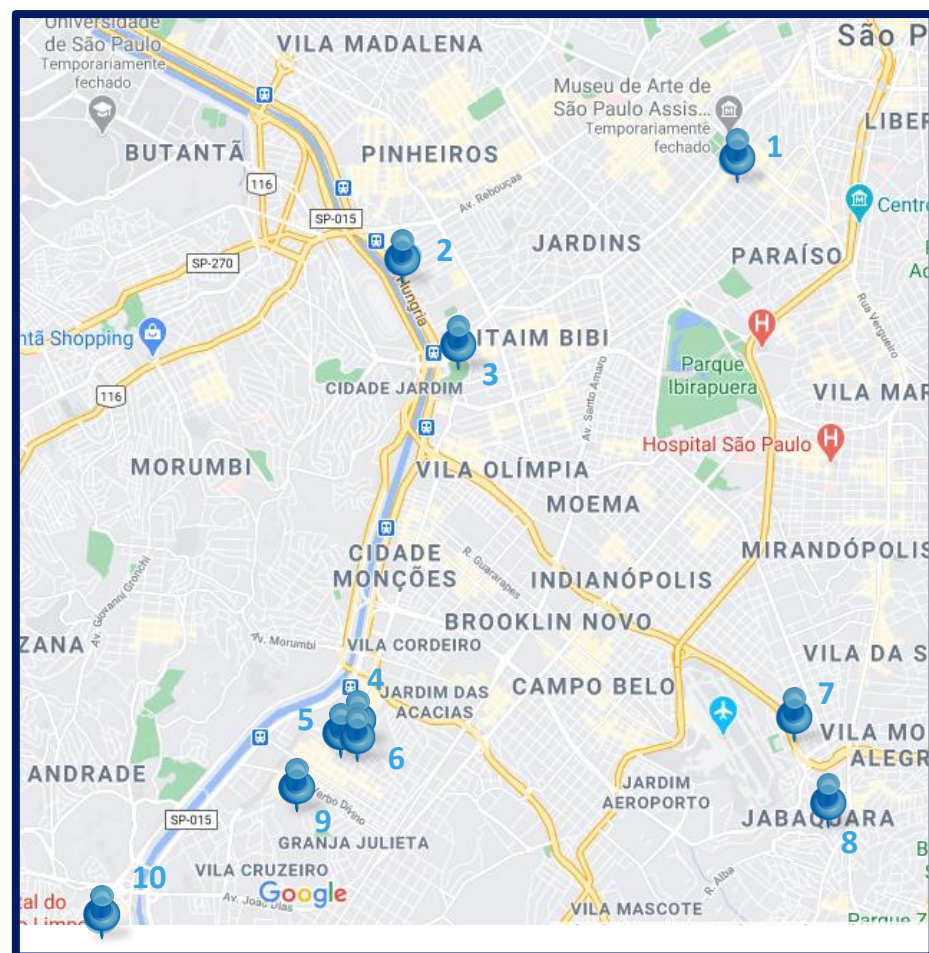
Principais Locatários

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



Apresentação Geográfica do Portfólio

São Paulo



BFC

Classe: A
ABL: 9.984 m²
Ocupação: 91,7%



Eldorado

Classe: AAA
ABL: 22.248 m²
Ocupação: 91,7%



Cidade Jardim

Classe: AAA
ABL: 9.984 m²
Ocupação: 100%



Diamond Tower

Classe: AAA
ABL: 36.198 m²
Ocupação: 69,4%



Sucupira

Classe: AAA
ABL: 7.534 m²
Ocupação: 80,0%



EZ Towers (B)

