



Fundo Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund



FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11

Informativo Mensal – Novembro 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)

1,70

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

63,90

Valor
Patrimonial²
(R\$ bilhões)

2,85

Valor
Patrimonial²
(R\$ / cota)

107,12

Rendimento
Mensal³
(R\$ / cota)

0,46

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

9,0%

ADTV
(R\$ milhões/dia)

2,63

Cotistas

130.218

Vacância
Financeira

15,0%

Vacância
Física

23,3%

Imóveis

14

AAA/A

78,2%

Últimas Notícias

Aquecimento das Demandas

É evidente que ainda estamos passando por um momento único da nossa história. De toda forma, o cenário já caminha para o retorno a normalidade dado a intensificação do processo de vacinação em nosso país. Assim, nos deparamos agora com uma alteração da dinâmica de mercado de lajes corporativas para esta época do ano. O último trimestre do ano, ao contrário do histórico, vem apresentando um ritmo bem mais aquecido em termos de visitas e demandas. Sentimos que muitas empresas, ao longo do último ano, conseguiram se programar de forma mais clara para este movimento. Logo, estamos otimistas em relação a absorção de áreas no curto/médio prazo.

Visão Geral da Indústria

Conforme comentamos nos últimos materiais, as cotas dos fundos imobiliários estão sendo diretamente pressionadas pelo cenário macroeconômico, principalmente pela alta inflacionária, que intensificou o movimento fiscal de elevação de juros. Este cenário resultou no mês mais adverso do Ifix desde o término do primeiro trimestre do ano passado, marcado pelo início da pandemia. No entanto, continuamos enxergando o momento, como um cenário passageiro e oportunístico. Os fundos continuam ganhando espaço na indústria de renda variável, atingindo neste mês a marca de 1,5 milhão de investidores, se mostrando bem resiliente na ótica de diversificação de investimentos, o que deve impulsionar o setor, no momento de recuperação da economia.

Últimas Notícias - Continuação

Informativo Trimestral

No dia 17 de novembro, o Fundo disponibilizou ao mercado a sua divulgação de resultados do 3T21, sendo que no dia 18 ocorreu a teleconferência de resultados do segundo trimestre de 2021. Na apresentação, a gestão abordou os principais destaques dos últimos meses, bem como a visão de mercado para o curto e médio prazo. O processo de retorno aos escritórios foi intensificado, melhorando bastante a dinâmica dos processos de comercialização de áreas vagas. Além disto, a gestão abordou temas relacionados a movimentação da carteira em médio prazo. O release, bem como a gravação do webcast, estão disponíveis em nosso site.

Retorno ao Cotistas

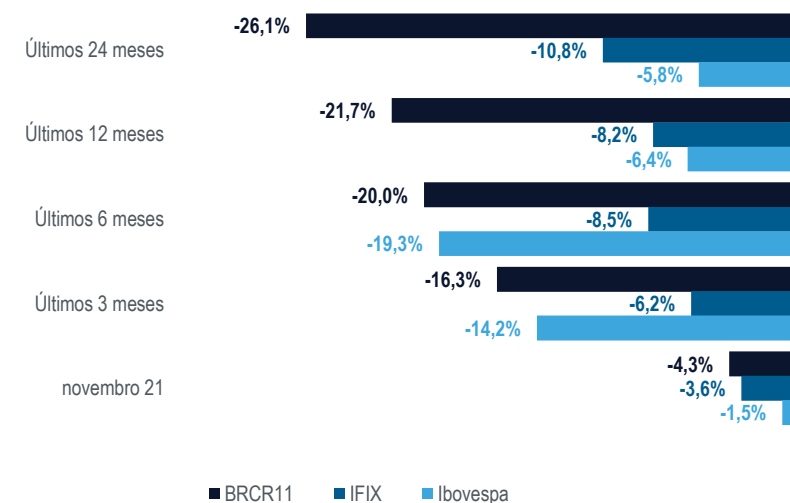
A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando os rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi negativa em 4,3%, enquanto o Ibovespa registrou variação negativa de 1,5%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 2,6 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 63,90 por cota. O *dividend yield* anualizado de acordo com a última distribuição é de 9,0%.

