



Fundo Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund



FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11

Informativo Mensal – Setembro 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)

1,97

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

73,79

Valor
Patrimonial²
(R\$ bilhões)

2,87

Valor
Patrimonial²
(R\$ / cota)

107,52

Rendimento
Mensal³
(R\$ / cota)

0,46

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

7,7%

ADTV
(R\$ milhões/dia)

2,12

Cotistas

130.136

Vacância
Financeira

18,1%

Vacância
Física

24,8%

Imóveis

14

AAA/A

77,2%

Últimas Notícias

Panorama de Mercado

De acordo com as nossas estimativas, setembro foi de fato um marco importante na campanha de imunização contra a covid em todo país. São Paulo, praça de maior exposição do Fundo, já consta com mais de 74% de sua população adulta totalmente vacinada. A cidade do Rio de Janeiro, por sua vez, vem pouco atrás. Este grande avanço, impulsionado pela antecipação de muitas doses, trouxe uma nova dinâmica aos processos de comercialização que estavam em curso. Notamos que as empresas apresentam agora uma necessidade iminente de colocar em prática os planejamentos de retorno aos escritórios. Assim, os processos que estavam em *stand-by*, aguardando direcionamento, voltam com mais agilidade, o que devem fazer com que novas e relevantes locações sejam firmadas no curto prazo.

Visão Geral da Indústria

O mercado de renda variável, classe a qual os fundos imobiliários fazem parte, está sendo diretamente impactado pelas incertezas do cenário macroeconômico e pelo ciclo de alta de juros, que visa principalmente controle da inflação. Mesmo com este cenário desafiador, quando olhamos exclusivamente a ótica dos dividendos, a indústria segue entregando retornos bem satisfatórios. O BC, por exemplo, apresentou um *dividend yield* acima de 7% nos últimos meses. Além disto, não podemos esquecer do grande diferencial, que é a isenção de IR para pessoas físicas. A redução do preço das cotas trouxe algumas boas oportunidades de posicionamento, visando um potencial ganho de capital no médio prazo.

Últimas Notícias - Continuação

Renúncia de Contrato de Locação

Neste mês, o Fundo recebeu uma notificação de rescisão antecipada para devolução de um locatário do Montreal, que ocupa hoje quatro andares. O mesmo deverá cumprir todas as disposições contratuais, ou seja, ao ser concretizada a saída, o Fundo fará jus ao aviso prévio (previsto para o primeiro trimestre de 2022) e a multa contratual por término antecipado. Vale a pena lembrar que, no segundo trimestre, o mercado do Rio apresentou absorção líquida positiva, inclusive na Barra da Tijuca, região onde o ativo está situada, mostrando assim um bom movimento de recuperação que os principais analistas de *research* de mercado acreditam perdurar nos próximos meses.

Retorno ao Cotistas

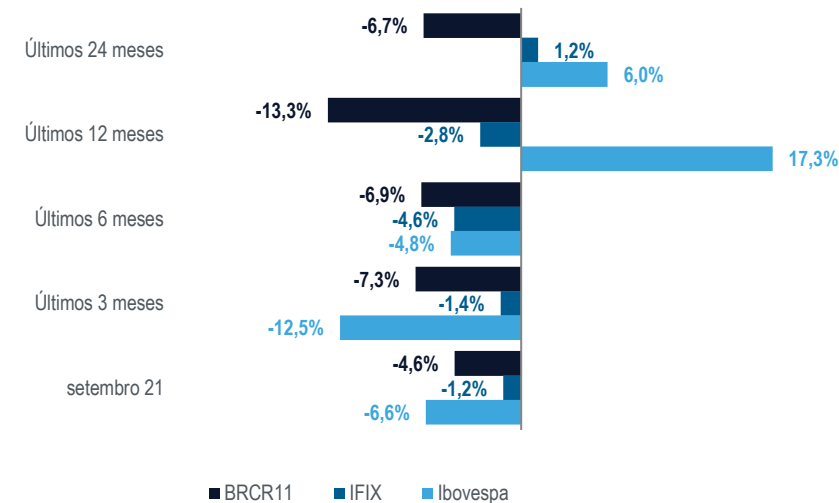
A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando os rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi negativa em 4,6%, enquanto o Ibovespa registrou variação negativa de 6,6%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 2,1 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 73,79 por cota. O *dividend yield* anualizado de acordo com a última distribuição é de 7,7%.

