



Fundo Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund



FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11

Informativo Mensal – Julho 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)

81,01

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)

2,39

Cotistas

128.796

Vacância
Financeira

11,1%

Vacância
Física

24,1%

Imóveis

14

AAA/A

79,9%

Últimas Notícias

Reforma Tributária – Impactos FIs

Em agosto, seguindo a expectativa das principais casas de investimento do mercado, o relator da proposta da reforma tributária pautou no seu parecer um substituto que altera o que foi proposto pelo Ministério da Economia em relação a tributação dos Fundos de Investimento Imobiliário. No seu entendimento, as regras atuais devem permanecer inalteradas. A perspectiva é que o texto deva ser aprovado em Congresso até o final do mês de agosto, mas o indicativo de manutenção da isenção de imposto de renda acalmou os ânimos do mercado, fazendo com o que o IFIX apresentasse uma boa recuperação ao longo do mês.

Retomada do Público dos Ativos

No início do ano, grande parte das escolas ensaiaram uma retomada das aulas presenciais. A segunda onda de Covid, que se intensificou nos meses de fevereiro, março e abril acabou freando este movimento, prolongando o período de home office das empresas. Neste mês, com avanço do processo de vacinação da população adulta tivemos um incremento do público nos ativos, principalmente o fixo. Nossos locatários estão em contato ativo junto a equipe da administração dos empreendimentos, trabalhando em uma cartilha de retorno aos escritórios. No mês, encerramos com cerca de 30% do fluxo de pessoas usual. Em nossa visão, este número está numa curva importante de ascensão, indo em linha com a visão sobre a resiliência do mercado corporativo de alta qualidade, que deve em um curto e médio prazo sofrer absorções líquidas bastantes positivas.

Últimas Notícias - Continuação

Diamond Tower

O início do primeiro semestre foi marcado pelo prolongamento da pandemia, com isto, conseguimos uma carência por um período de 12 meses do pagamento de juros e correção da obrigação relacionada à aquisição do Diamond Tower, com início já no mês de julho.

Seguindo nossas expectativas, o início deste segundo semestre, apresentou um crescimento exponencial da vacinação. Assim conforme comentamos, as empresas iniciaram o processo de retomada maciça aos escritórios.

Retorno ao Cotistas

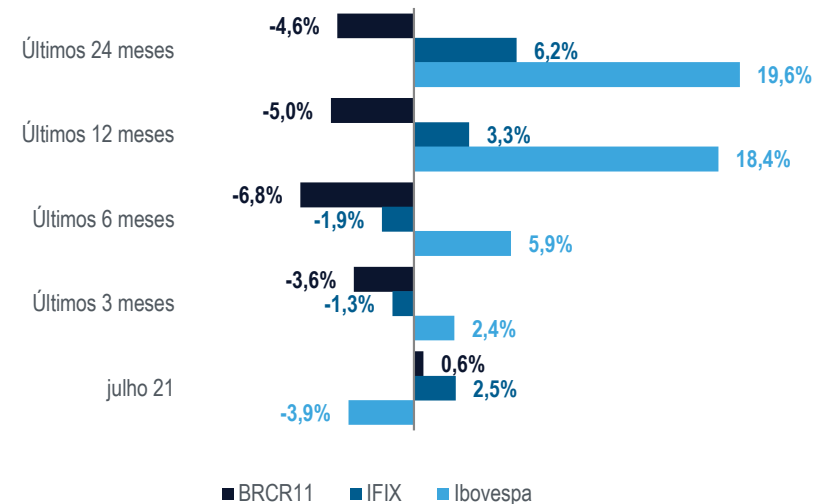
A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando os rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi positiva em 0,6%, enquanto o Ibovespa registrou variação negativa de 3,9%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 2,4 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 81,01 por cota. O *dividend yield* anualizado de acordo com a última distribuição é de 7,0%.