Indicadores de Mercado

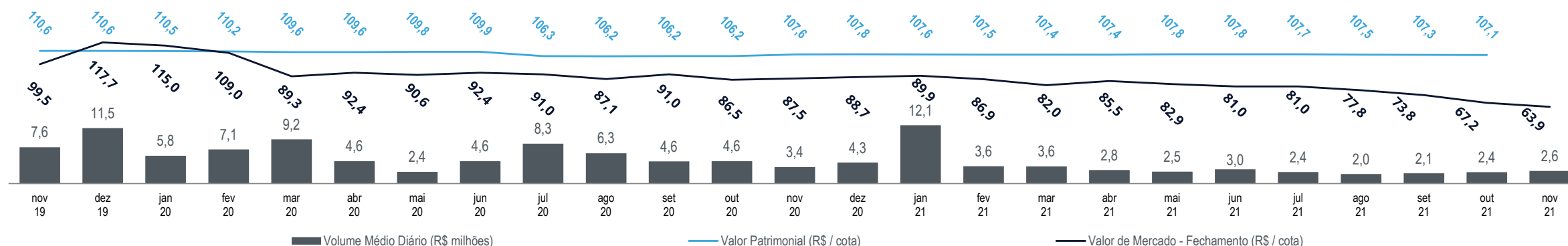
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	107,12	63,90
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-40,3%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,46	0,46
Rentabilidade mensal	[%]	0,4%	0,7%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	5,3%	9,0%
Quantidade de cotas	[# mi]	26,6	26,6
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.853,5	1.702,2
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	330,0	330,0
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	56,5	56,5
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	3.240,1	2.088,7
Receita contratada	[R\$ mi]	17,8	17,8
Cap rate implícito	[%]	6,3%	9,7%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	7,4%	11,5%
Área bruta locável	[mil m ²]	228,9	228,9
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	14.156	9.125
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		52,6
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		2,6
% do fundo negociado no mês	[%]		2,5%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		33,7%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		-4,9%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		-4,3%

Retorno do Cotista⁴



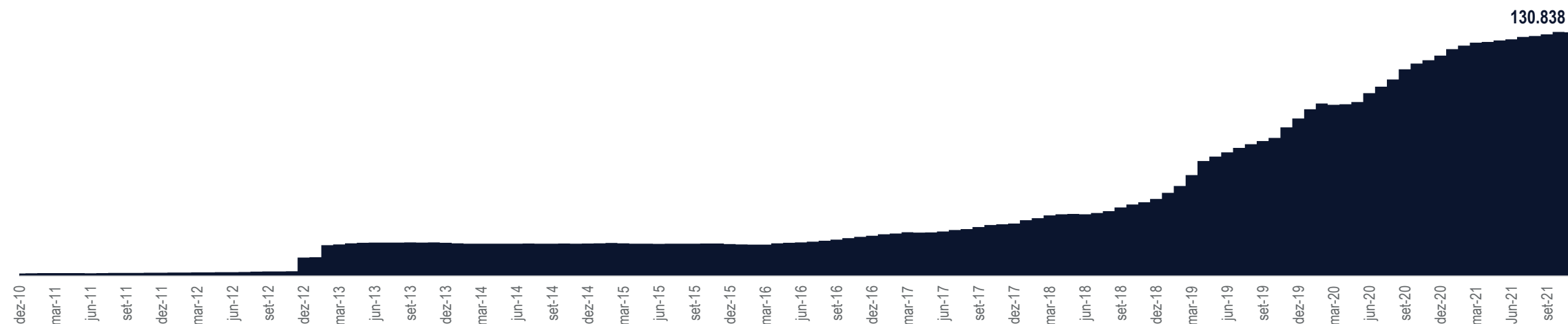
Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociações



