



Fundo Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund



FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11

Informativo Mensal – Dezembro 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)

1,94

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

72,69

Valor
Patrimonial²
(R\$ bilhões)

2,83

Valor
Patrimonial²
(R\$ / cota)

106,18

Rendimento
Mensal³
(R\$ / cota)

0,50

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

8,6%

ADTV
(R\$ milhões/dia)

1,97

Cotistas

132.543

Vacância
Financeira

14,4%

Vacância
Física

23,0%

Imóveis

14

AAA/A

78,7%

Últimas Notícias

Aquisição de Portfólio AAA

Neste mês, em linha com a recuperação do mercado do Rio de Janeiro, o FII Prime concluiu a aquisição de 60% (sessenta por cento) do Edifício Torre Almirante, correspondente a área BOMA de aproximadamente 25.087 m² e consequentemente, da fração ideal que nos permite ter o controle operacional/comercial do ativo. O valor total da aquisição foi equivalente a R\$ 384 milhões, sendo que deste montante R\$ 245 milhões, foram realizados via securitização e o remanescente, no valor de R\$ 139 milhões foram compensados do pagamento da parcela à prazo devida pela Brookfield na venda do ativo realizada em fevereiro de 2019. Maiores informações sobre a operação e a estrutura de aquisição se encontram disponíveis no Fato Relevante de 22 de dezembro, disponível em nosso site.

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 novembro, gerou uma redução no valor dos ativos de R\$ 29,3 milhões. Com isto, o patrimônio líquido do Fundo atingiu R\$ 2,83 bilhões ou R\$ 106,18/cota.

Últimas Notícias - Continuação

Renúncia de Contrato de Locação

Neste mês, o Fundo recebeu uma notificação de rescisão antecipada parcial para devolução de meia laje de um locatário do EZ Tower, que ocupa hoje três andares e meio. Nosso time comercial segue em tratativas junto ao locatário para contornar a situação de entrega do andar. De toda forma, caso seja mantida a decisão de devolução do espaço, o mesmo deverá cumprir todas as disposições contratuais, como o aviso prévio e a multa contratual. Por fim, importante ressaltar que as visitas seguem aquecidas na região e além disto o ativo possui uma renda garantida do vendedor até outubro de 2022.

Retorno ao Cotistas

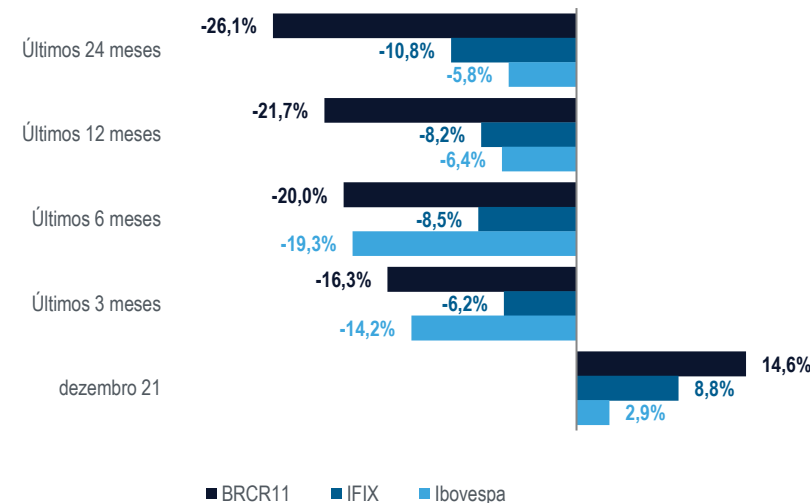
A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando os rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi positiva em 14,6%, enquanto o Ibovespa registrou variação positiva de 2,9%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 2,0 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 72,69 por cota. O *dividend yield* anualizado de acordo com a última distribuição é de 8,6%.