Indicadores de Mercado

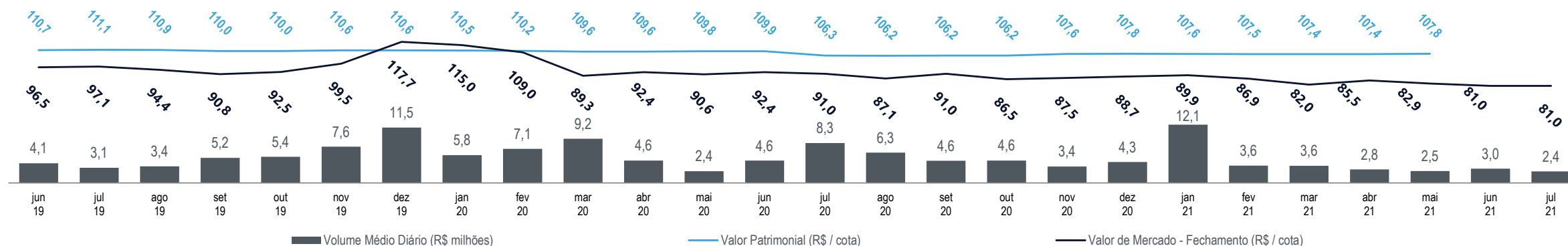
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	107,80	81,01
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	2.158,0
(+) Dívida líquida (caixa a líquido)	[R\$ mi]	311,1	311,1
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	56,5	56,5
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	3.239,2	2.525,6
Receita contratada	[R\$ mi]	19,5	19,5
Cap rate implícito	[%]	6,9%	8,8%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	7,8%	9,9%
Área bruta locável	[mil m ²]	228,9	228,9
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	14.152	11.034
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		50,3
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		2,4
% do fundo negociado no mês	[%]		2,0%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		39,9%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		0,0%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		0,6%

Retorno do Cotista⁴



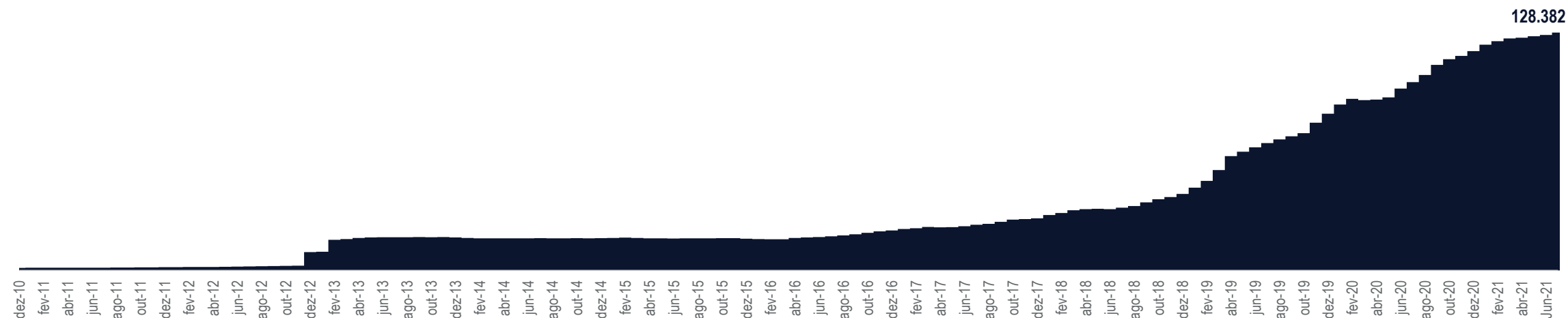
Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociações



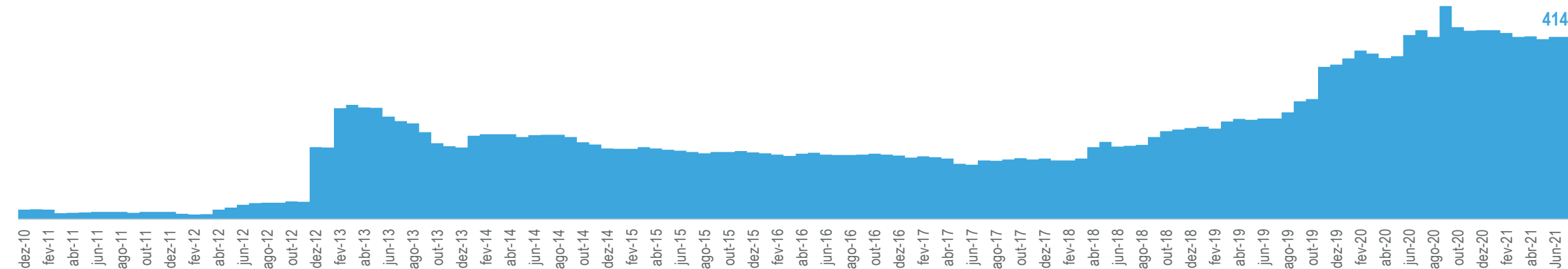
Notas: (4) Considera a valorização da cota no período (Valor de Fechamento do último dia do mês M / Valor de Fechamento do último dia do mês M-1) + Rendimento recebido pelo cotista no período

