



Fundo Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund



FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11

Informativo Mensal – Maio 2020



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)

2,21

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

82,90

Valor
Patrimonial²
(R\$ bilhões)

2,86

Valor
Patrimonial²
(R\$ / cota)

107,44

Rendimento
Mensal³
(R\$ / cota)

0,46

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

6,9%

ADTV
(R\$ milhões/dia)

2,49

Cotistas

126.826

Vacância
Financeira

9,4%

Vacância
Física

22,3%

Imóveis

14

AAA/A

80,2%

Últimas Notícias

Novo Contrato de Locação

No mês de maio, em linha com a nossa tese de que o mercado de alta qualidade seria o primeiro a retomar o crescimento em termos de absorção líquida e de *Leasing Spread*, nosso time comercial firmou um novo contrato de locação no Eldorado Business Tower, referente a 8.356 m² (oito mil, trezentos e cinquenta e seis metros quadrados) de área locável, sendo que 49% desta ABL é de propriedade direta do Fundo. O contrato foi firmado com uma empresa do ramo de varejo e vigorará por 7 anos. Esse novo contrato é destaque no mercado corporativo de São Paulo, sendo uma das maiores absorções de área *premium* na cidade nos últimos meses, marcando nosso compromisso com a gestão eficiente da nossa carteira de locação.

Informativo Trimestral

No dia 18 de maio, o Fundo disponibilizou ao mercado a sua divulgação de resultados do 1T21, sendo que no dia 19 ocorreu a teleconferência de resultados do primeiro 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. Em termos operacionais, o principal desafio segue sendo a ocupação do Cenesp, que em termos de ABL é a mais representativa do portfólio. No entanto, destacamos que o *pipeline* segue bastante ativo, o que pode resultar no curto/médio prazo em novas locações. O *release*, bem como a gravação do *webcast*, estão disponíveis em nosso site.

Últimas Notícias - Continuação

Campanha de Vacinação - Cenesp

Com um viés muito forte de cidadania, tivemos neste mês o privilégio de contribuir com a campanha de vacinação contra o coronavírus da cidade de São Paulo. O empreendimento disponibilizou um espaço destinado ao programa de vacinação, que ocorrerá de segunda a sexta-feira das 8:00 às 17:00 para as faixas etárias e grupos de pessoas estipulados conforme o cronograma oficial da Secretária de Saúde. Esta ação destaca nossa preocupação ativa com o *property management* de nossos ativos e do bem-estar de toda a população que usufrui de nosso complexo, além de inserir o Cenesp como uma referência para todo o entorno.

Retorno ao Cotistas

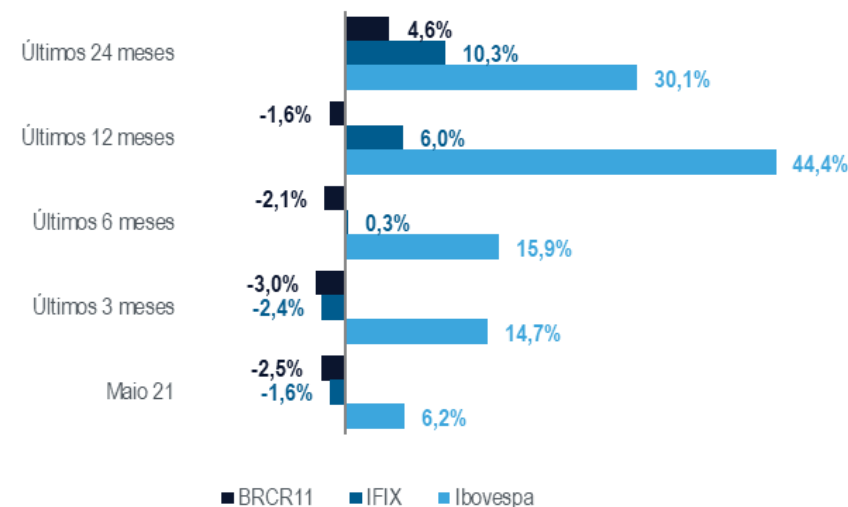
A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando os rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi negativa em 2,5%, enquanto o Ibovespa registrou variação positiva de 6,2%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 2,5 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 82,90 por cota. O *dividend yield* anualizado de acordo com a última distribuição é de 6,9%.