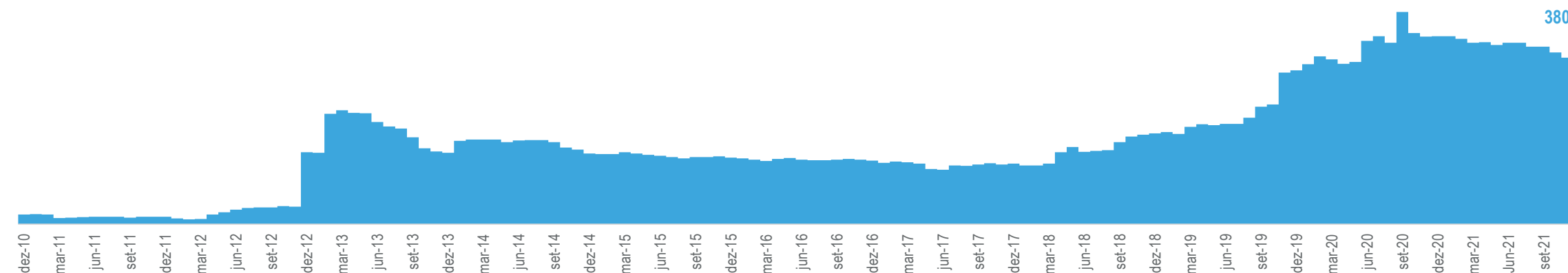
Notas: (4) Considera a valorização da cota no período (Valor de Fechamento do último dia do mês M / Valor de Fechamento do último dia do mês M-1) + Rendimento recebido pelo cotista no período

Evolução do Número de Cotistas

Pessoas Físicas



Pessoas Jurídicas



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

Desempenho Financeiro e Operacional

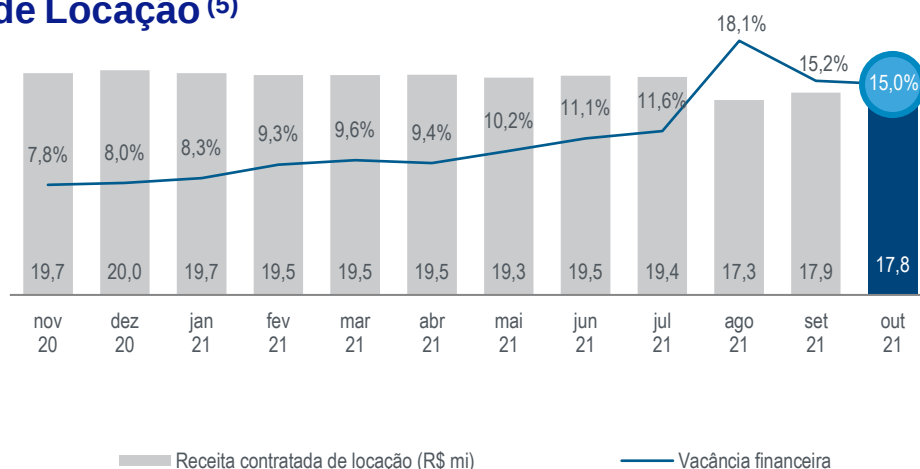
A vacância financeira do portfólio, em outubro de 2021, representava 15,0%, em termos de receita de locação potencial e 23,3% sobre o total de ABL em m², permanecendo em linha com o mês anterior, dado a ausência de entradas e saídas de locatários no portfólio.

A vacância ao final de outubro 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.