Evolução do Número de Cotistas

Pessoas Físicas



Pessoas Jurídicas



As pessoas físicas detêm hoje 70% da base de cotas do Fundo, enquanto as jurídicas detêm 30% das cotas

Desempenho Financeiro e Operacional

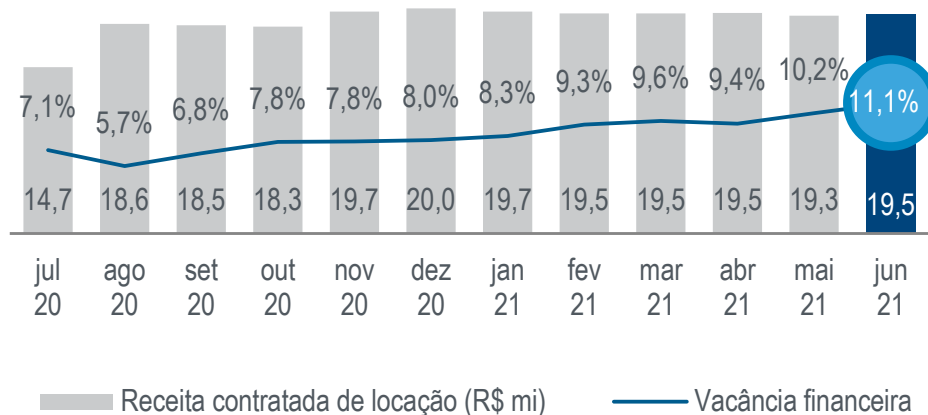
A vacância financeira do portfólio, em junho de 2021, representava 11,1%, em termos de receita de locação potencial e 24,1% sobre o total de ABL em m². O aumento da vacância em relação ao mês anterior se deve a uma saída programada do Eldorado. Lembramos que em abril assinamos um novo contrato de locação no edifício Eldorado com vigência a partir do mês de setembro, que reduzirá a partir de então significativamente a vacância do Fundo. Ressaltamos ainda, que desde este mês o futuro locatário já é responsável pelas despesas de condomínio e IPTU da área objeto do contrato, reduzindo de forma expressiva o custo de carregio de área vaga do Fundo.

A vacância ao final de junho de 2021 correspondia a 35.891 m² no CENESP, 10.255 m² no Diamond Tower, 5.462 m² no Eldorado, 1.507 m² no Sucupira, 828 m² no BFC, 586 m² no EZ Towers e 525 m² no Transatlântico.

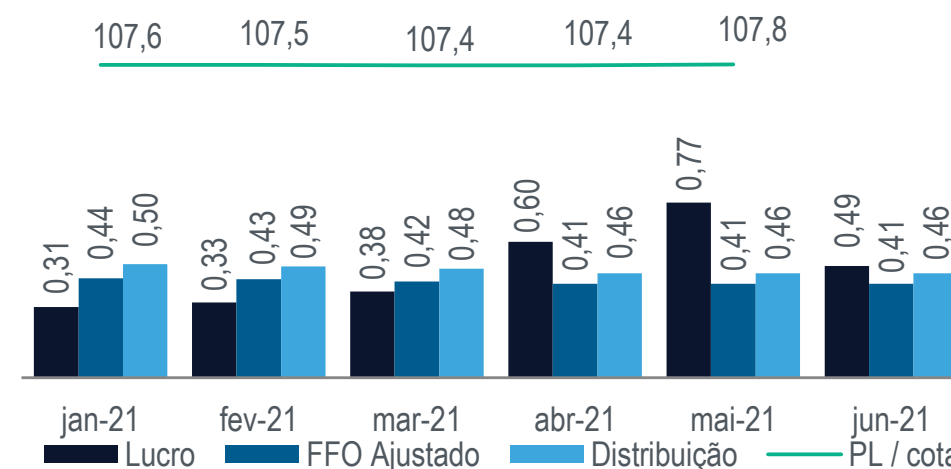
Nos três meses seguintes, 12,0% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que neste período não teremos nenhum contrato em processos de renovação.