Indicadores de Mercado

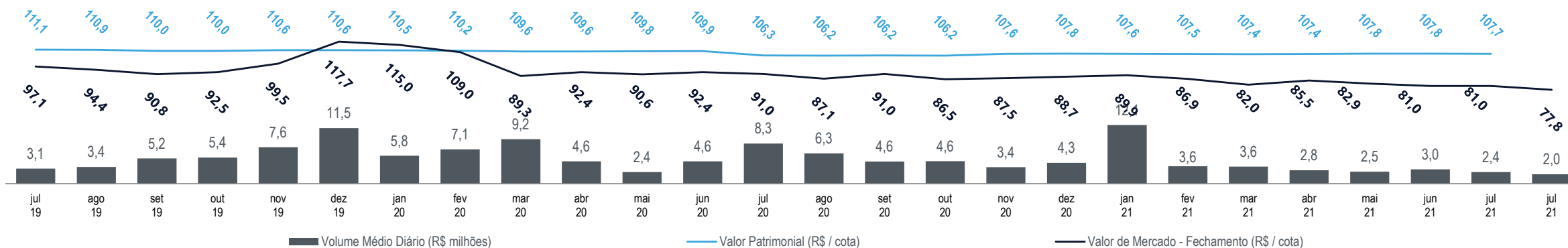
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	107,52	73,79
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-31,4%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,46	0,46
Rentabilidade mensal	[%]	0,4%	0,6%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	5,3%	7,7%
Quantidade de cotas	[# mi]	26,6	26,6
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.864,1	1.965,6
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	315,1	315,1
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	56,5	56,5
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	3.235,7	2.337,2
Receita contratada	[R\$ mi]	17,3	17,3
Cap rate implícito	[%]	6,1%	8,4%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	7,5%	10,3%
Área bruta locável	[mil m ²]	228,9	228,9
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	14.136	10.211
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		44,5
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		2,1
% do fundo negociado no mês	[%]		1,9%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		35,1%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		-5,2%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		-4,6%

Retorno do Cotista⁴



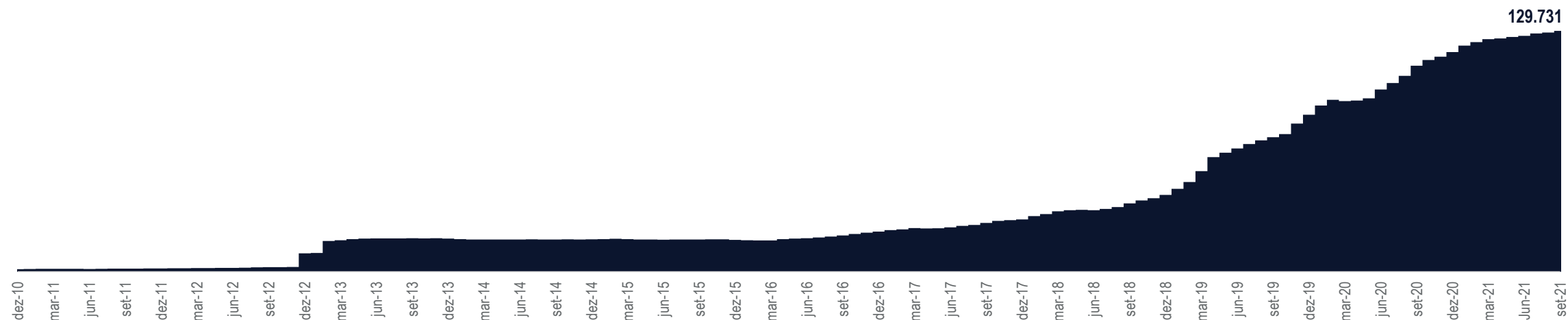
Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociações



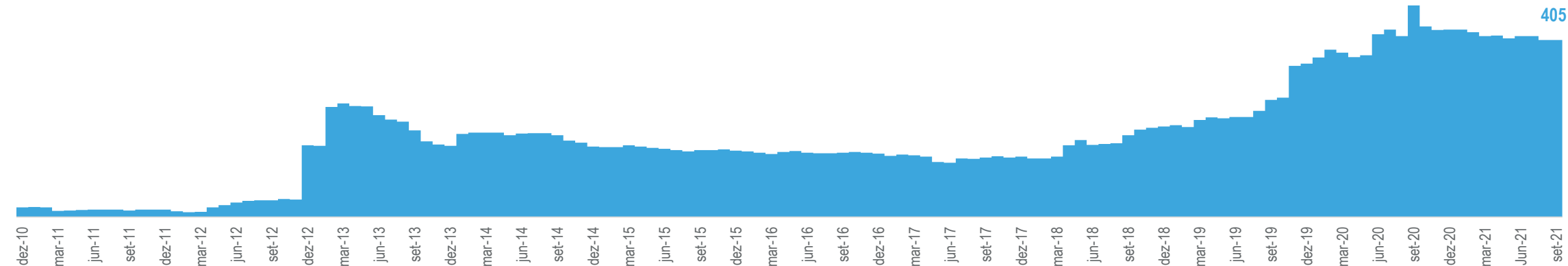
Notas: (4) Considera a valorização da cota no período (Valor de Fechamento do último dia do mês M / Valor de Fechamento do último dia do mês M-1) + Rendimento recebido pelo cotista no período

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

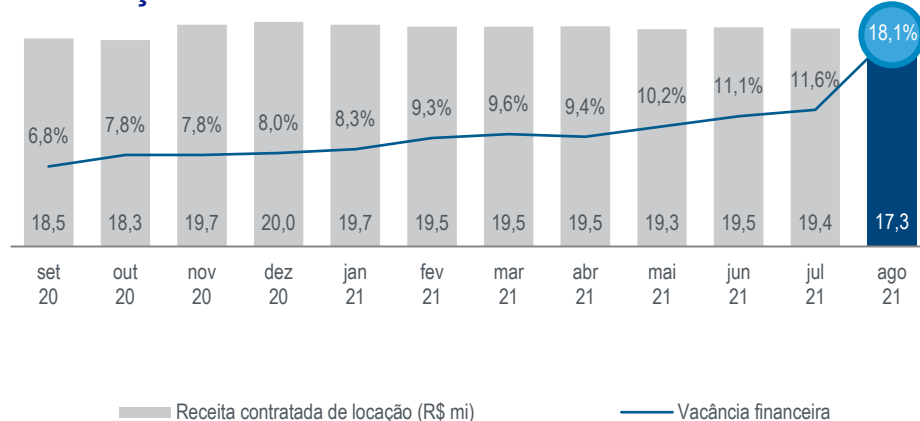
A vacância financeira do portfólio, em agosto de 2021, representava 18,1% em termos de receita de locação potencial e 24,8% sobre o total de ABL em m². O aumento da vacância financeira em relação ao mês anterior se deve ao atingimento do valor limite de garantia do Diamond Tower. Destacamos que em abril assinamos um novo contrato de locação no edifício Eldorado com vigência a partir do próximo mês, reduzindo a partir de setembro a vacância do Fundo. Lembramos ainda que, desde junho, 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 agosto de 2021 correspondia a 35.891 m² no CENESP, 11.281 m² no Diamond Tower, 6.066 m² no Eldorado, 1.507 m² no Sucupira, 828 m² no BFC, 586 m² no EZ Towers e 525 m² no Transatlântico.

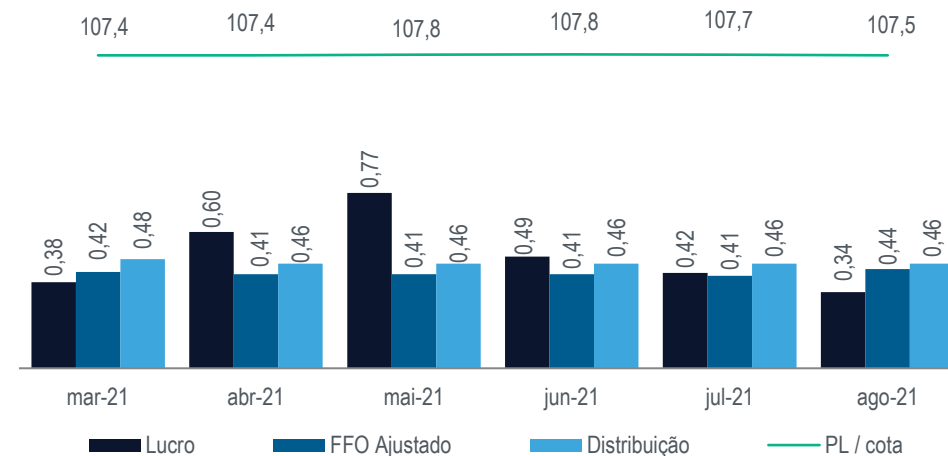
Nos três meses seguintes, 32,7% da carteira de contratos será reajustada pela inflação enquanto que, neste período, 0,1% dos contratos estarão em processos de renovação.