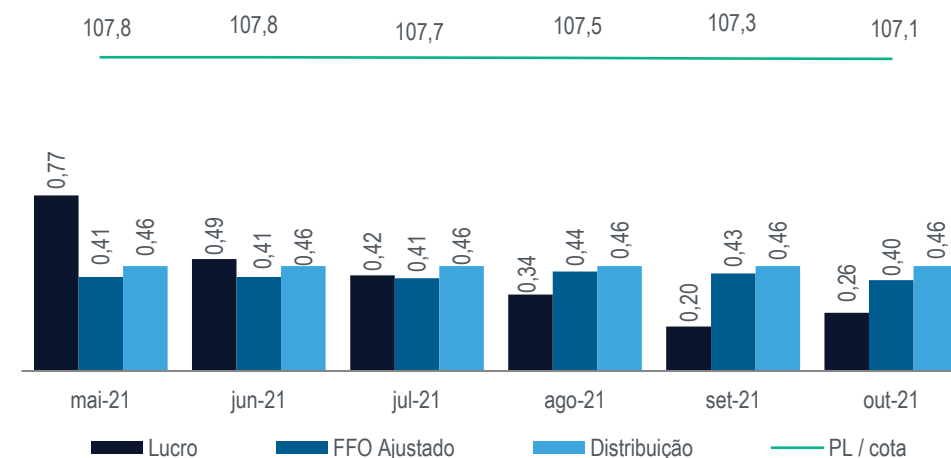
Nos três meses seguintes, 43,2% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que neste período 0,1% dos contratos estarão em processos de renovação.

O lucro líquido por cota, em outubro/21, foi positivo em R\$0,26/cota. Já o FFO ajustado ⁽⁴⁾ foi de R\$0,40/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⁾



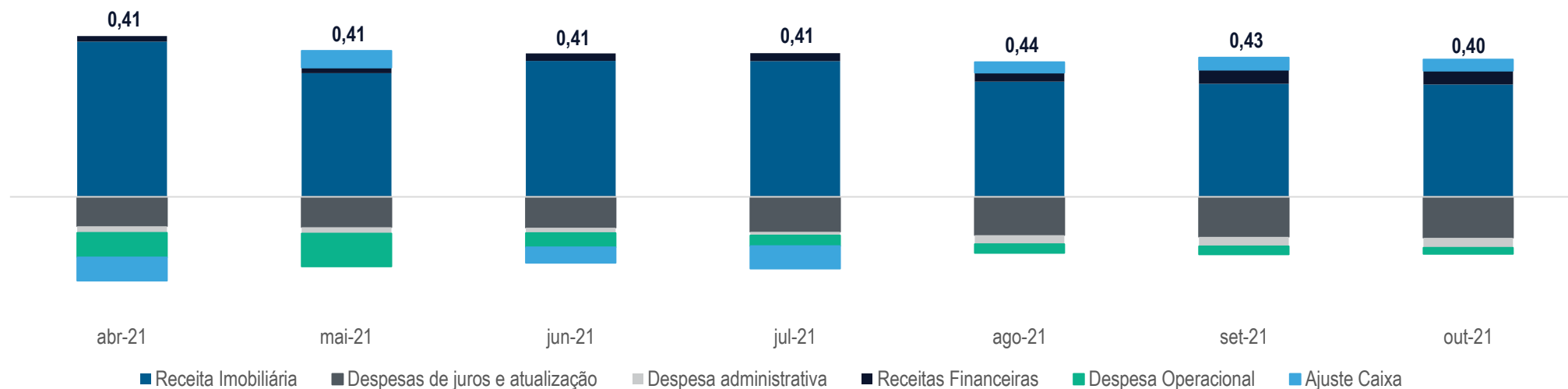
Indicadores de Resultado (R\$/cota) ⁽⁶⁾⁽⁷⁾



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 outubro, o FFO do Fundo totalizou R\$ 0,40/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)	set21	out21	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	16.142	15.836	216.373
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	677
Outras Receitas de Propriedades	(365)	(165)	4.611
Ajuste a Valor Justo	-	-	44.154
Despesas Financeiras de Propriedades	(5.563)	(5.713)	(52.682)
Despesas Administrativas de Propriedades	(1.339)	(1.371)	(10.718)
Resultado de Propriedades	8.875	8.587	202.415
Receitas de CRI, LCI e outros FII	1.799	1.155	14.834
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	(4.436)	(2.149)	(14.267)
Outros Ativos Financeiros	143	155	1.001
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(1.135)	(889)	(28.565)
Participação dos Minoritários ⁽⁸⁾	(36)	(62)	3.932
Lucro Líquido do Período	5.210	6.797	179.350
FFO Ajustado do Período	11.395	10.612	135.448
FFO Ajustado (R\$/Cota)	0,43	0,40	5,08
Distribuição aos Cotistas no Período	12.254	12.254	150.775