Indicadores de Mercado

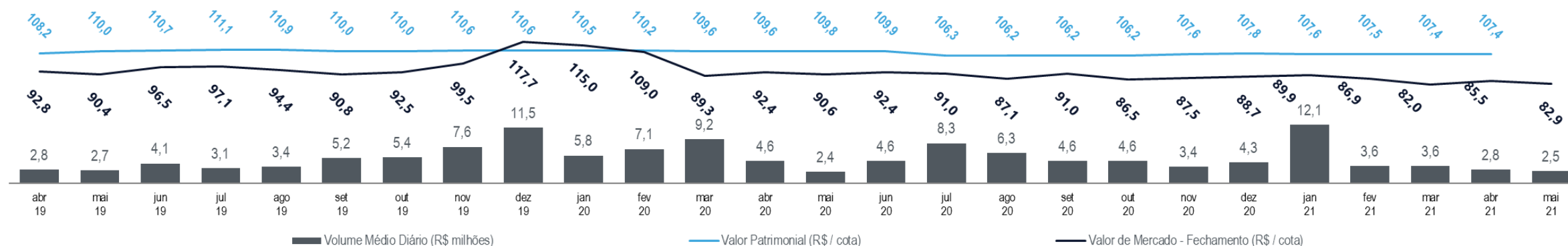
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	107,44	82,90
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-22,8%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,46	0,46
Rentabilidade mensal	[%]	0,4%	0,6%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	5,3%	6,9%
Quantidade de cotas	[# mi]	26,6	26,6
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.861,9	2.208,3
(+) Dívida líquida (caixa a líquido)	[R\$ mi]	318,9	318,9
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	59,5	59,5
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	3.240,3	2.586,7
Receita contratada	[R\$ mi]	19,5	19,5
Cap rate implícito	[%]	6,9%	8,6%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	7,6%	9,6%
Área bruta locável	[mil m ²]	228,9	228,9
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	14.157	11.301
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		52,3
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		2,5
% do fundo negociado no mês	[%]		2,0%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		48,9%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		-3,0%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		-2,5%

Retorno do Cotista⁴



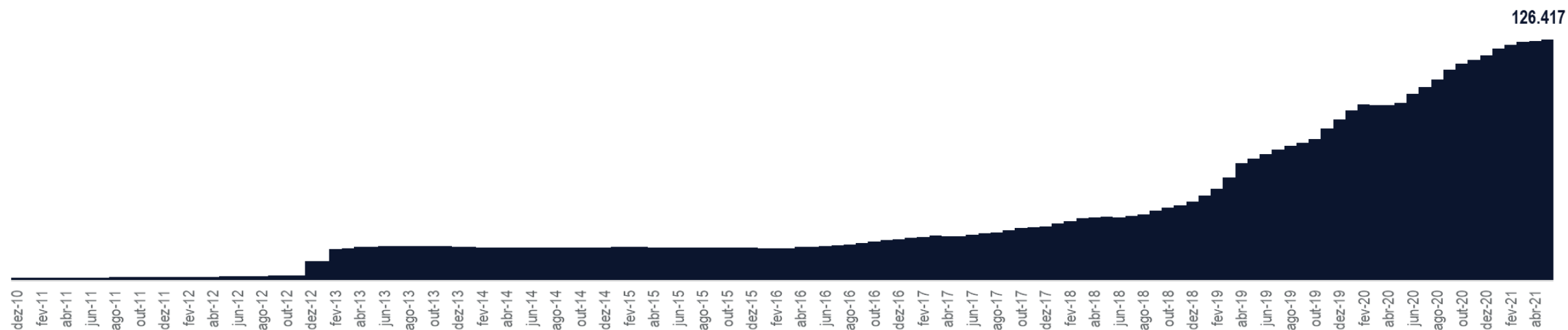
Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociações



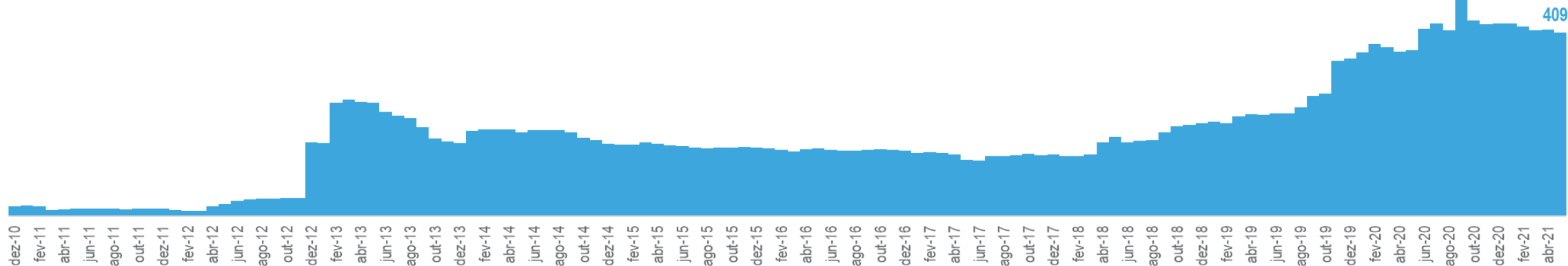
Notas: (4) Considera a valorização da cota no período (Valor de Fechamento do último dia domês M / Valor de Fechamento do último dia do mês M-1) + Rendimento recebido pelo cotista no período