Indicadores de Mercado

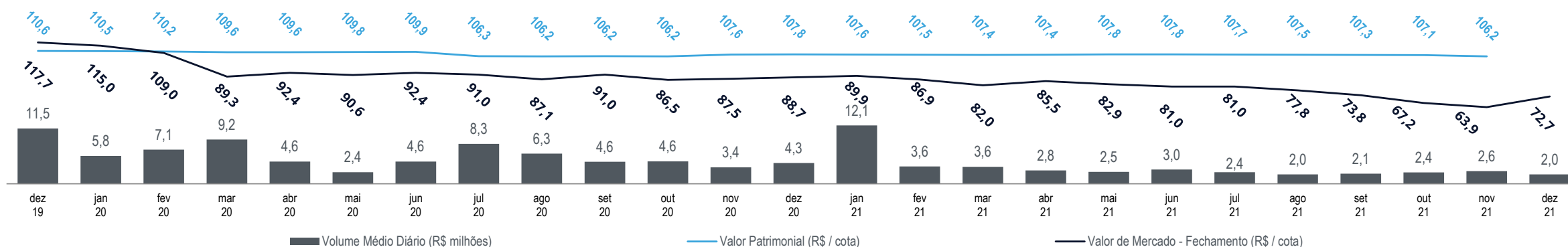
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	106,18	72,69
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-31,5%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,50	0,50
Rentabilidade mensal	[%]	0,5%	0,7%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	5,8%	8,6%
Quantidade de cotas	[# mi]	26,6	26,6
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.828,5	1.936,3
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	328,2	328,2
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	56,1	56,1
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	3.212,8	2.320,6
Receita contratada	[R\$ mi]	18,3	18,3
Cap rate implícito	[%]	6,5%	9,0%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	7,6%	10,6%
Área bruta locável	[mil m ²]	228,9	228,9
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	14.036	10.139
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		41,4
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		2,0
% do fundo negociado no mês	[%]		1,8%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		32,3%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		13,8%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		14,6%

Retorno do Cotista⁴



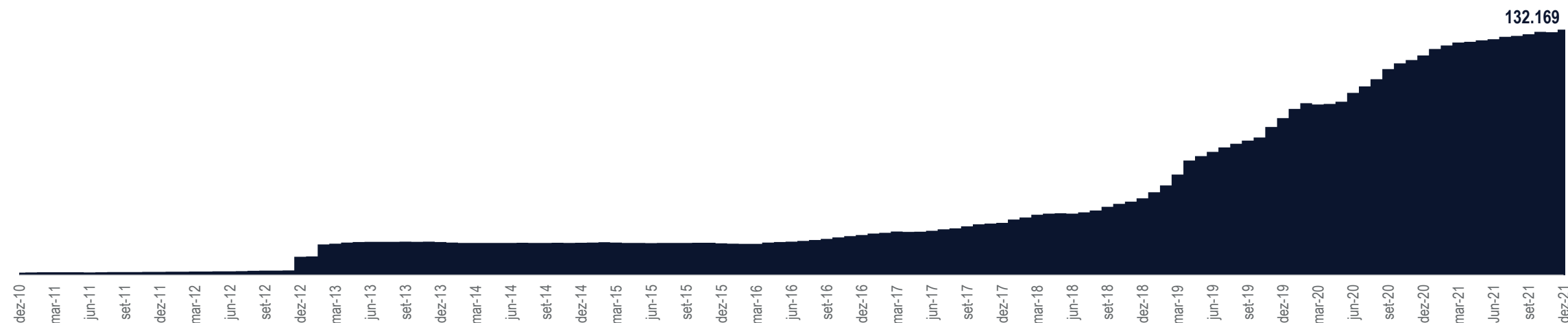
Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociações



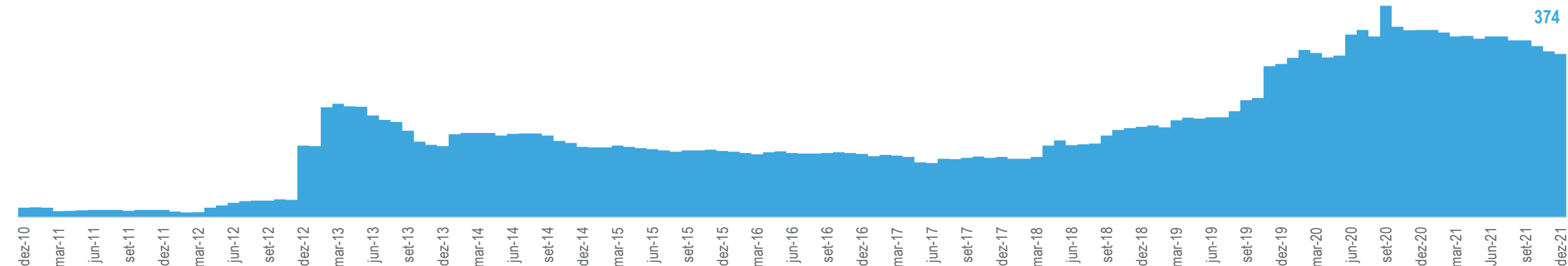
Notas: (4) Considera a valorização da cota no período (Valor de Fechamento do último dia do mês M / Valor de Fechamento do último dia do mês M-1) + Rendimento recebido pelo cotista no período