O lucro líquido por cota, em agosto/21, foi positivo em R\$0,34/cota. Já o FFO ajustado ⁽⁴⁾ foi de R\$0,44/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⁾

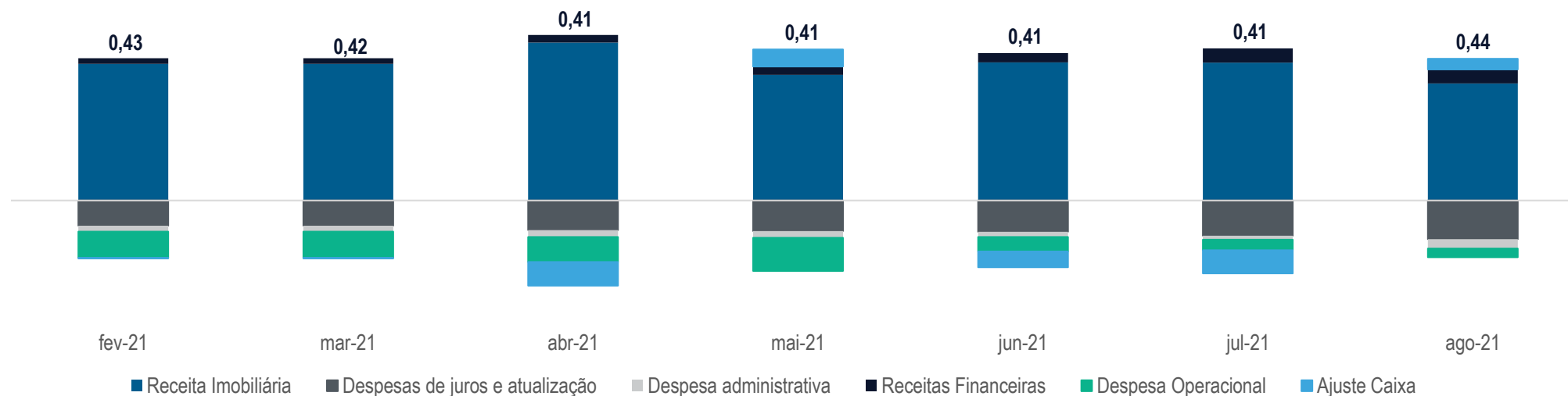


Indicadores de Resultado (R\$/cota) ⁽⁶⁾⁽⁷⁾



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 agosto, o FFO do Fundo totalizou R\$ 0,44/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. No 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)	jul21	ago21	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	18.071	16.082	216.646
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	4.379
Outras Receitas de Propriedades	834	(14)	7.568
Ajuste a Valor Justo	-	-	44.154
Despesas Financeiras de Propriedades	(4.858)	(5.331)	(48.067)
Despesas Administrativas de Propriedades	(525)	(1.265)	(9.268)
Resultado de Propriedades	13.522	9.472	215.412
Receitas de CRI, LCI e outros FII	1.845	1.737	13.290
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	(2.613)	(1.172)	(10.545)
Outros Ativos Financeiros	101	162	455
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(1.462)	(1.228)	(30.752)
Participação dos Minoritários ⁽⁸⁾	(215)	(37)	3.747
Lucro Líquido do Período	11.178	8.934	191.607
FFO Ajustado do Período	10.845	11.624	137.191
FFO Ajustado (R\$/Cota)	0,41	0,44	5,15
Distribuição aos Cotistas no Período	12.254	12.254	148.972