Balanço Patrimonial

(R\$ mil)	out21	% do Ativo
Ativo	3.615.717	100,0%
Imóveis	3.050.149	84,4%
LCI	-	0,0%
CRI	130.312	3,6%
Cotas de outros FII	110.038	3,0%
Aluguéis a Receber	57.154	1,6%
Renda Fixa	35.914	1,0%
Ativos Diversos	232.150	6,4%
Passivo	705.696	19,5%
Rendimentos a Distribuir	27.096	0,7%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	653.659	18,1%
Outros Passivos	24.941	0,7%
Patrimônio Líquido	2.853.541	78,9%
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	56.480	1,6%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	3.615.717	100,0%

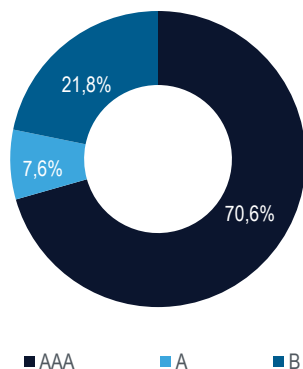
Portfólio

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%	1.030	112,5	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%	957	34,2	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%	2.934	114,5	23,9%	Samsung, Cargill			
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22.246	8,9%	3.317	163,6	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%	2.737	143,8	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%	17.830	100,9	100,0%				

Portfólio

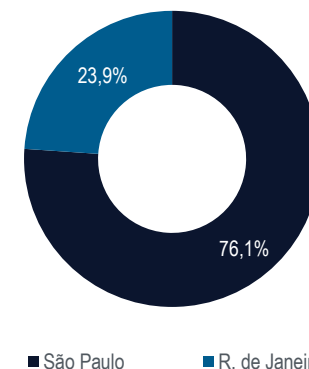
Receita por Classe de Ativo

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



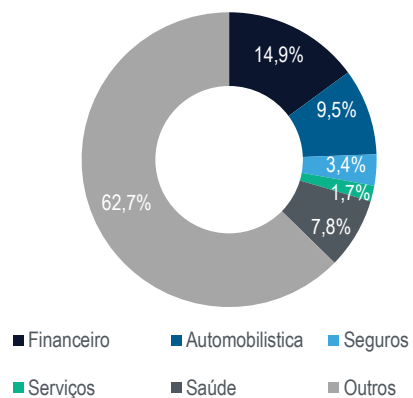
Receita por Região

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



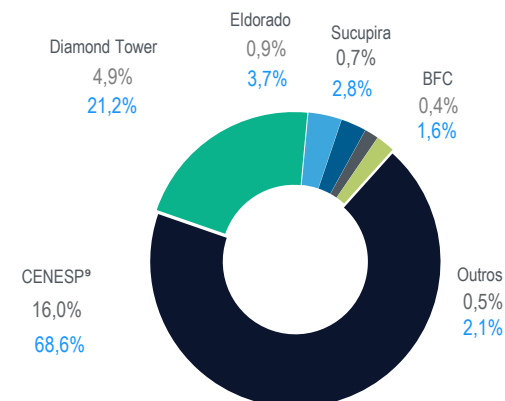
Receita por Setor

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



Composição da Vacância por Ativo

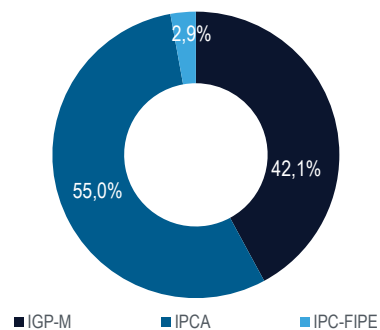
(% Área Bruta Locável Total)