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

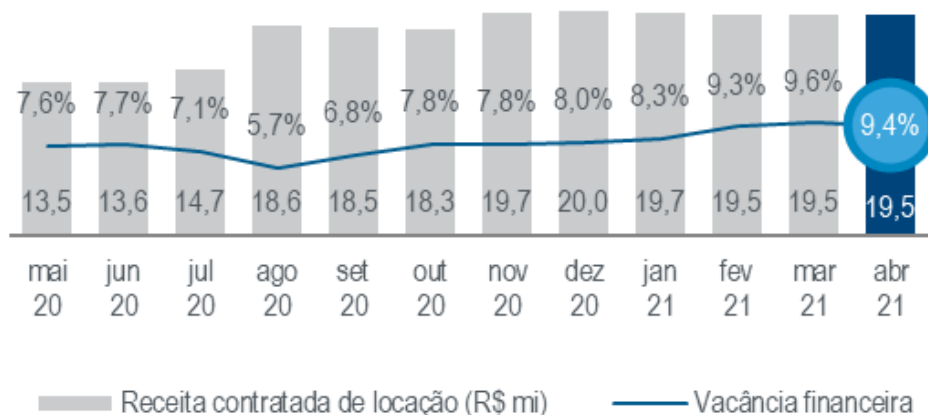
A vacância financeira do portfólio, em abril de 2021, representava 9,4%, em termos de receita de locação potencial e 22,3% sobre o total de ABL em m². O aumento da vacância física em relação ao mês anterior se deve as saídas programadas de locatários do Diamond Tower e do Cenesp. Importante destacar ainda que no mês assinamos um novo contrato de locação no edifício Eldorado, com vigência a partir do mês de setembro, reduzindo assim significativamente a vacância do Fundo. Lembramos também que a discrepância entre as modalidades de vacância se deve principalmente a incidência de Renda Mínima Garantida dos ativos adquiridos na reciclagem de portfólio do Fundo.

A vacância ao final de abril de 2021 correspondia a 35.891 m² no CENESP, 9.230 m² no Diamond Tower, 4.002 m² no Eldorado, 828 m² no BFC, 586 m² no EZ Towers e 525 m² no Transatlântico.

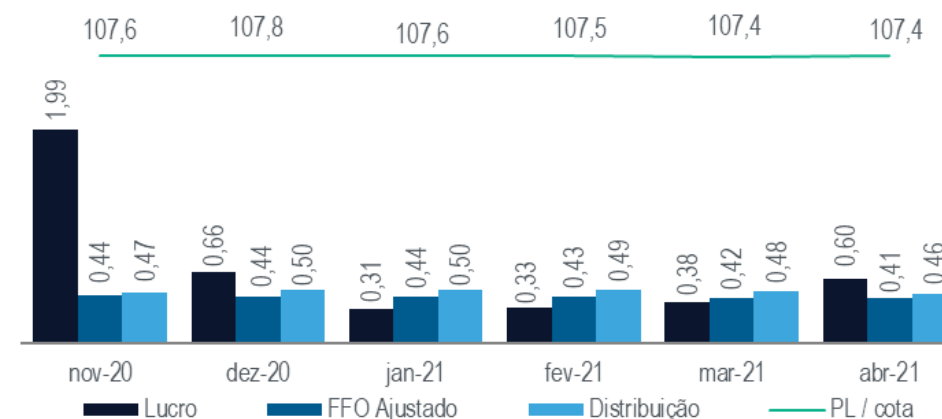
Nos três meses seguintes, 17,0% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto neste período, teremos 0,4% dos contratos em processos de renovação.