Evolução do Número de Cotistas

Pessoas Físicas



Pessoas Jurídicas



As pessoas físicas detêm hoje 71% da base de cotas do Fundo, enquanto as jurídicas detêm 29% das cotas

Desempenho Financeiro e Operacional

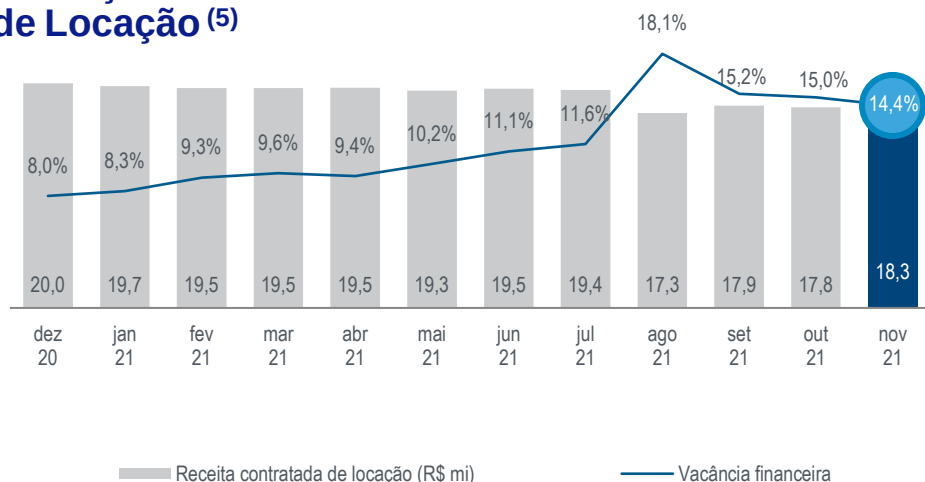
A vacância financeira do portfólio, em novembro de 2021, representava 14,4%, em termos de receita de locação potencial e 23,0% sobre o total de ABL em m², inferior ao mês anterior dado a nova locação realizada no BFC.

A vacância ao final de novembro 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, 586 m² no EZ Towers, 525 m² no Transatlântico e , 274 m² no BFC.

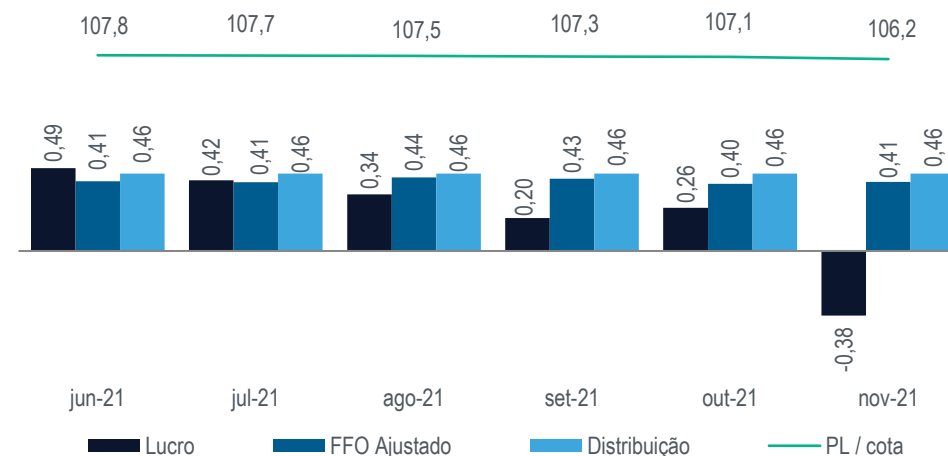
Nos três meses seguintes, 37,8% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que neste período 0,1% dos contratos estarão em processos de renovação.

O lucro líquido por cota, em novembro/21, foi negativo em R\$0,38/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\$ 0,46/cota.