Balanço Patrimonial

(R\$ mil)	ago21	% do Ativo
Ativo	3.621.759	100,0%
Imóveis	3.049.886	84,2%
LCI	-	0,0%
CRI	130.307	3,6%
Cotas de outros FII	116.640	3,2%
Aluguéis a Receber	52.099	1,4%
Renda Fixa	43.953	1,2%
Ativos Diversos	228.874	6,3%
Passivo	701.191	19,4%
Rendimentos a Distribuir	29.156	0,8%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	646.258	17,8%
Outros Passivos	25.777	0,7%
Patrimônio Líquido	2.864.064	79,1%
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	56.504	1,6%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	3.621.759	100,0%

Portfólio

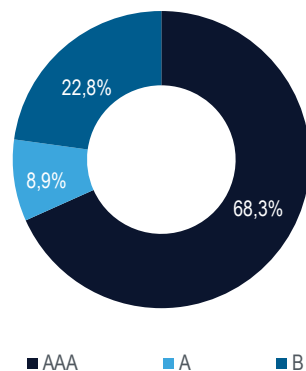
Eldorado	BFC	Senado	CJ	Cenesp	Sucupira	Diamond	Volkswagen	Burity	Transatlântico	Montreal	MV9	CEO	EZ
													
A tivo	C lasse	C idade	Data de Aquisição	% do A tivo	ABL (m ²)	Vacância (m ²)	Receita Contratada (R \$ m il) ⁽¹⁰⁾	R \$ /m ²	% da Receita Total Potencial ⁽¹¹⁾	Principais Inquilinos ⁽¹²⁾			
BFC	A	São Paulo	mar-10	23%	9.984	8,3%	1.210	132,1	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	55,7%	1.018	35,6	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	27,3%	2.536	156,7	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%	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%	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	24,8%	17.294	99,8	100,0%				

Notas: (9) Considerando a totalidade do ativo; (10) Considera os valores de RMG mensal para o 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 agosto de 2021

Portfólio

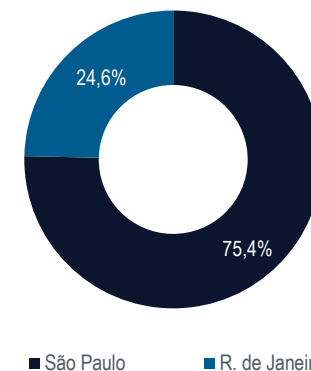
Receita por Classe de Ativo

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



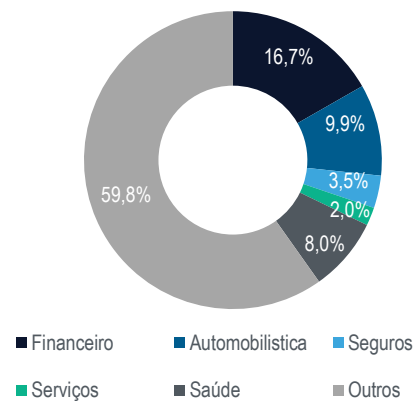
Receita por Região

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



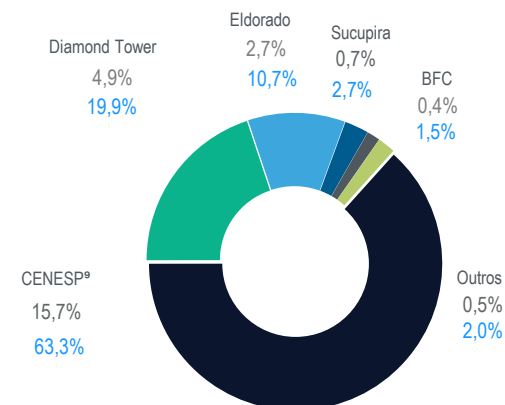
Receita por Setor

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



Composição da Vacância por Ativo

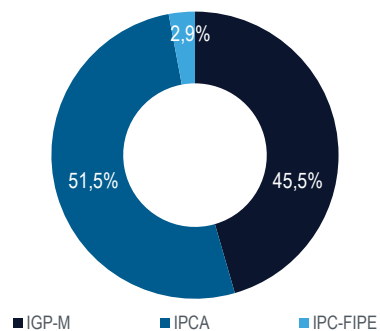
(% Área Bruta Locável Total)



