



Fundo Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund



FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11

Informativo Mensal – Junho 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)

2,16

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

81,00

Valor
Patrimonial²
(R\$ bilhões)

2,87

Valor
Patrimonial²
(R\$ / cota)

107,80

Rendimento
Mensal³
(R\$ / cota)

0,46

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

7,0%

ADTV
(R\$ milhões/dia)

2,96

Cotistas

127.434

Vacância
Financeira

10,2%

Vacância
Física

23,6%

Imóveis

14

AAA/A

80,1%

Últimas Notícias

Reforma Tributária – Impactos FIs

Em junho, o Ministério da Economia entregou para discussão e deliberação do Congresso a segunda parte do texto da reforma tributária, surpreendendo ao mercado com algumas propostas. Já era esperado que projeto viesse com alterações nas alíquotas de imposto de renda, mas não se esperava a exclusão de última hora da manutenção da isenção de rendimentos de investimentos imobiliários, para as pessoas físicas. A notícia causou algumas incertezas no mercado, levando a queda dos preços das cotas dos FIs, mas importante ressaltar que a proposta ainda pode sofrer diversas alterações antes de ser aprovada.

Renúncia de contratos de locação

O Fundo recebeu uma notificação de rescisão antecipada de um locatário do Eldorado que ocupa hoje meio andar do empreendimento. O locatário deverá cumprir todas as disposições contratuais, ou seja, se concretizada a saída, o Fundo fará jús ao aviso prévio e a multa contratual por término antecipado. Ressaltamos que a decisão em não dar mais continuidade na locação se deveu a uma mudança estratégica da empresa de localização (cidade) e perfil de site.

Também em junho recebemos uma notificação de um inquilino do Cenesp que ocupa hoje pouco menos que $\frac{1}{4}$ de andar, solicitando o término antecipado de seu contrato de locação. Nosso time comercial vêm trabalhando ativamente para reverter a decisão e em paralelo comercializando a mercado as áreas vagas do complexo, sendo que as mesmas seguem sendo alvo de visitas por potenciais locatários.

Últimas Notícias - Continuação

Reavaliação Semestral

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 um aumento no valor dos ativos de R\$ 11,4 milhões. Com isto, o patrimônio líquido do Fundo atingiu R\$ 2,87 bilhões ou R\$ 107,80/cota.

Retorno ao Cotistas

A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando os rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi negativa em 1,8%, enquanto o Ibovespa registrou variação positiva de 0,5%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 3,0 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 81,00 por cota. O *dividend yield* anualizado de acordo com a última distribuição é de 7,0%.

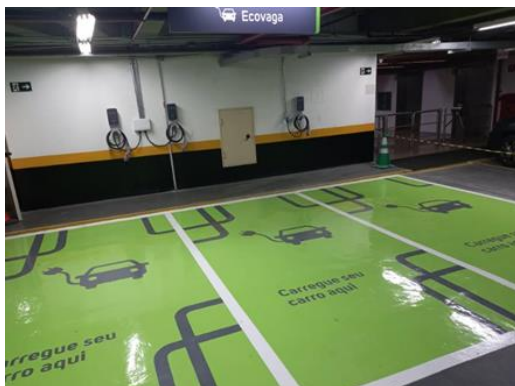
Gestão Condominial – Movimentos ESG

As discussões sobre a sustentabilidade ganharam um foco muito grande no ano passado, quando as grandes corporações passaram a adotar critérios e compromissos mais claros e direcionados em relação aos temas de meio ambiente, social e governança. Conhecido por seu pioneirismo no mercado de fundos imobiliários e por ter em seu pilar a preocupação em melhorias em seu portfólio, o BC Fund sempre adotou incansavelmente as práticas sustentáveis em seus empreendimentos, buscando uma melhor experiência de seus usuários e um impacto consciente ao meio ambiente.

Nosso portfólio se destaca pelas certificações LEED (sustentabilidade). O Eldorado Business Tower foi o primeiro ativo da América Latina a ganhar o selo Platinum, que é o mais alto nível de certificação. Os ativos como EZ Towers, Diamond Towers, Senado, Sucupira e CEO também possuem os certificados, em seus diferentes níveis.

Algumas das práticas que temos são:

- Coleta seletiva – Gestão de resíduos;
- Ecovagas para abastecimento de carros elétricos;
- Uso consciente de água – Reuso de água e ajuste dos sistemas de irrigação;
- Práticas de Segurança do Trabalho;
- Códigos de Ética – Práticas anticorrupção.