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



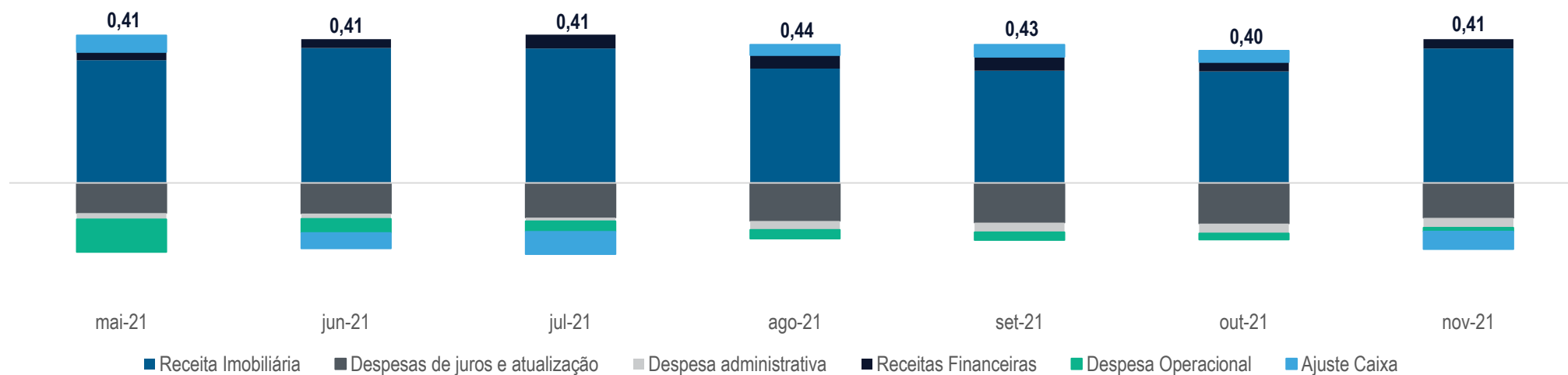
Indicadores de Resultado (R\$/cota) ⁽⁶⁾⁽⁷⁾



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.

Composição FFO

O FFO⁶ é um indicador não contábil que indica o fluxo de caixa proveniente das operações a partir do Lucro Líquido do ativo. Incide sobre ele as receitas imobiliárias e financeiras, deduzidas das despesas de juros, administrativas e operacionais, ele também desconsidera as receitas e despesas não recorrentes. No mês de novembro, o FFO do Fundo totalizou R\$ 0,41/cota.



Notas: (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. Desde o mês de agosto, o efeito contábil das despesas de juros da obrigação do Diamond Tower foi excluído, dado a carência em vigor;

Informações Financeiras

DRE Consolidada

(R\$ mil)	out21	nov 21	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	15.836	19.235	215.123
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	835
Outras Receitas de Propriedades	(165)	(456)	3.381
Ajuste a Valor Justo	-	(29.252)	(17.882)
Despesas Financeiras de Propriedades	(5.713)	(4.909)	(54.052)
Despesas Administrativas de Propriedades	(1.371)	(1.383)	(11.489)
Resultado de Propriedades	8.587	(16.765)	135.916
Receitas de CRI, LCI e outros FII	1.155	1.160	14.929
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	(2.149)	5.479	(11.507)
Outros Ativos Financeiros	155	150	1.115
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(889)	(532)	(26.696)
Participação dos Minoritários ⁽⁸⁾	(62)	315	2.509
Lucro Líquido do Período	6.797	(10.193)	116.266
FFO Ajustado do Período	10.612	10.912	134.528
FFO Ajustado (R\$/Cota)	0,40	0,41	5,05
Distribuição aos Cotistas no Período	12.254	12.254	150.485

Balanço Patrimonial

(R\$ mil)	nov 21	% do Ativo
Ativo	3.594.575	100,0%
Imóveis	3.019.949	84,0%
LCI	-	0,0%
CRI	130.370	3,6%
Cotas de outros FII	115.511	3,2%
Aluguéis a Receber	63.127	1,8%
Renda Fixa	35.246	1,0%
Ativos Diversos	230.372	6,4%
Passivo	709.950	19,8%
Rendimentos a Distribuir	30.043	0,8%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	656.294	18,3%
Outros Passivos	23.613	0,7%
Patrimônio Líquido	2.828.514	78,7%
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	56.111	1,6%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	3.594.575	100,0%