O lucro líquido por cota em junho/21 foi positivo em R\$0,49/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⁾



Informações Financeiras

Devido ao processo de auditoria das demonstrações financeiras anuais do Fundo, este relatório não inclui as informações financeiras do mês imediatamente anterior (junho/2021). As informações financeiras auditadas serão divulgadas no relatório 2º trimestre de 2021 em data a ser divulgada aos Cotistas.

Portfólio

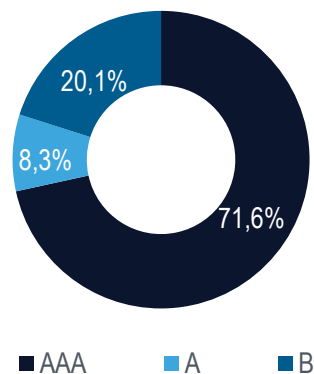
Eldorado	BFC	Senado	CJ	Cenesp	Sucupira	Diamond	Volkswagen	Burity	Transatlântico	Montreal	MV9	CEO	EZ
													
Ativo	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m²)	Vacância (m²)	Receita Contratada (R\$ mil) ⁽¹⁰⁾	R\$/m²	% da Receita Total Potencial ⁽¹¹⁾	Principais Inquilinos ⁽¹²⁾			
BFC	A	São Paulo	mar-10	23%	9.984	8,3%	1.288	140,6	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%	979	34,2	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	24,6%	2.794	166,5	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%	332	51,6	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%	259	70,5	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	24,1%	19.454	105,1	100,0%				

Notas: (9) Considerando a totalidade do ativo; (10) Considera os valores de RMG mensal para os ativos Diamond Tower e EZ Tower e o complemento de renda garantida do Sucupira; (11) Considerando a receita potencial a mercado para cada ativo determinada pela reavaliação semestral do portfólio de imóveis do Fundo conduzida pela Cushman & Wakefield, em maio de 2021; (12) Considera inquilinos com base na receita contratada de locação Data base junho de 2021.

Portfólio

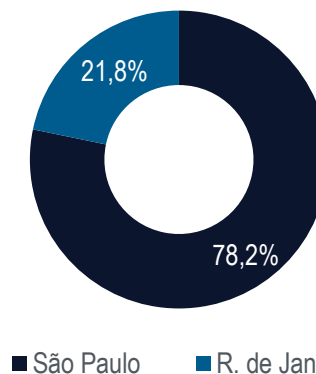
Receita por Classe de Ativo

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



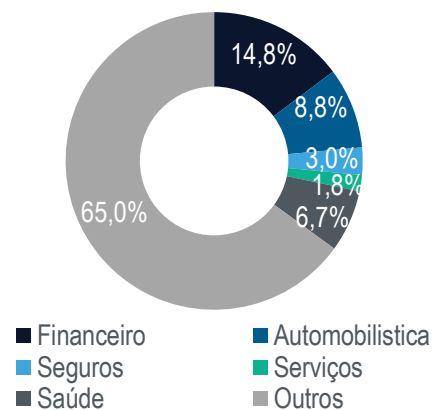
Receita por Região

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



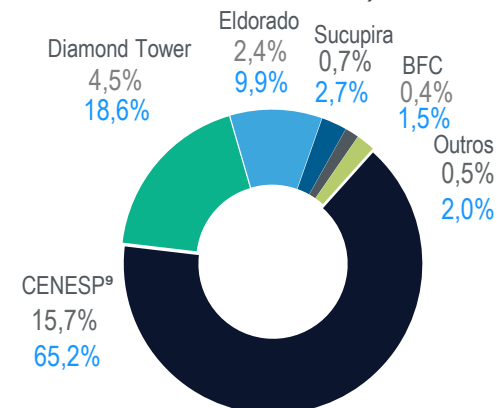
Receita por Setor

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



Composição da Vacância por Ativo

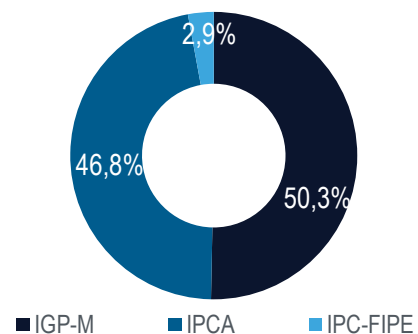
(% Área Bruta Locável Total)