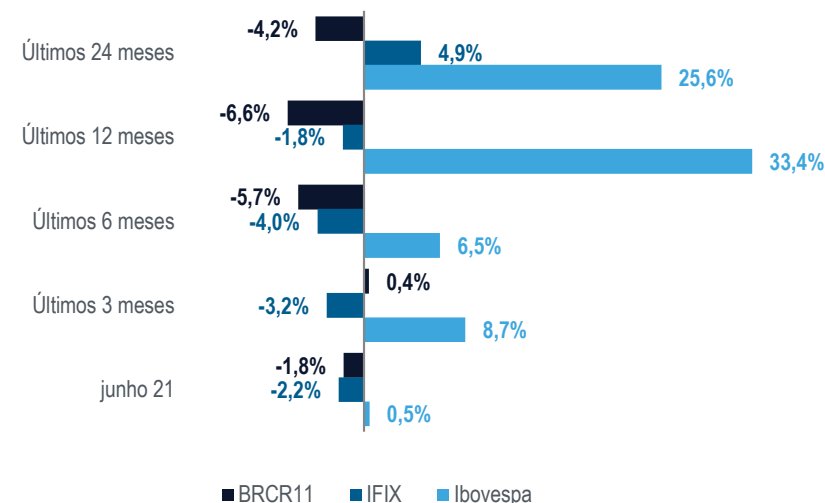


Indicadores de Mercado

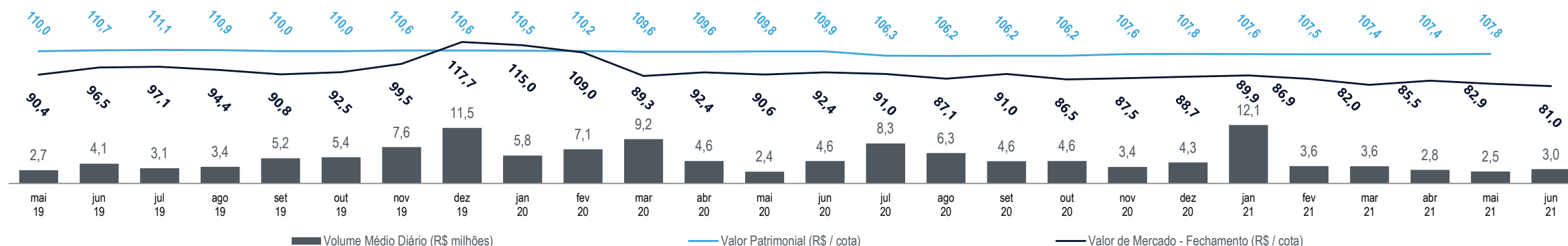
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	107,80	81,00
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-24,9%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,46	0,46
Rentabilidade mensal	[%]	0,4%	0,6%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	5,2%	7,0%
Quantidade de cotas	[# mi]	26,6	26,6
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.871,5	2.157,7
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	324,1	324,1
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	56,5	56,5
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	3.252,2	2.538,3
Receita contratada	[R\$ mi]	19,3	19,3
Cap rate implícito	[%]	6,8%	8,7%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	7,6%	9,7%
Área bruta locável	[mil m ²]	228,9	228,9
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	14.208	11.090
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		62,2
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		3,0
% do fundo negociado no mês	[%]		2,5%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		46,4%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		-2,3%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		-1,8%

Retorno do Cotista⁴



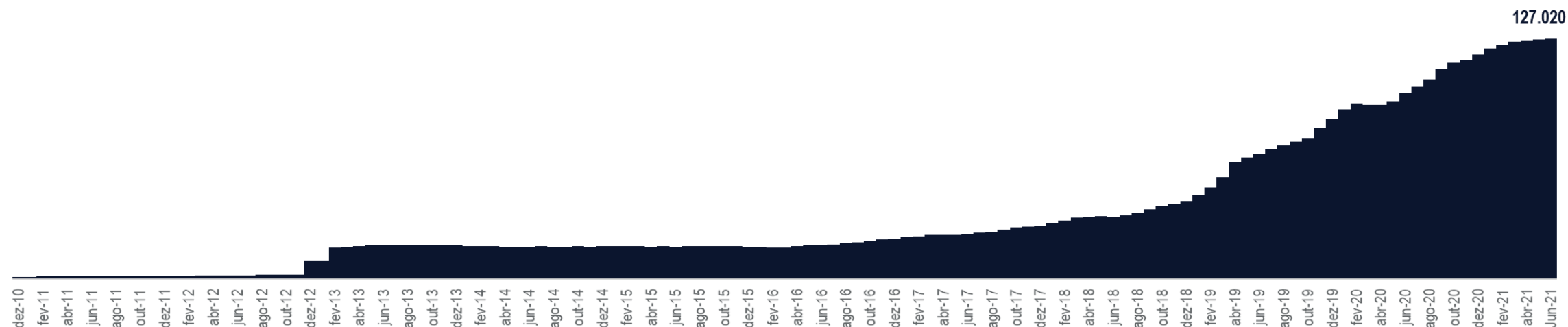
Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociações



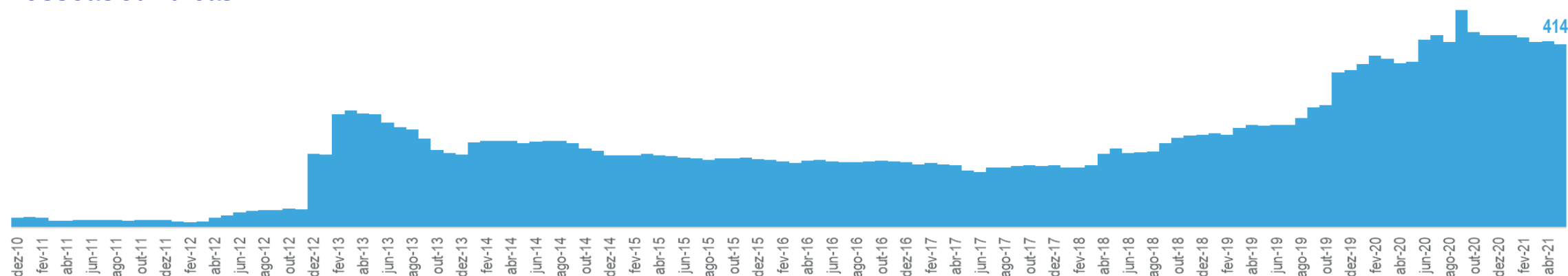
Notas: (4) Considera a valorização da cota no período (Valor de Fechamento do último dia domês M / Valor de Fechamento do último dia do mês M-1) + Rendimento recebido pelo cotista no período

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

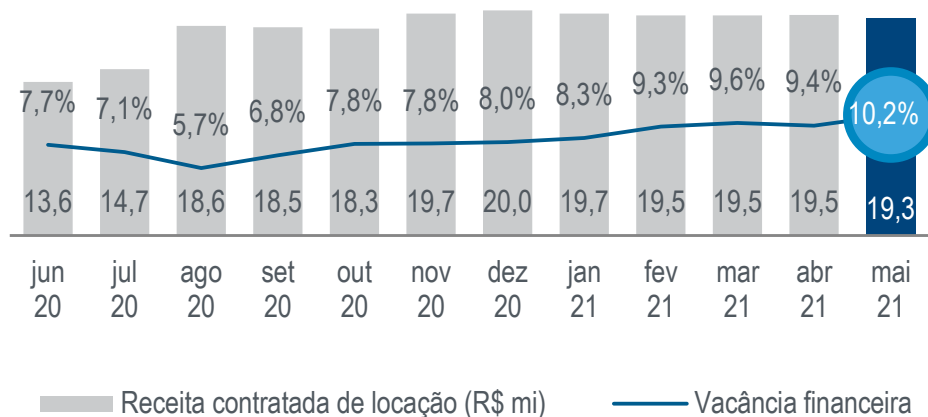
A vacância financeira do portfólio, em maio de 2021, representava 10,2%, em termos de receita de locação potencial e 23,6% sobre o total de ABL em m². O aumento da vacância em relação ao mês anterior se deve as saídas programadas de locatários do Diamond Tower, Eldorado e do Sucupira. Lembramos que em abril assinamos um novo contrato de locação no edifício Eldorado, com vigência a partir do mês de setembro, que reduzirá a partir de então significativamente a vacância do Fundo.

A vacância ao final de maio de 2021 correspondia a 35.891 m² no CENESP, 10.225 m² no Diamond Tower, 4.532 m² no Eldorado, 1.507 m² no Sucupira, 828 m² no BFC, 586 m² no EZ Towers e 525 m² no Transatlântico.