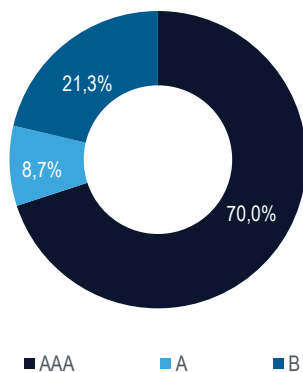
Portfólio

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	2,7%	1.269	130,6	6,3%	Grupo Pan, Itaú, WeWork			
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	0,0%	839	79,6	3,8%	Banco GMAC, Grupo Pan			
CENESP ⁹	B	São Paulo	jul-08	31%	64.480	56,7%	979	35,0	10,7%	Ernst & Young, Fidelity, BB			
CEO Office	AAA	R. de Janeiro	fev-19	27%	4.782	0,0%	443	92,6	2,1%	Tim			
Cidade Jardim	AAA	São Paulo	fev-19	50%	7.458	0,0%	1.431	191,8	6,9%	Aqua, Banco ABC, Felsberg, Patria			
Diamond Tower	AAA	São Paulo	jul-20	100%	36.918	30,6%	2.934	114,5	21,0%	Samsung, Cargill			
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22.246	8,9%	3.054	150,6	14,9%	ACE Seguradora, Anbima, LinkedIn, Via Varejo			
EZ Towers - B	AAA	São Paulo	out-20	16%	7.520	7,8%	954	126,9	4,0%	UnitedHealth, Marsh			
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	0,0%	326	50,6	1,6%	Estácio, Patrys			
MV9	B	R. de Janeiro	fev-19	100%	15.174	0,0%	759	50,0	4,0%	INPI			
Senado	AAA	R. de Janeiro	fev-19	20%	19.035	0,0%	3.028	159,1	14,5%	Petrobras			
Sucupira	AAA	São Paulo	nov-19	21%	7.534	20,0%	969	147,2	3,7%	Sanofi			
Transatlântico	B	São Paulo	mar-08	28%	4.208	12,5%	210	57,0	1,0%	Mattel, Rockwell			
Volkswagen	B	São Paulo	jan-08	100%	12.560	0,0%	1.117	89,0	5,4%	Volkswagen			
Total					228.888	23,0%	18.311	103,1	100,0%				

Portfólio

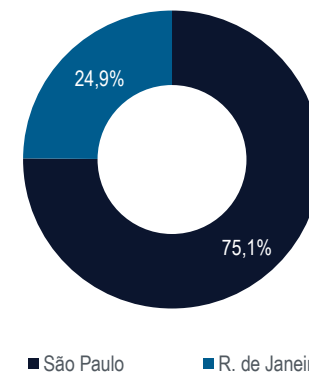
Receita por Classe de Ativo

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



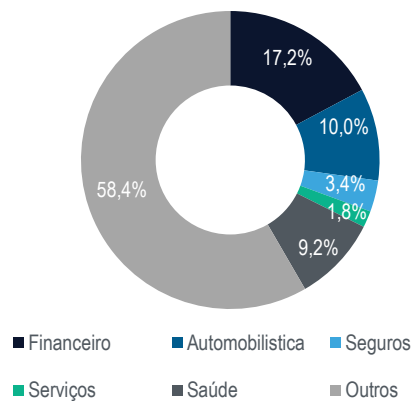
Receita por Região

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



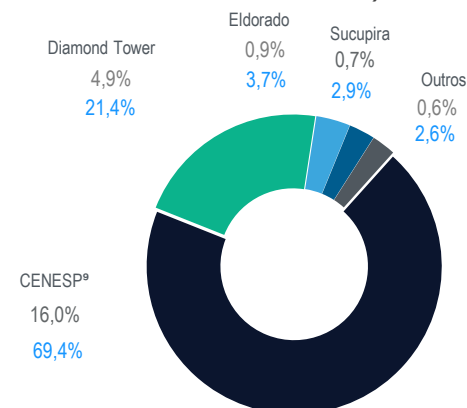
Receita por Setor

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



Composição da Vacância por Ativo

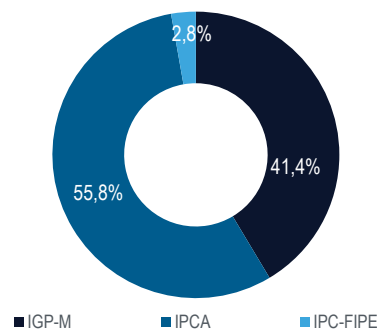
(% Área Bruta Locável Total)