Classe: AAA
ABL: 7.520 m²
Ocupação: 92,2%



Burity

Classe: B
ABL: 10.550 m²
Ocupação: 100%



Volkswagen

Classe: B
ABL: 12.560 m²
Ocupação: 100%



Transatlântico

Classe: B
ABL: 4.208 m²
Ocupação: 87,5%

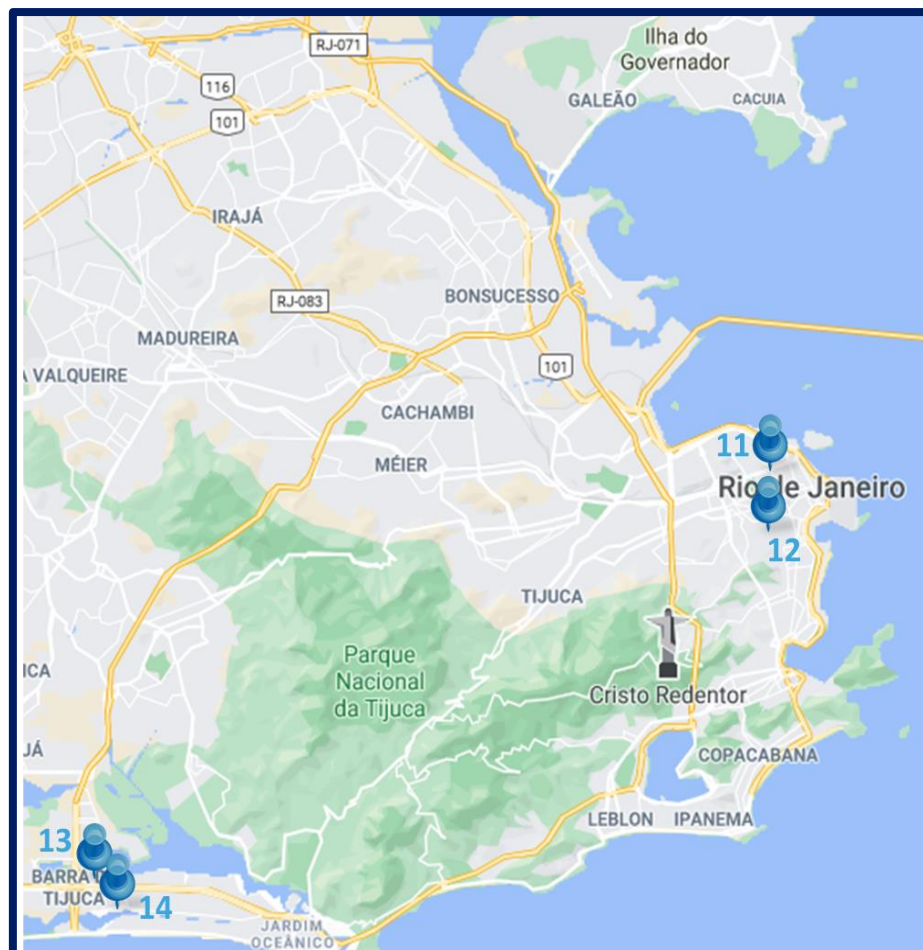


Cenesp

Classe: B
ABL: 64.480 m²
Ocupação: 43,3%

Apresentação Geográfica do Portfólio

Rio de Janeiro