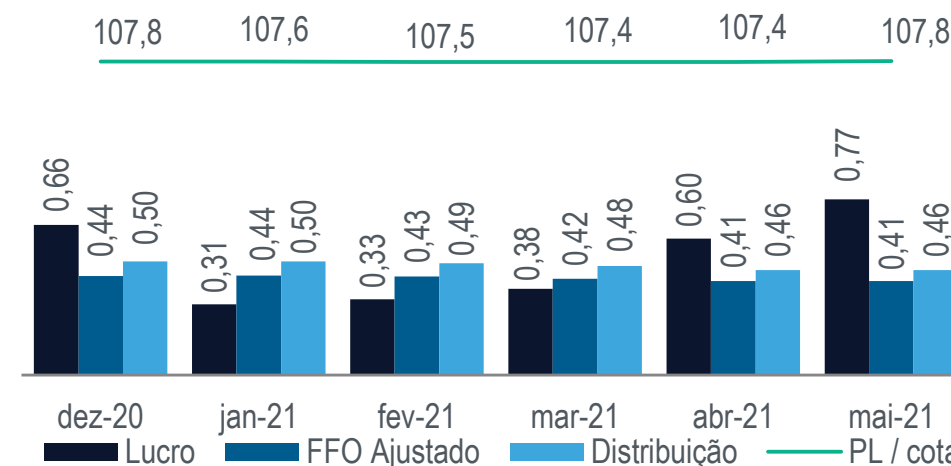
Nos três meses seguintes, 18,1% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto neste período não teremos nenhum contrato em processos de renovação.

O lucro líquido por cota em maio/21 foi positivo em R\$0,77/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⁾

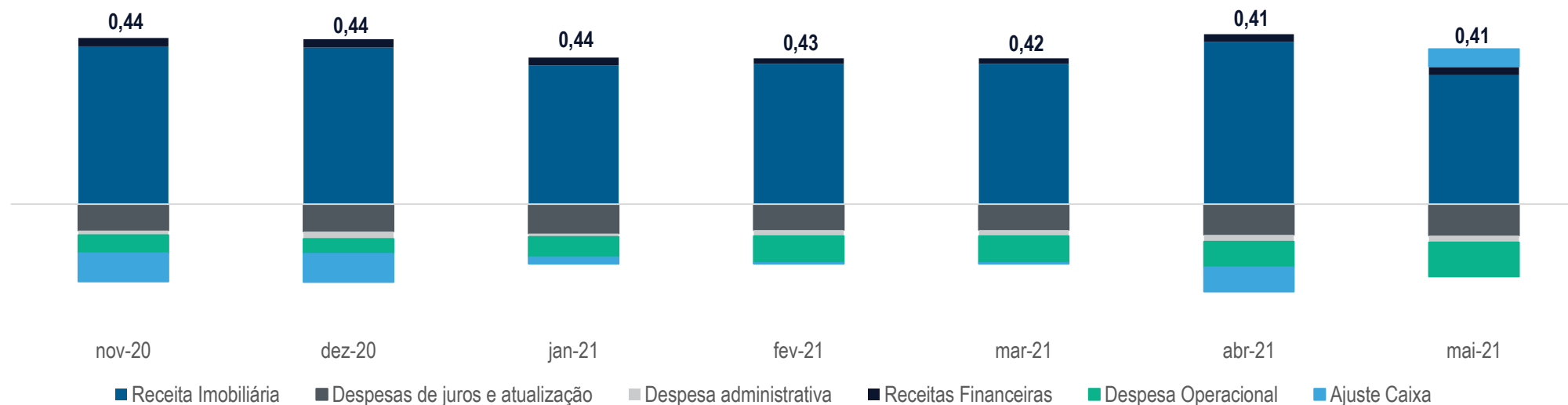


Indicadores de Resultado (R\$/cota) ⁽⁶⁾⁽⁷⁾



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 maio, o FFO do Fundo totalizou R\$ 0,41/cota



Informações Financeiras

DRE Consolidada

(R\$ mil)	abr21	mai21	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	18.595	17.640	209.295
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	30	-	2.823
Outras Receitas de Propriedades	3.039	(388)	6.276
Ajuste a Valor Justo	-	11.370	44.154
Despesas Financeiras de Propriedades	(4.089)	(4.218)	(38.388)
Despesas Administrativas de Propriedades	(929)	(890)	(8.547)
Resultado de Propriedades	16.646	23.514	215.613
Receitas de CRI, LCI e outros FII	986	1.059	10.525
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	1.713	(2.392)	(7.874)
Outros Ativos Financeiros	62	76	938
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(3.433)	(4.590)	(34.122)
Participação dos Minoritários ⁽⁸⁾	(27)	2.866	3.465
Lucro Líquido do Período	15.947	20.534	188.546
FFO Ajustado do Período	11.006	11.038	138.256
FFO Ajustado (R\$/Cota)	0,41	0,41	5,12
Distribuição aos Cotistas no Período	12.254	12.254	142.502