Portfólio

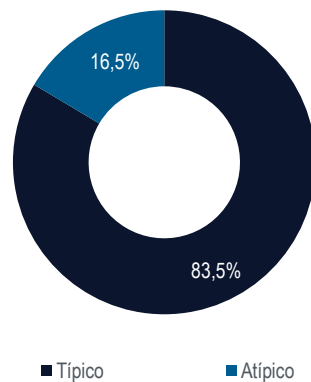
Índices de Reajuste

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



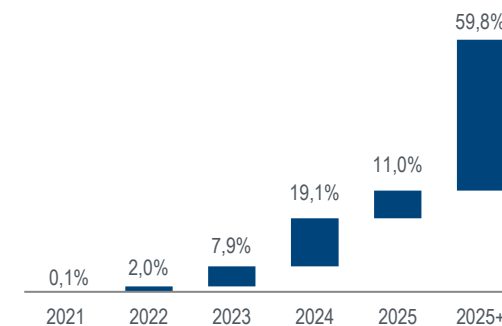
Tipicidade dos Contratos

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



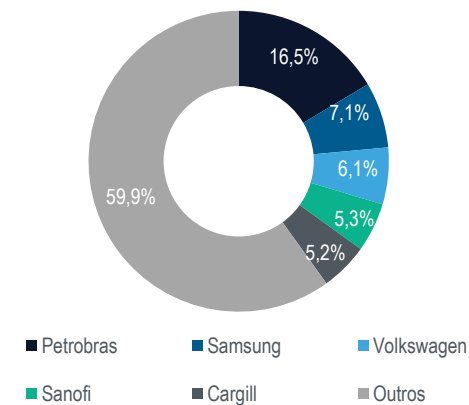
Cronograma de Vencimentos

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