O lucro líquido por cota em abril/21 foi positivo em R\$0,60/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⁾

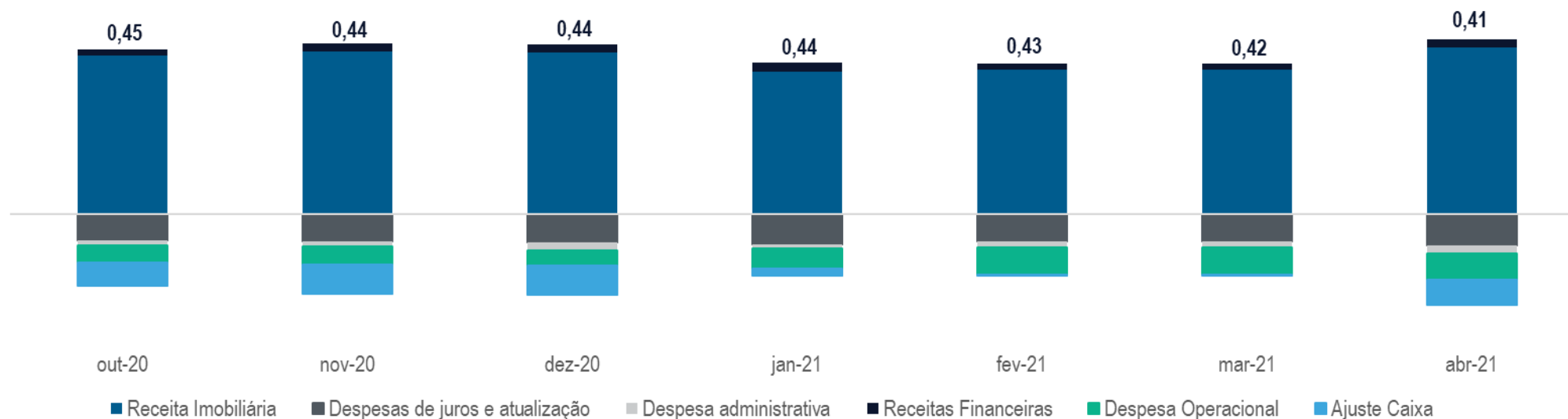


Indicadores de Resultado (R\$/cota) ⁽⁶⁾⁽⁷⁾



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



Informações Financeiras

DRE Consolidada

(R\$ mil)	mar21	abr21	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	18.394	18.595	205.009
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(45)	30	2.823
Outras Receitas de Propriedades	(140)	3.039	6.635
Ajuste a Valor Justo	-	-	39.101
Despesas Financeiras de Propriedades	(4.025)	(4.089)	(34.769)
Despesas Administrativas de Propriedades	(843)	(929)	(8.340)
Resultado de Propriedades	13.341	16.646	210.459
Receitas de CRI, LCI e outros FII	1.206	986	10.175
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	(1.343)	1.713	(6.902)
Outros Ativos Financeiros	48	62	1.198
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(3.131)	(3.433)	(31.405)
Participação dos Minoritários ⁽⁸⁾	(35)	(27)	1.110
Lucro Líquido do Período	10.086	15.947	184.635
FFO Ajustado do Período	11.278	11.006	137.536
FFO Ajustado (R\$/Cota)	0,42	0,41	5,12
Distribuição aos Cotistas no Período	12.786	12.254	140.103

Balanço Patrimonial

(R\$ mil)	abr21	% do Ativo
Ativo	3.615.423	100,0%
Imóveis	3.037.808	84,0%
LCI	-	0,0%
CRI	130.174	3,6%
Cotas de outros FII	122.777	3,4%
Aluguéis a Receber	43.695	1,2%
Renda Fixa	34.115	0,9%
Ativos Diversos	246.854	6,8%
Passivo	694.053	19,2%
Rendimentos a Distribuir	27.210	0,8%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	639.300	17,7%
Outros Passivos	27.543	0,8%
Patrimônio Líquido	2.861.920	79,2%
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	59.450	1,6%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	3.615.423	100,0%

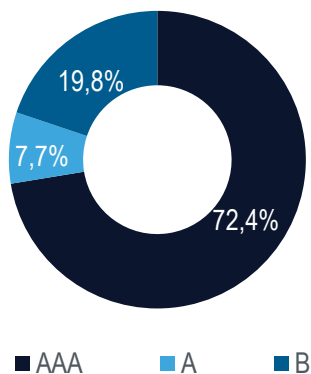
Portfólio

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	6,5%	Grupo Pan, Itaú, WeWork			
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	0,0%	794	75,3	2,3%	Banco GMAC, Grupo Pan			
CENESP ⁹	B	São Paulo	jul-08	31%	64.480	55,7%	994	34,8	12,0%	Ernst & Young, Acticall, BB			
CEO Office	AAA	R. de Janeiro	fev-19	27%	4.782	0,0%	406	85,0	1,9%	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	25,0%	4.894	132,6	24,1%	Samsung, Cargill			
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22.246	18,0%	2.880	157,9	16,6%	ACE Seguradora, Anbima, LinkedIn			
EZ Towers - B	AAA	São Paulo	out-20	16%	7.520	7,8%	954	126,9	5,0%	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	9,9%	Petrobras			
Sucupira	AAA	São Paulo	nov-19	21%	7.534	0,0%	911	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	3,4%	Volkswagen			
Total					228.888	22,3%	19.543	104,2	100,0%				