Balanço Patrimonial

(R\$ mil)	mai21	% do Ativo
Ativo	3.620.131	100,0%
Imóveis	3.049.178	84,2%
LCI	-	0,0%
CRI	130.204	3,6%
Cotas de outros FII	120.378	3,3%
Aluguéis a Receber	44.224	1,2%
Renda Fixa	31.354	0,9%
Ativos Diversos	244.793	6,8%
Passivo	692.045	19,1%
Rendimentos a Distribuir	25.886	0,7%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	639.032	17,7%
Outros Passivos	27.127	0,7%
Patrimônio Líquido	2.871.540	79,3%
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	56.546	1,6%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	3.620.131	100,0%

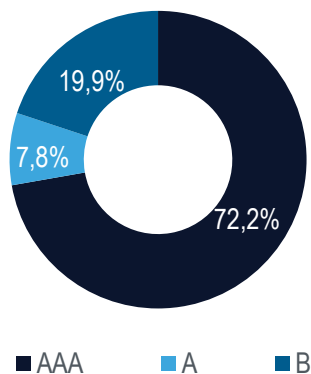
Portfólio

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	8,3%	1.183	129,2	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	55,7%	960	33,6	12,0%	Ernst & Young, Acticall, BB			
CEO Office	AAA	R. de Janeiro	fev-19	27%	4.782	0,0%	406	85,0	1,7%	Tim			
Cidade Jardim	AAA	São Paulo	fev-19	50%	7.458	0,0%	1.371	183,9	5,7%	Aqua, Banco ABC, Felsberg, Patria			
Diamond Tower	AAA	São Paulo	jul-20	100%	36.918	27,8%	4.894	132,6	23,9%	Samsung, Cargill			
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22.246	20,4%	2.811	158,7	16,3%	ACE Seguradora, Anbima, LinkedIn			
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%	329	51,2	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%	215	58,3	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	23,6%	19.299	103,8	100,0%				

Portfólio

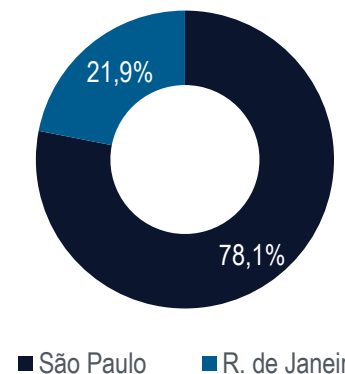
Receita por Classe de Ativo

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



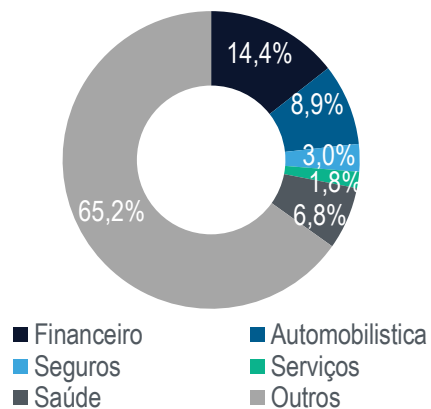
Receita por Região

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



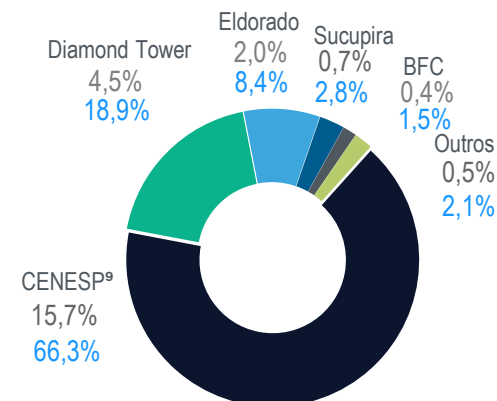
Receita por Setor

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



Composição da Vacância por Ativo

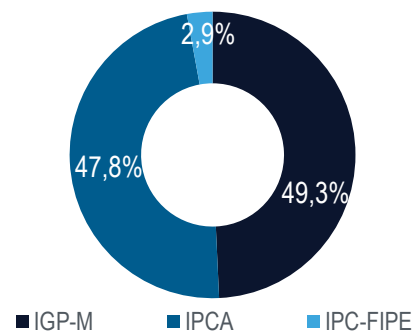
(% Área Bruta Locável Total)