Portfólio

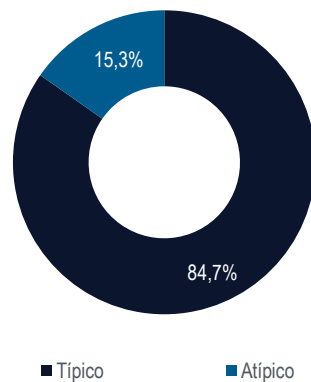
Índices de Reajuste

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



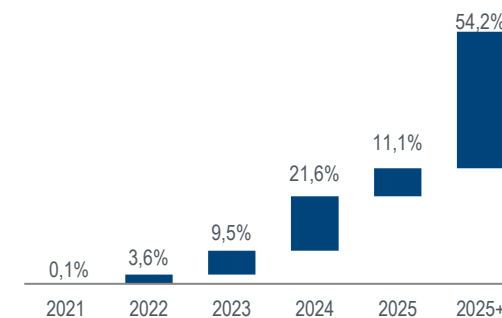
Tipicidade dos Contratos

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



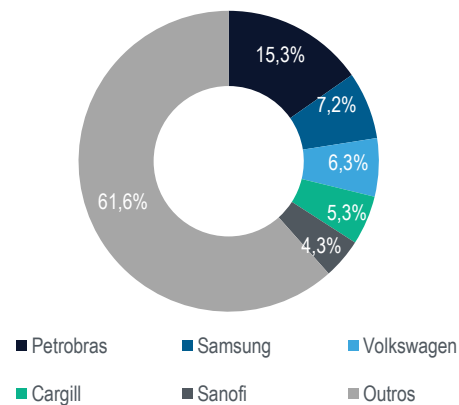