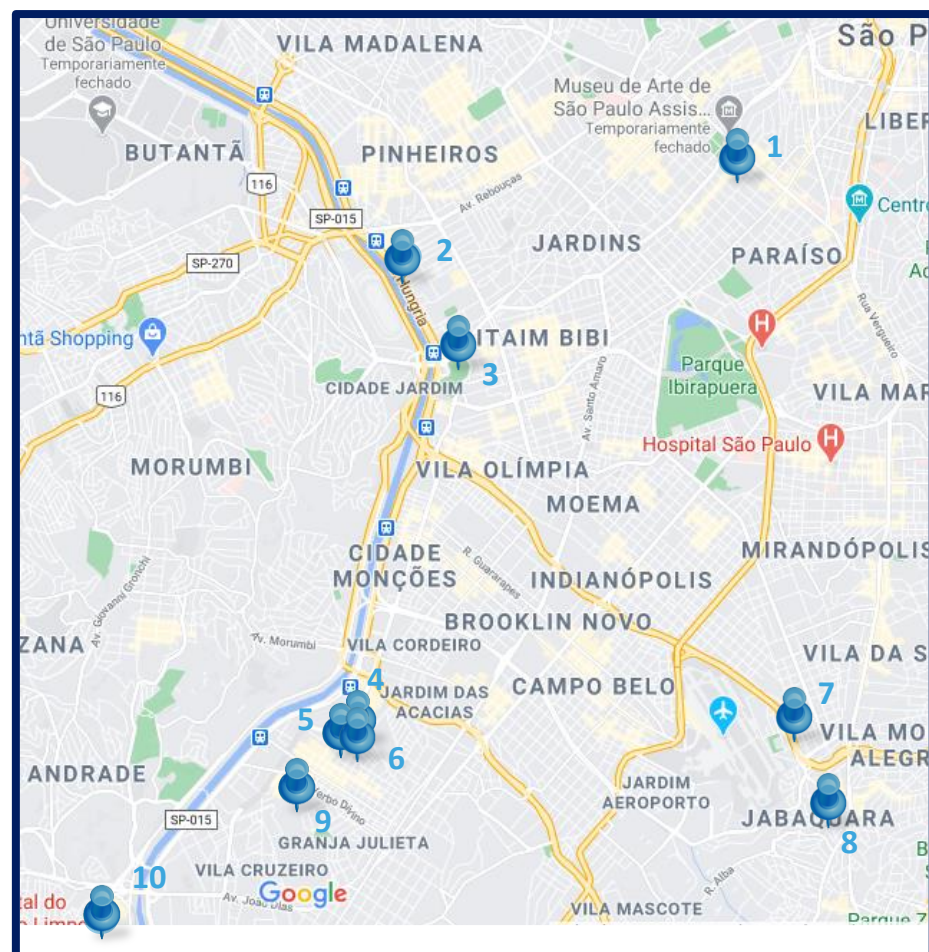
Principais Locatários

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



Apresentação Geográfica do Portfólio

São Paulo



BFC

Classe: A
ABL: 9.984 m²
Ocupação: 97,3%



Eldorado

Classe: AAA
ABL: 22.248 m²
Ocupação: 91,1%



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%

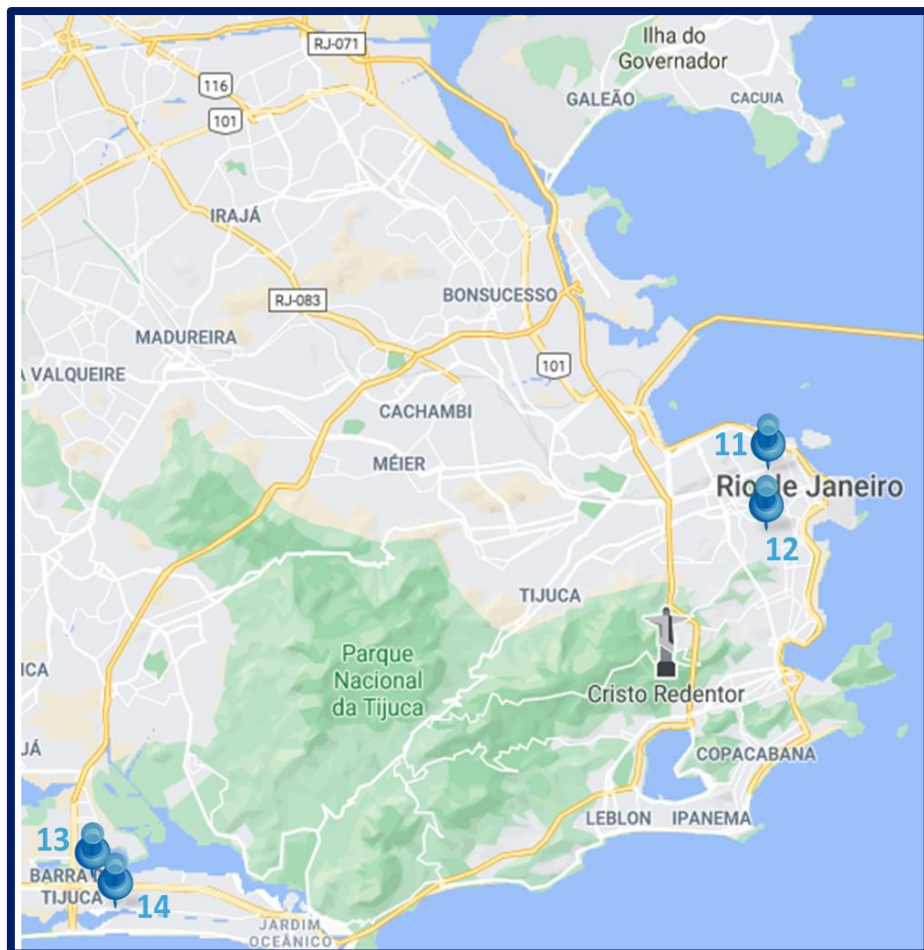