Portfólio

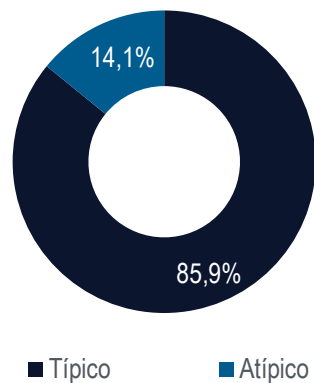
Índices de Reajuste

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



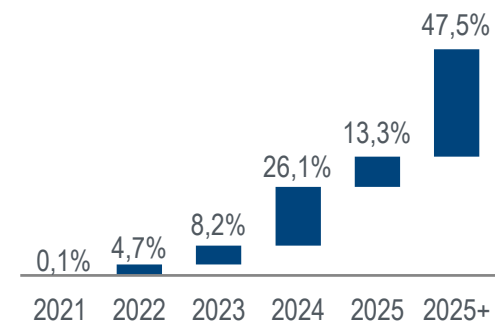
Tipicidade dos Contratos

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



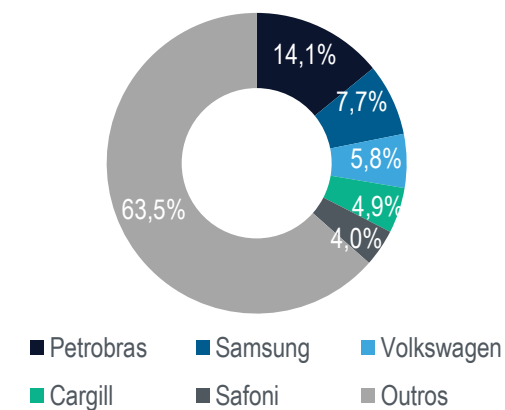
Cronograma de Vencimentos

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



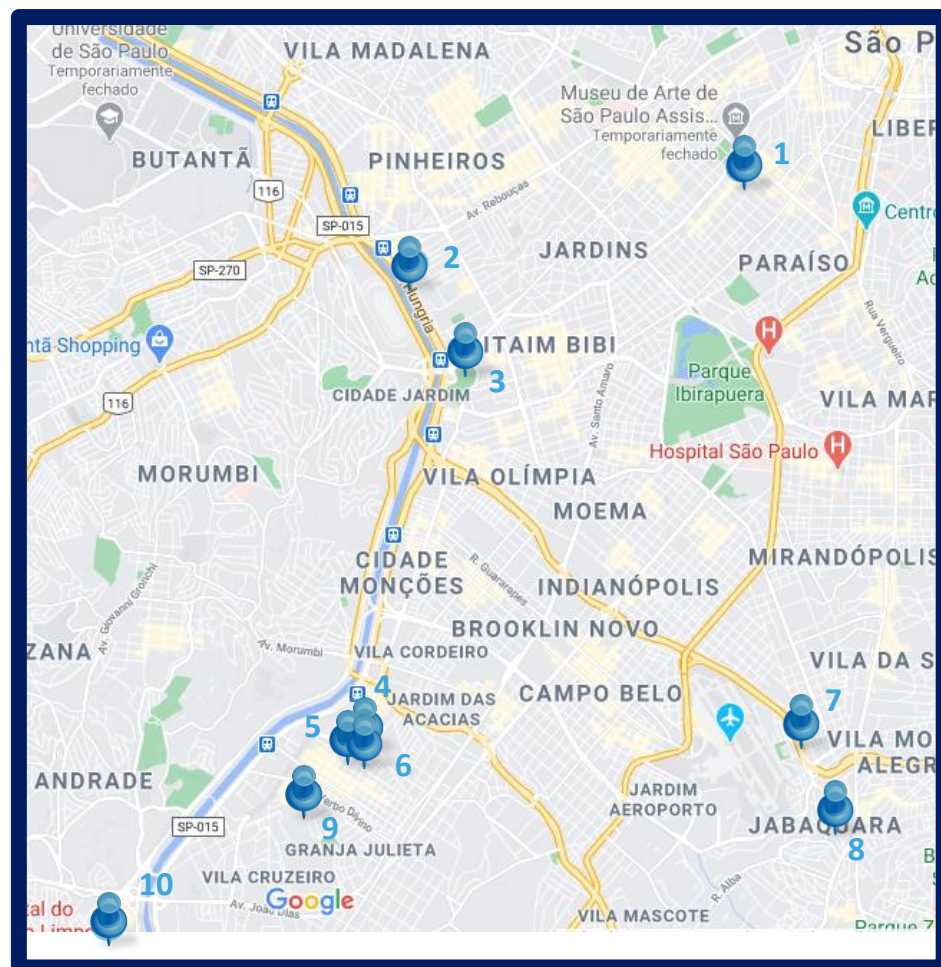
Principais Locatários

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



Apresentação Geográfica do Portfólio

São Paulo



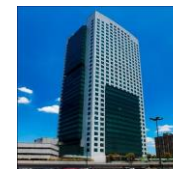
1



BFC

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

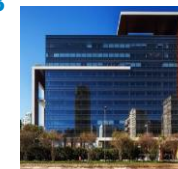
2



Eldorado

Classe: AAA
ABL: 22.248 m²
Ocupação: 79,6%

3



Cidade Jardim

Classe: AAA
ABL: 9.984 m²
Ocupação: 100%

4



Diamond Tower

Classe: AAA
ABL: 36.198 m²
Ocupação: 72,2%

5



Sucupira

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

6



EZ Towers (B)