Portfólio

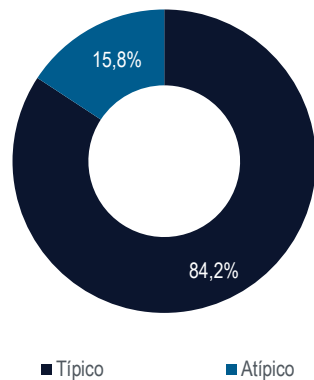
Índices de Reajuste

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



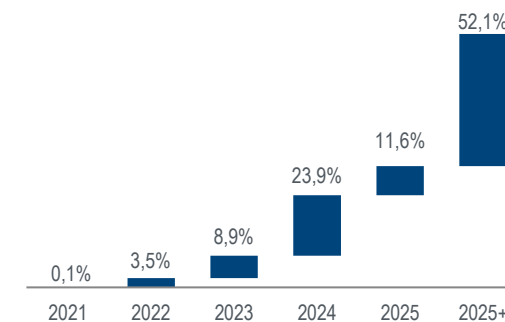
Tipicidade dos Contratos

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



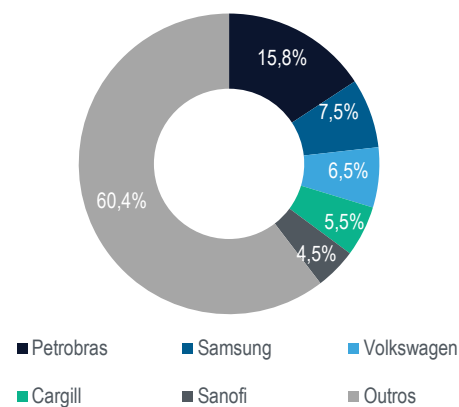
Cronograma de Vencimentos

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



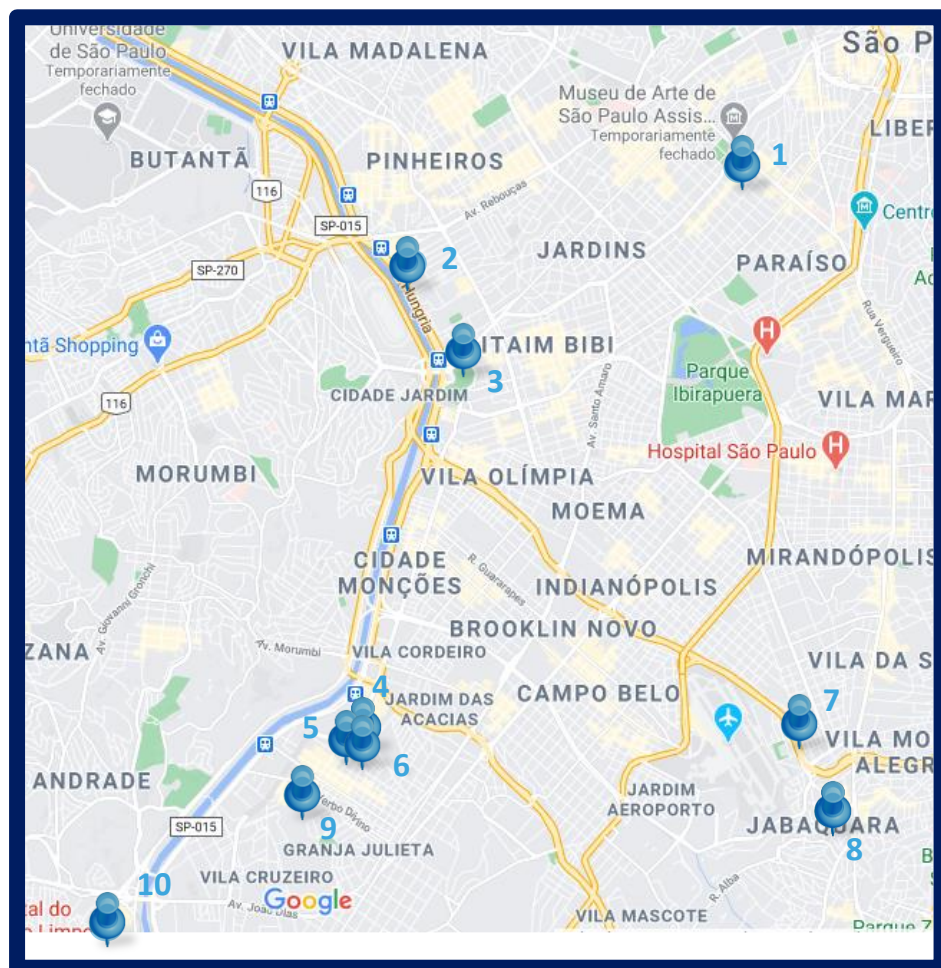