Portfólio

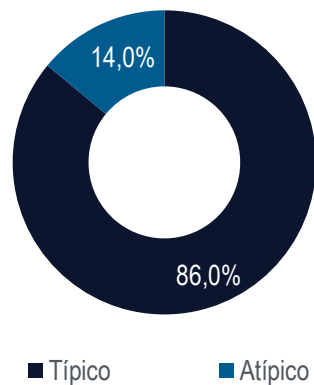
Índices de Reajuste

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



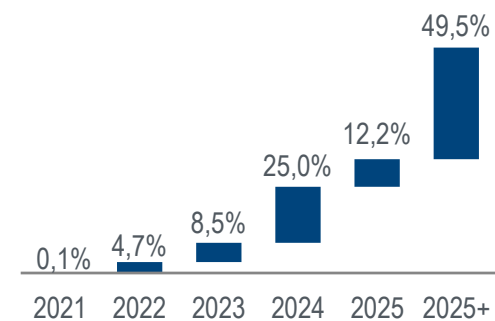
Tipicidade dos Contratos

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



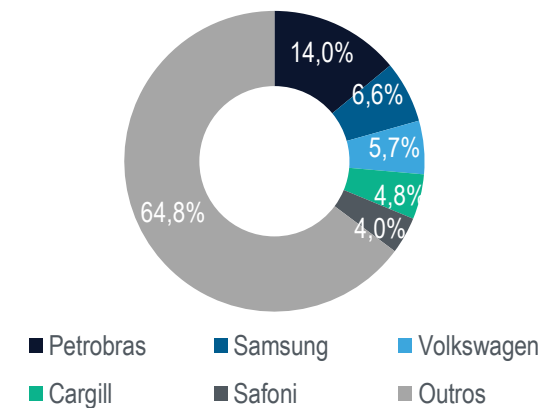
Cronograma de Vencimentos

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



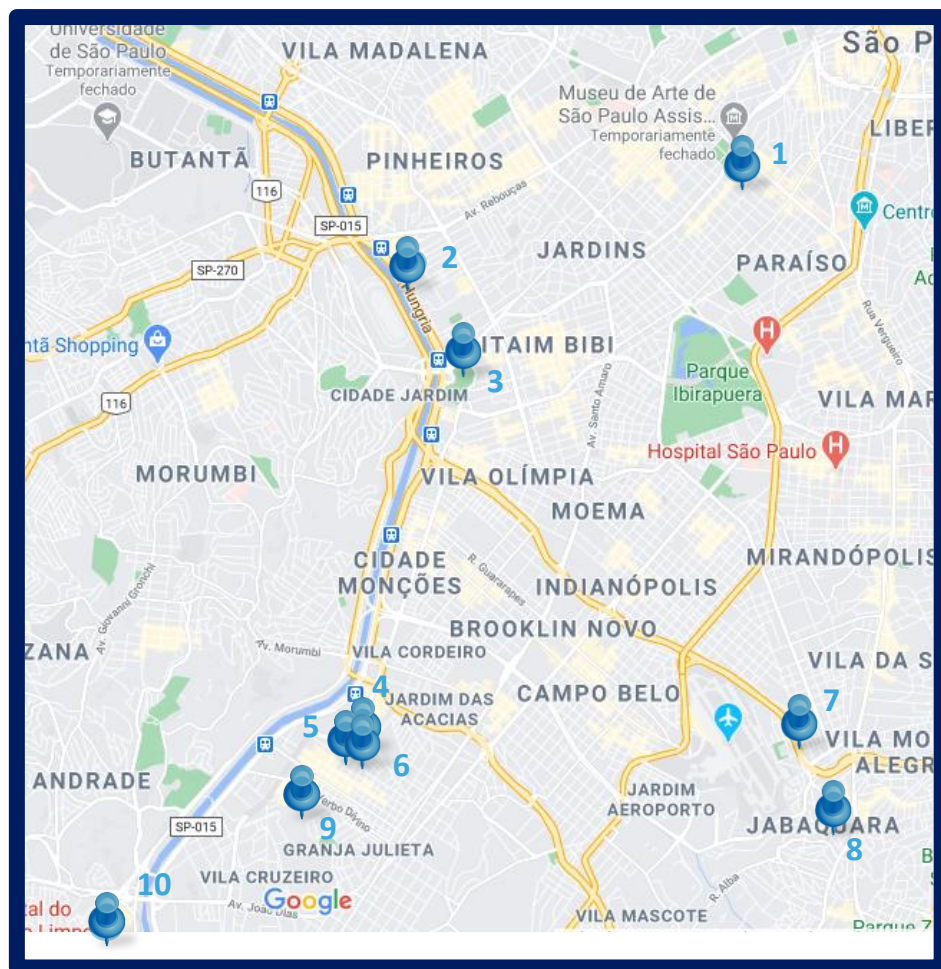