Cenesp

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

Apresentação Geográfica do Portfólio

Rio de Janeiro



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%

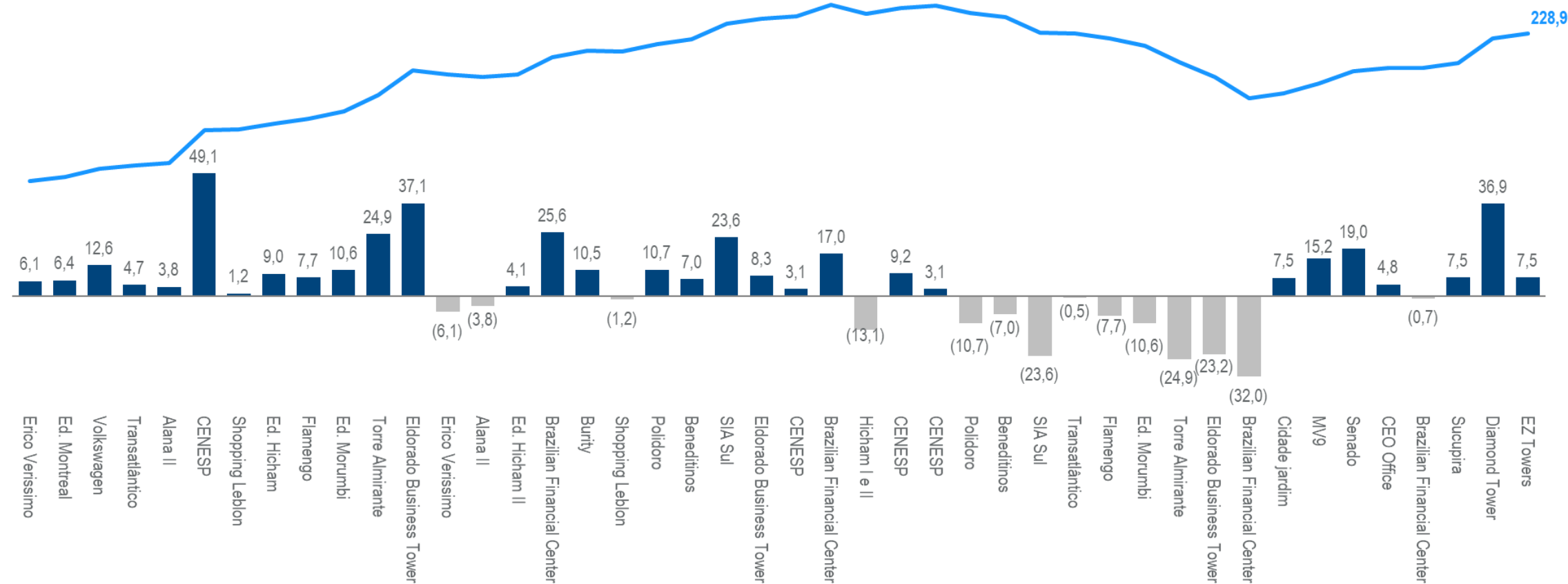
14



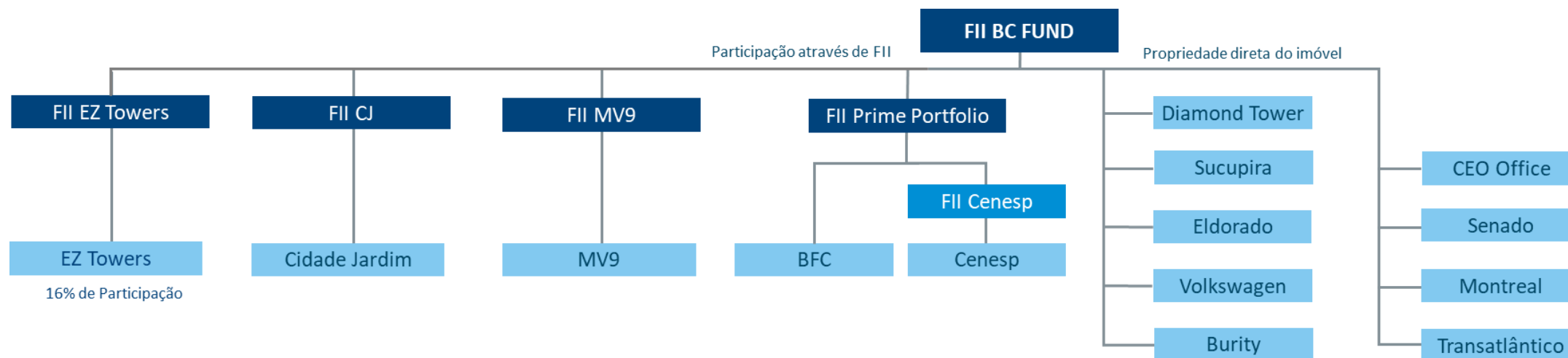
Montreal

Classe: A
ABL: 6.439 m²
Ocupação: 100%

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