Principais Locatários

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



Apresentação Geográfica do Portfólio

São Paulo



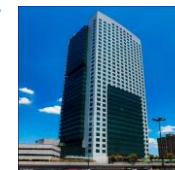
1



BFC

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

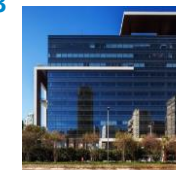
2



Eldorado

Classe: AAA
ABL: 22.248 m²
Ocupação: 72,7%

3



Cidade Jardim

Classe: AAA
ABL: 9.984 m²
Ocupação: 100%

4



Diamond Tower

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

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

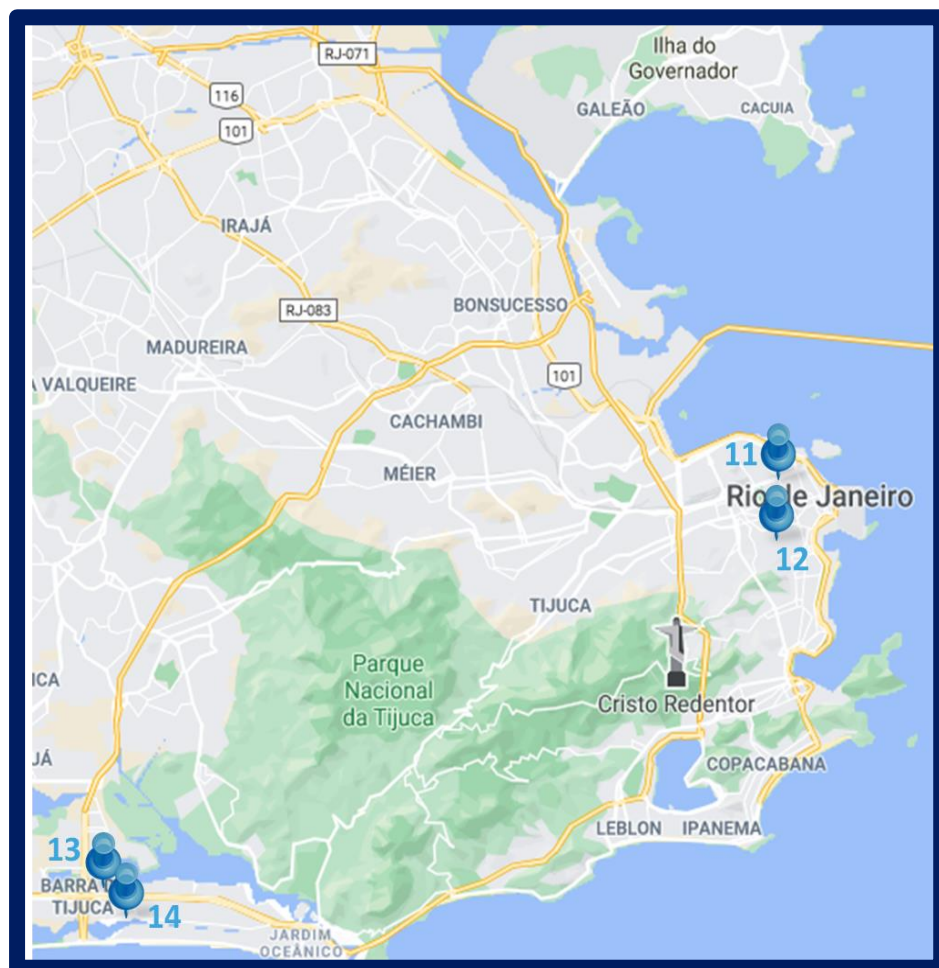


Cenesp

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%

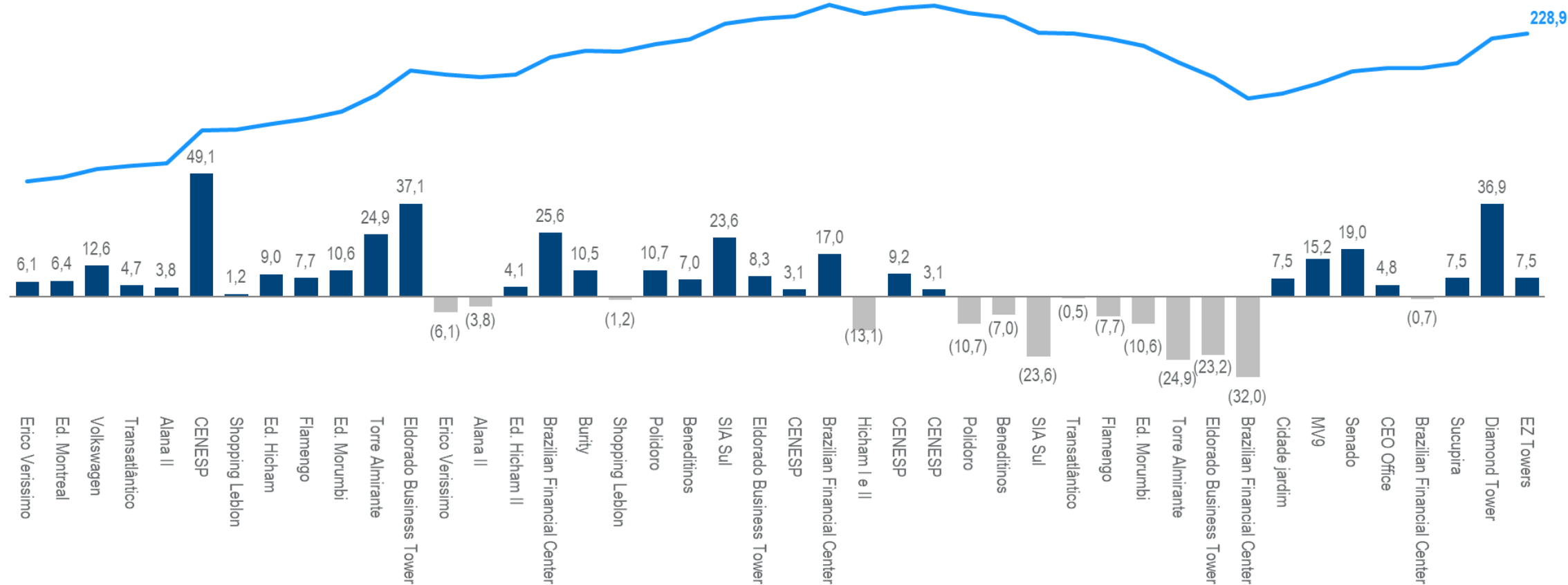
14



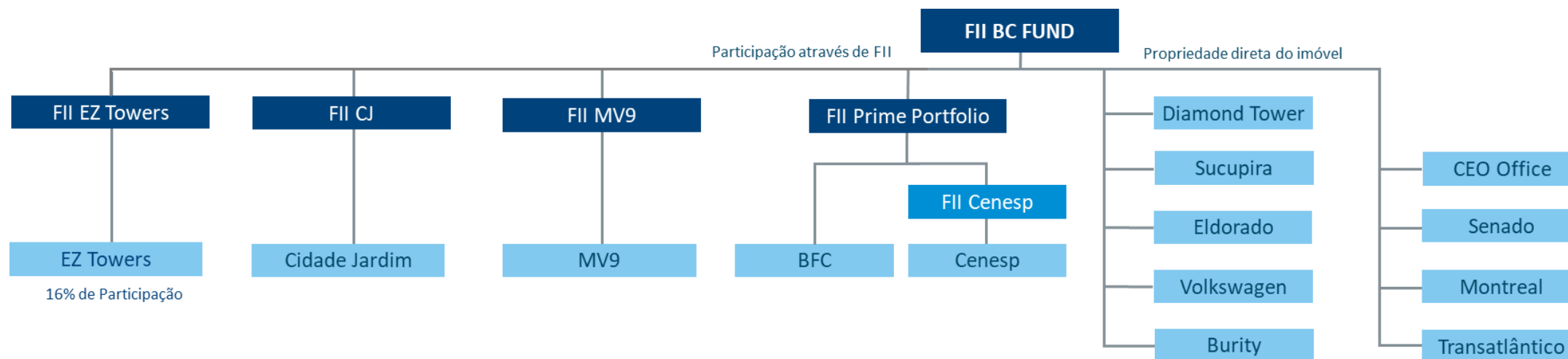
Montreal

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