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

7



Burity

Classe: B
ABL: 10.550 m²
Ocupação: 100%

8



Volkswagen

Classe: B
ABL: 12.560 m²
Ocupação: 100%

9



Transatlântico

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

10

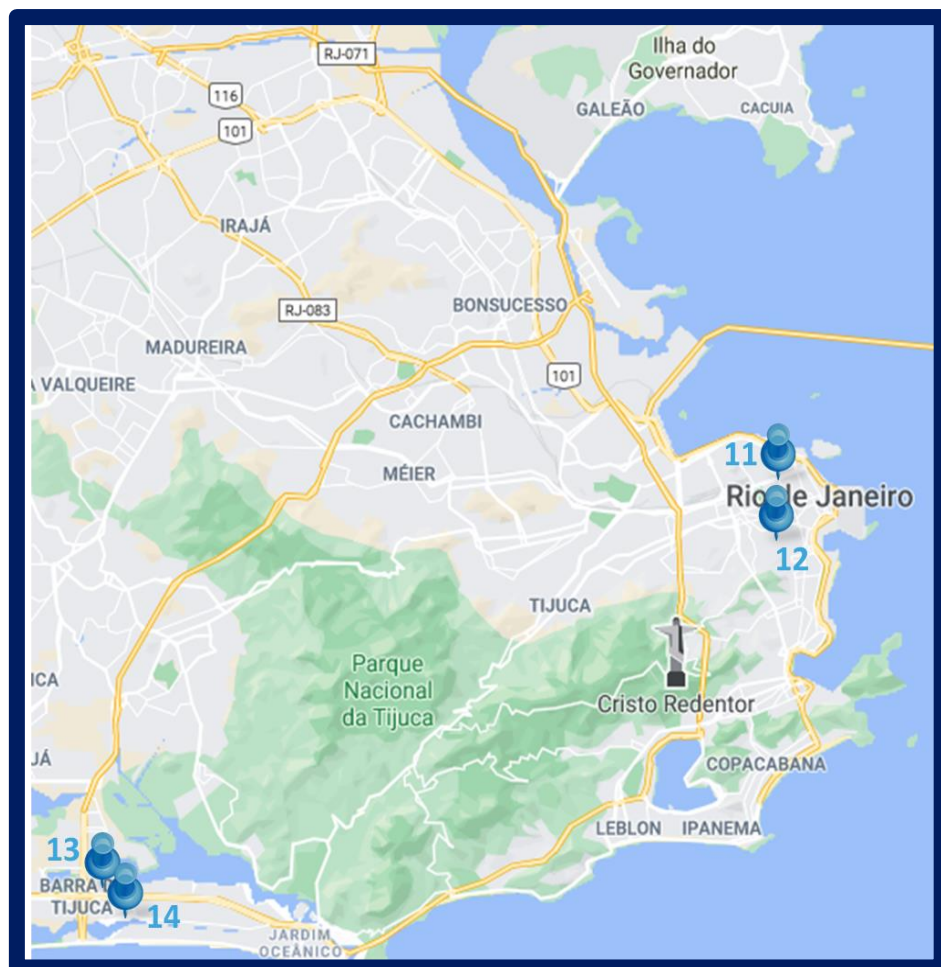