Cronograma de Vencimentos

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



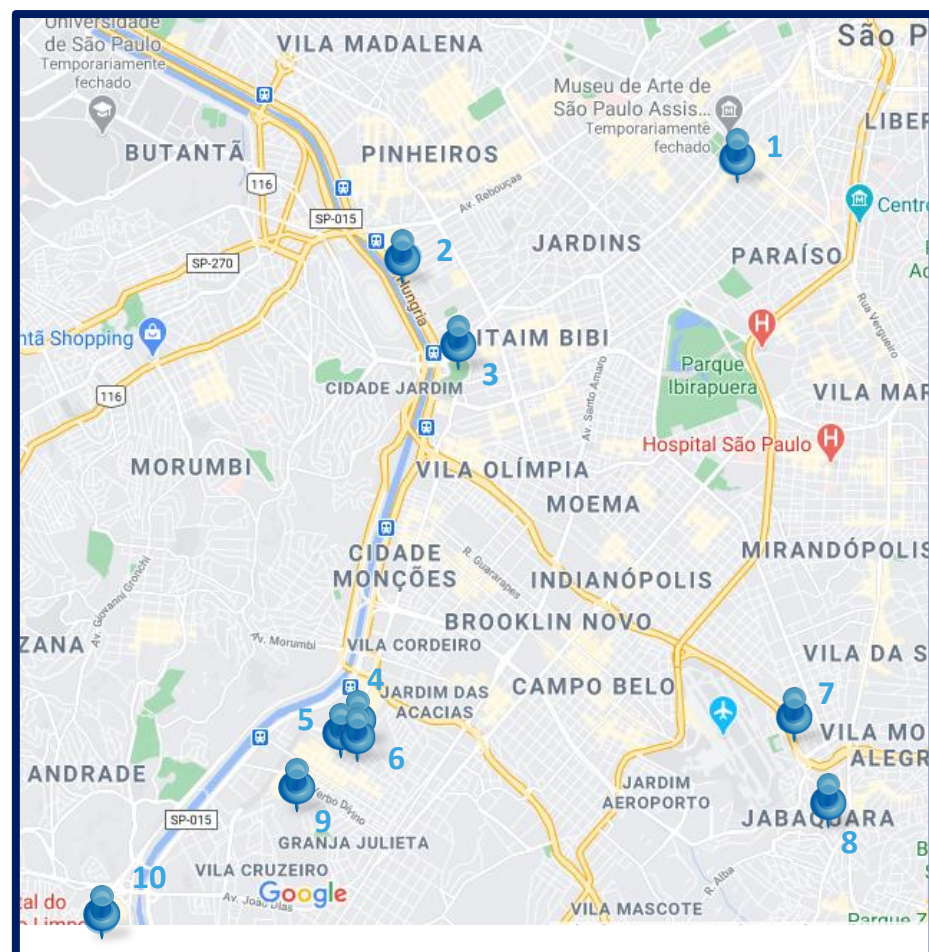
Principais Locatários

(% 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%

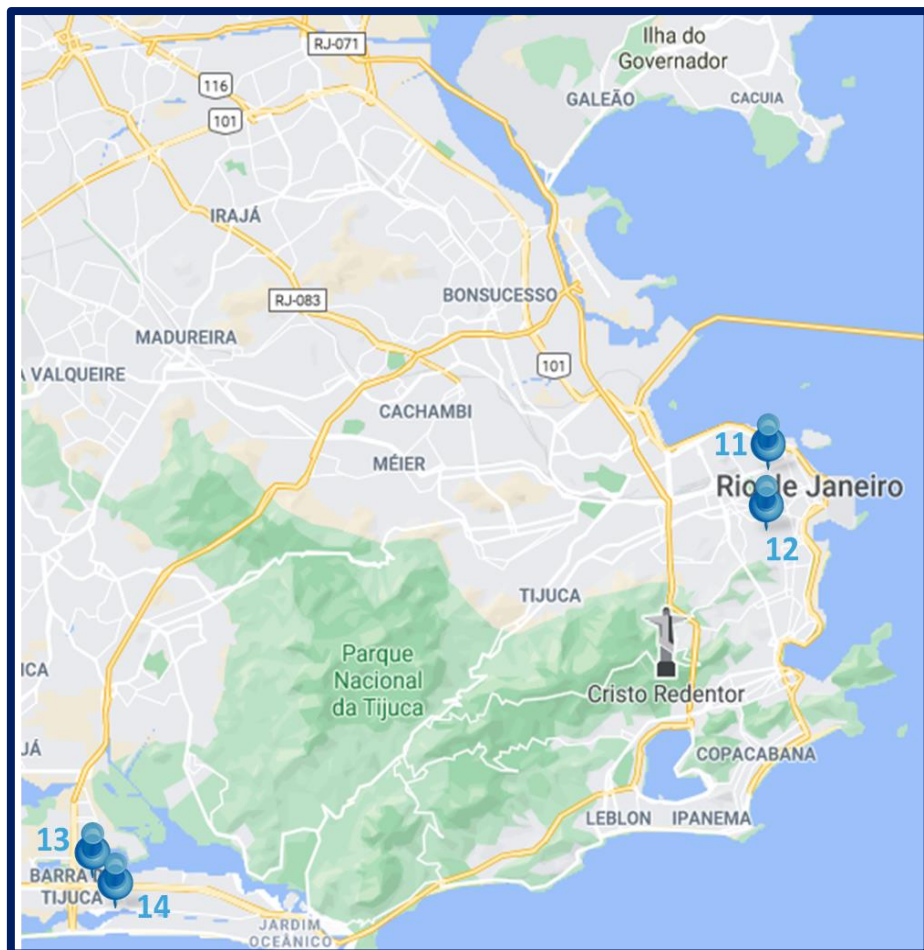


Cenesp

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