MV9

Classe: B
ABL: 15.174 m²
Ocupação: 100%



Senado

Classe: AAA
ABL: 19.035 m²
Ocupação: 100%



CEO Office

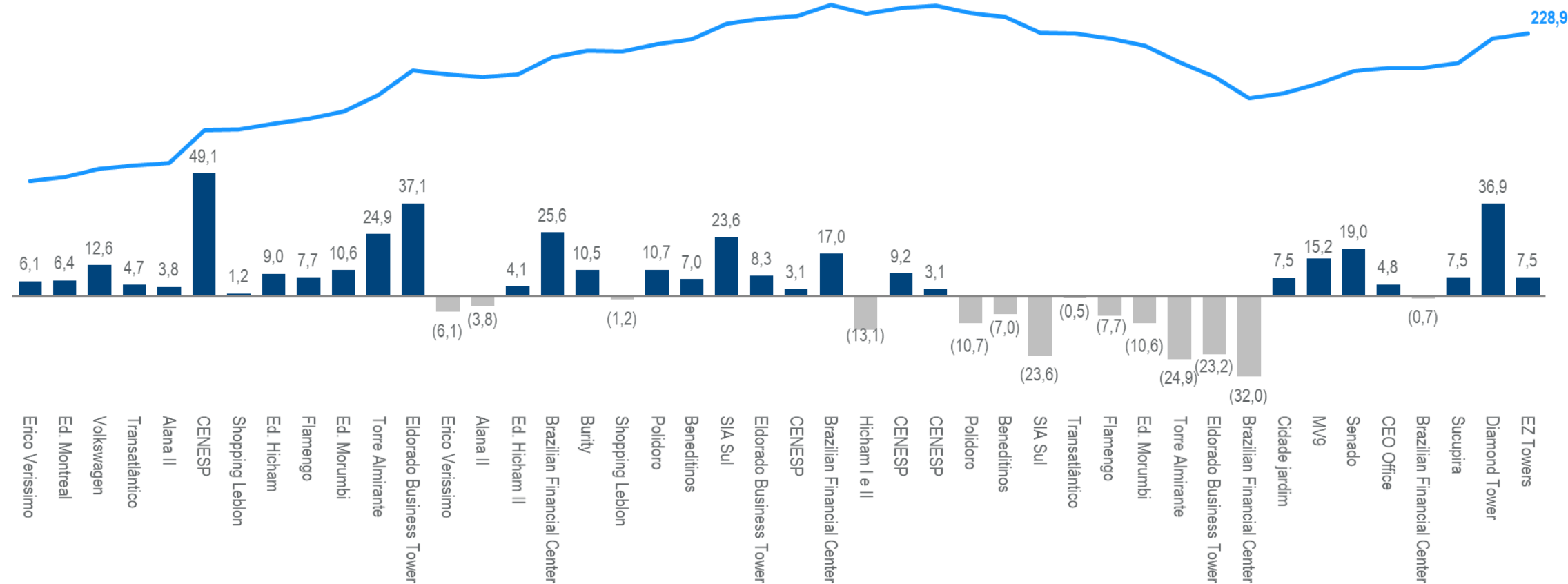
Classe: AAA
ABL: 4.782 m²
Ocupação: 100%



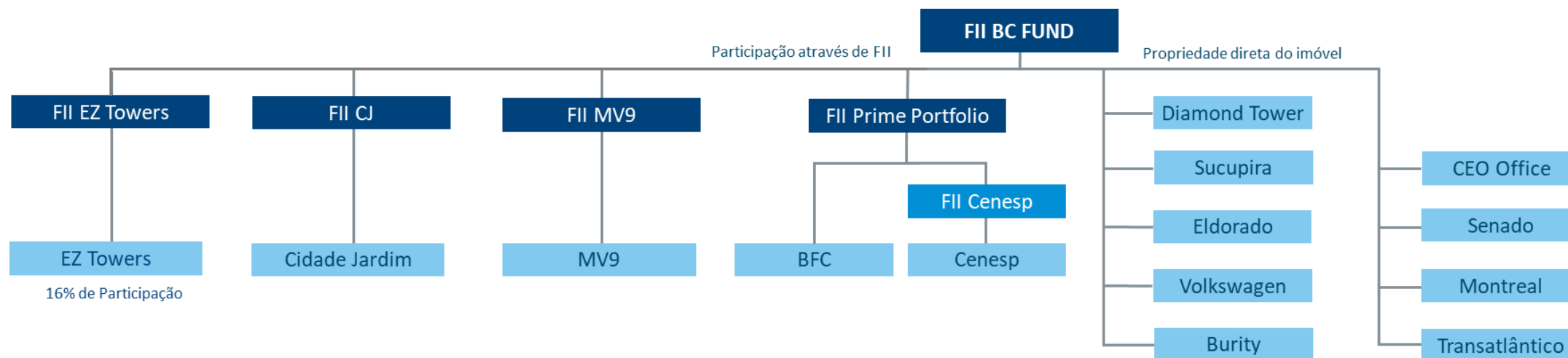
Montreal

Classe: A
ABL: 6.439 m²
Ocupação: 100%

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