Principais Locatários

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



Apresentação Geográfica do Portfólio

São Paulo



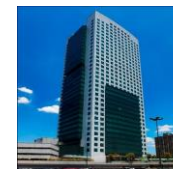
1



BFC

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

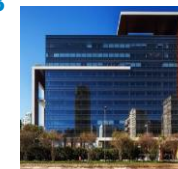
2



Eldorado

Classe: AAA
ABL: 22.248 m²
Ocupação: 75,4%

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

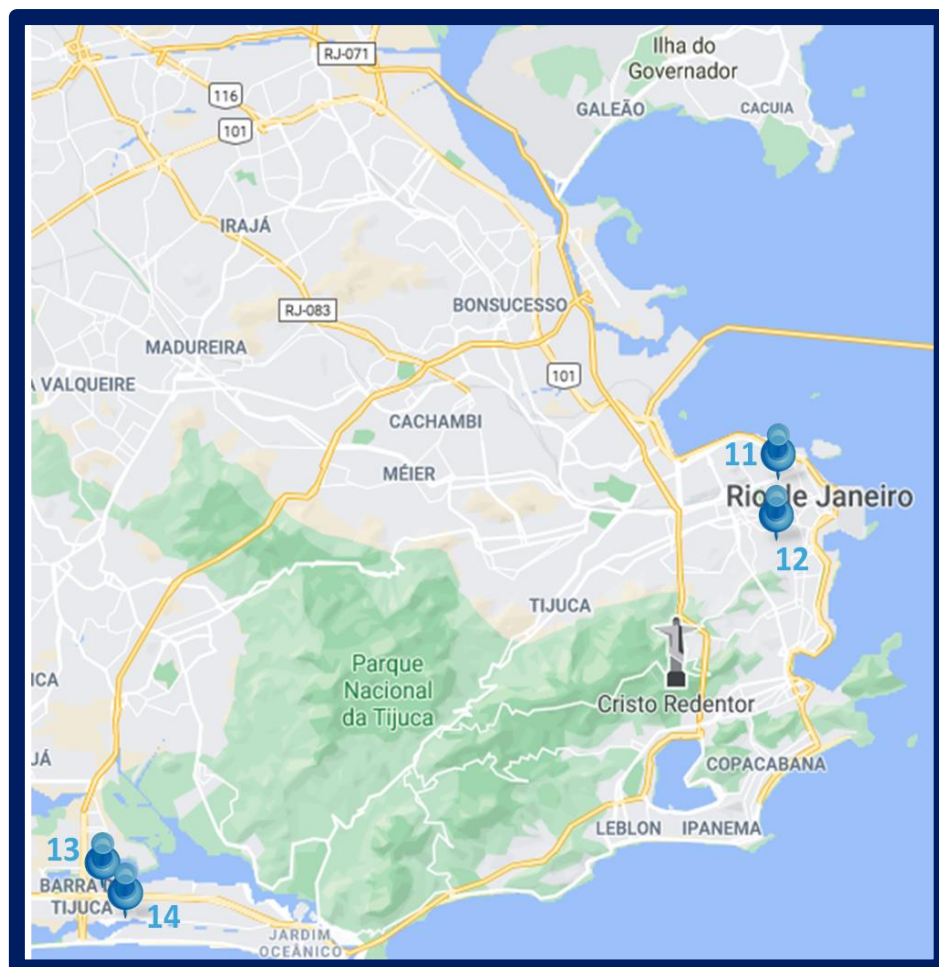


Cenesp

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

Apresentação Geográfica do Portfólio

Rio de Janeiro



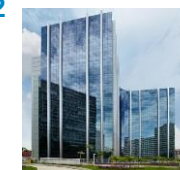
11



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%

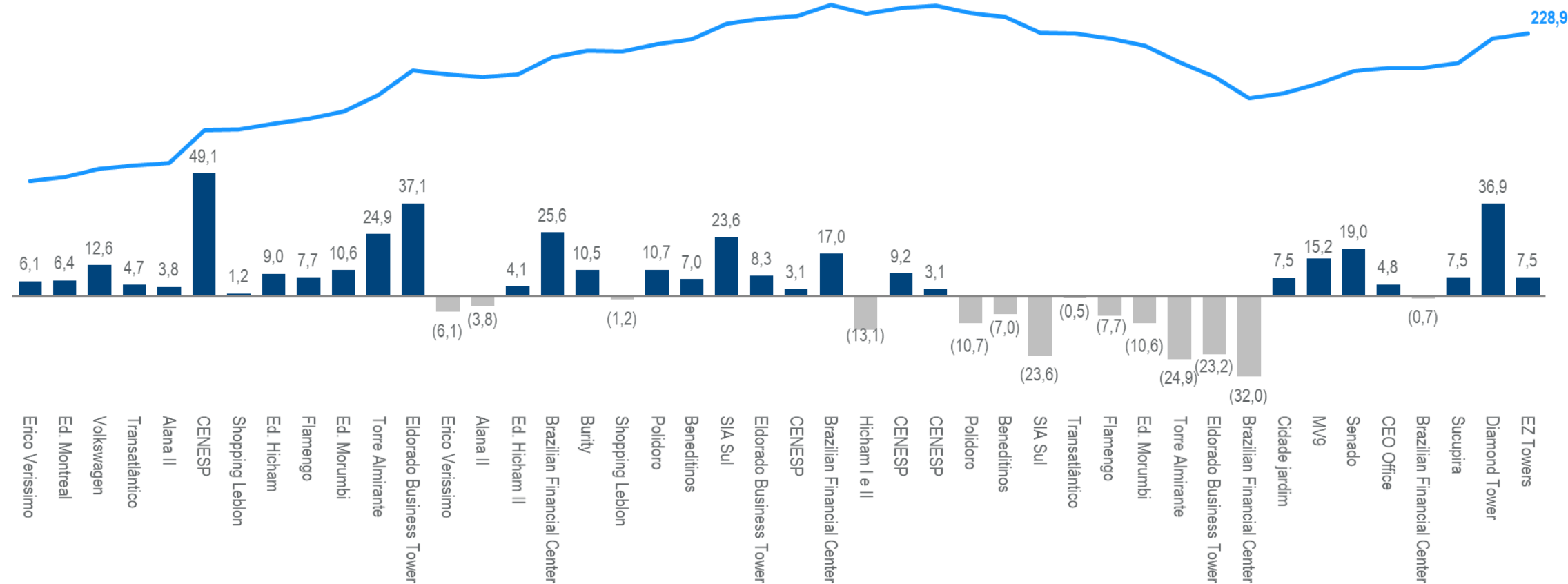
14



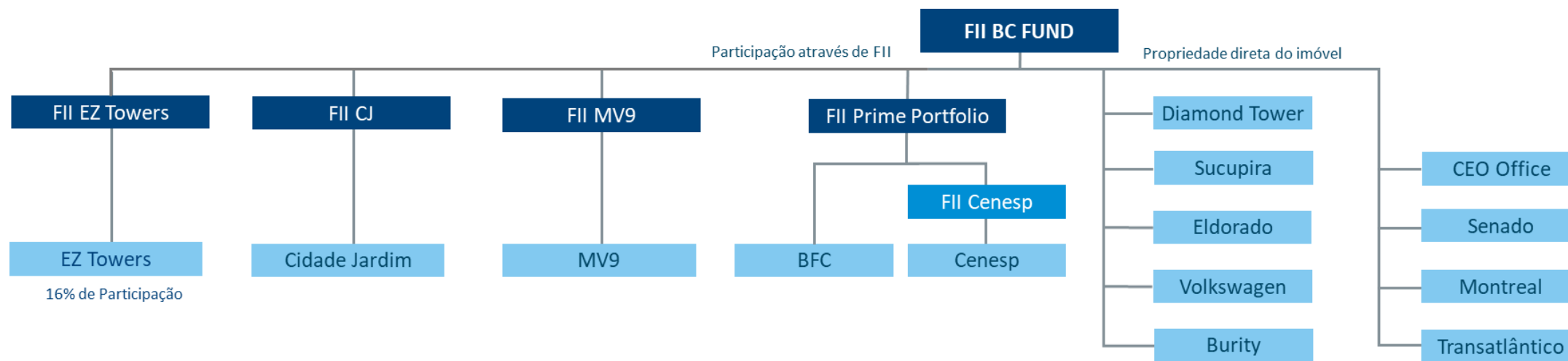
Montreal

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