Apresentação Geográfica do Portfólio

Rio de Janeiro



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%

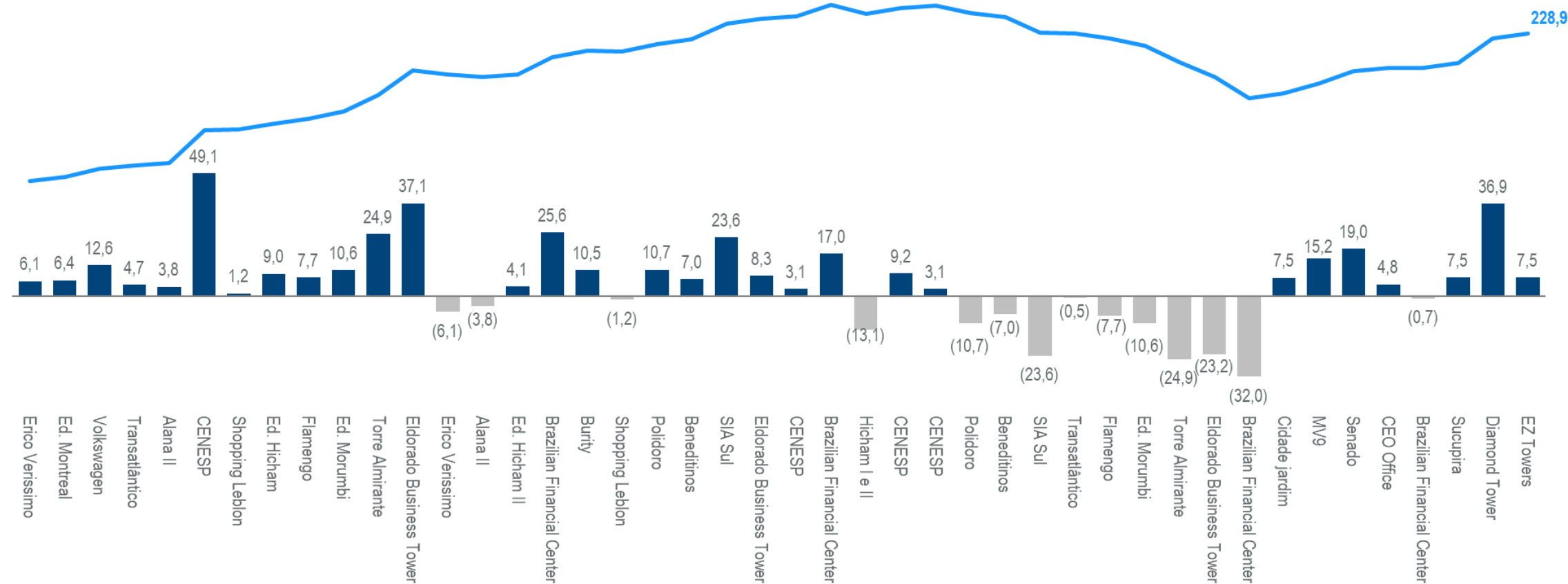
14



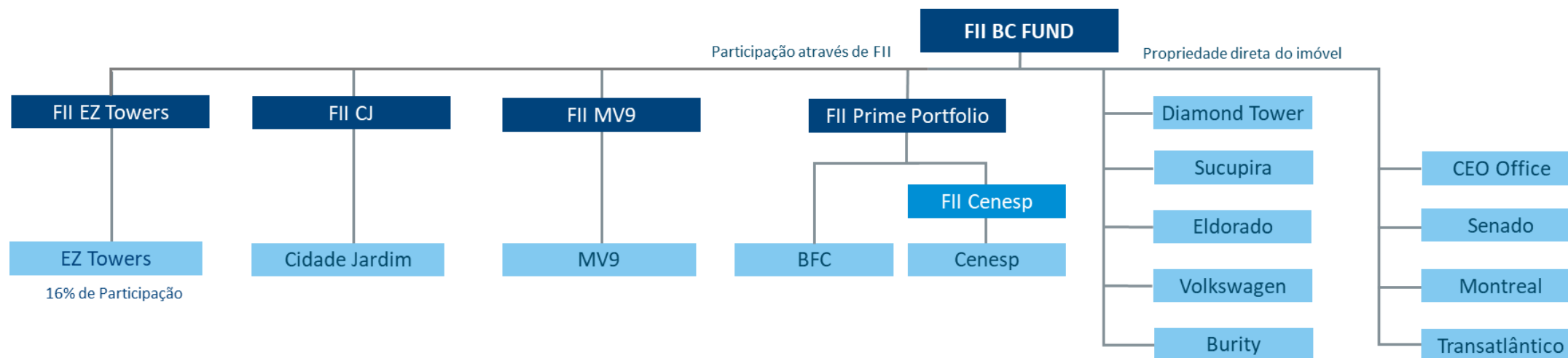
Montreal

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