Cenesp

Classe: B
ABL: 64.480 m²
Ocupação: 44,3%

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%

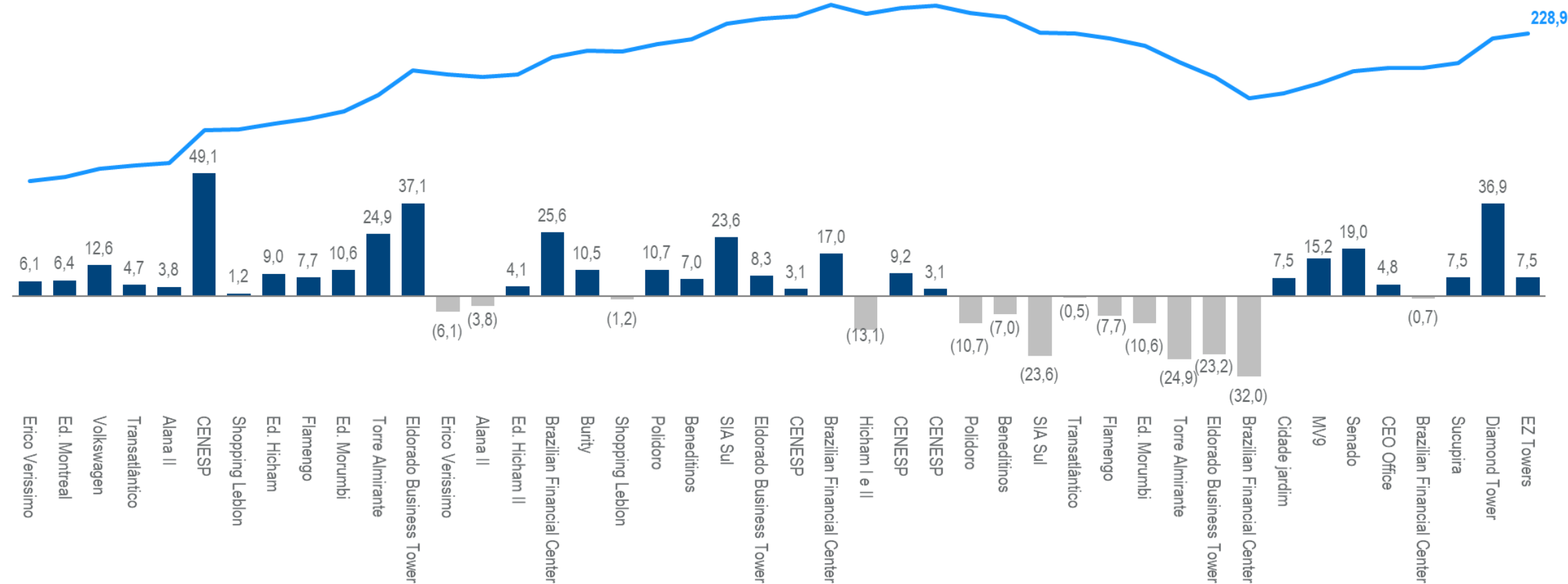
14



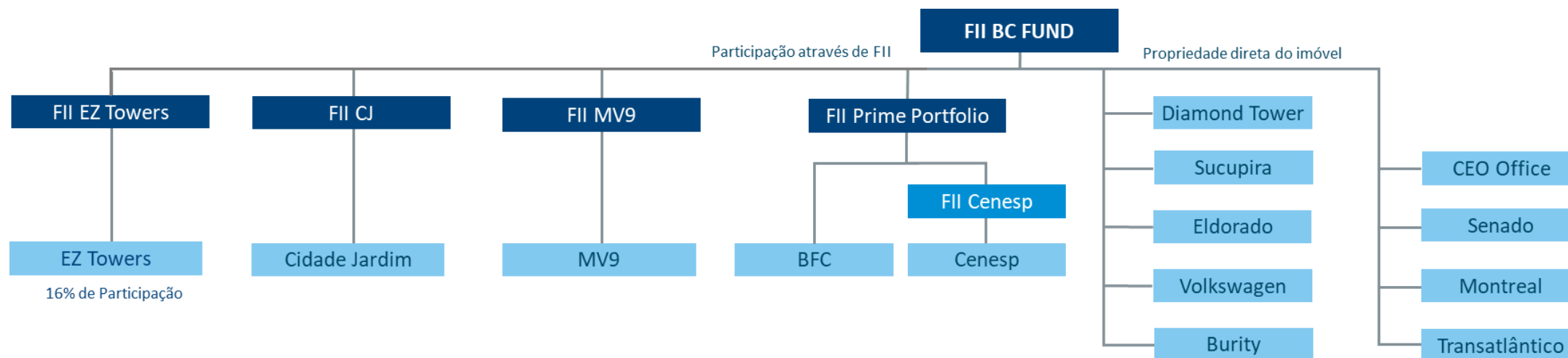
Montreal

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