Portfólio

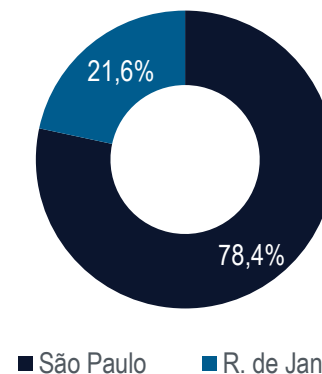
Receita por Classe de Ativo

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



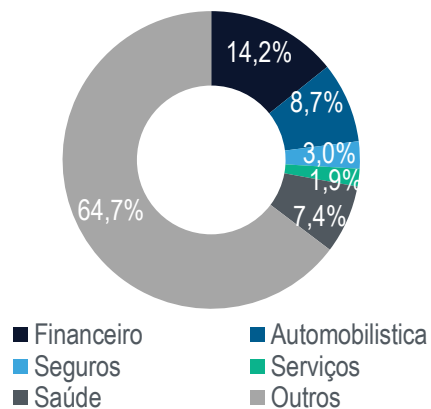
Receita por Região

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



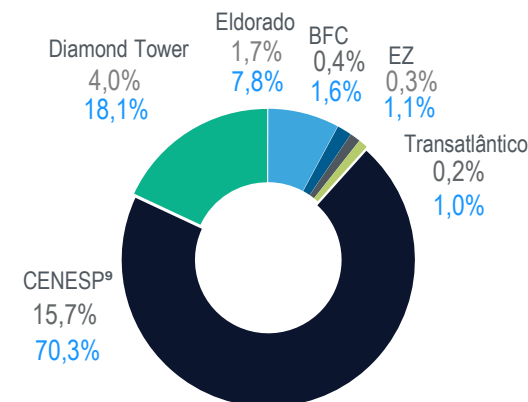
Receita por Setor

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



Composição da Vacância por Ativo

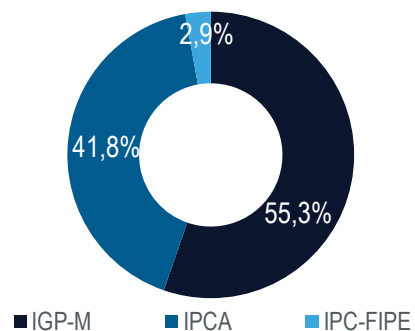
(% Área Bruta Locável Total)



Portfólio

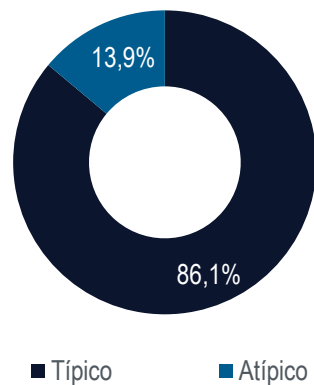
Índices de Reajuste

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



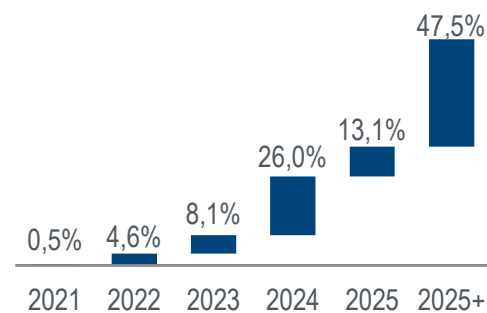
Tipicidade dos Contratos

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



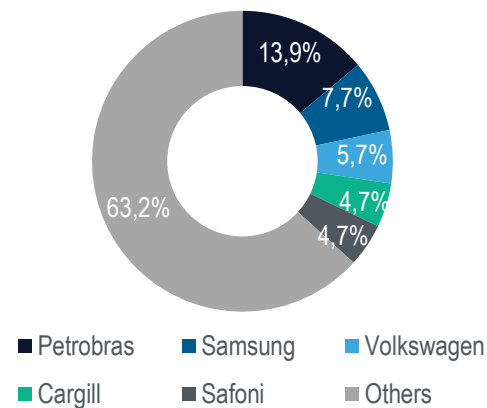
Cronograma de Vencimentos

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



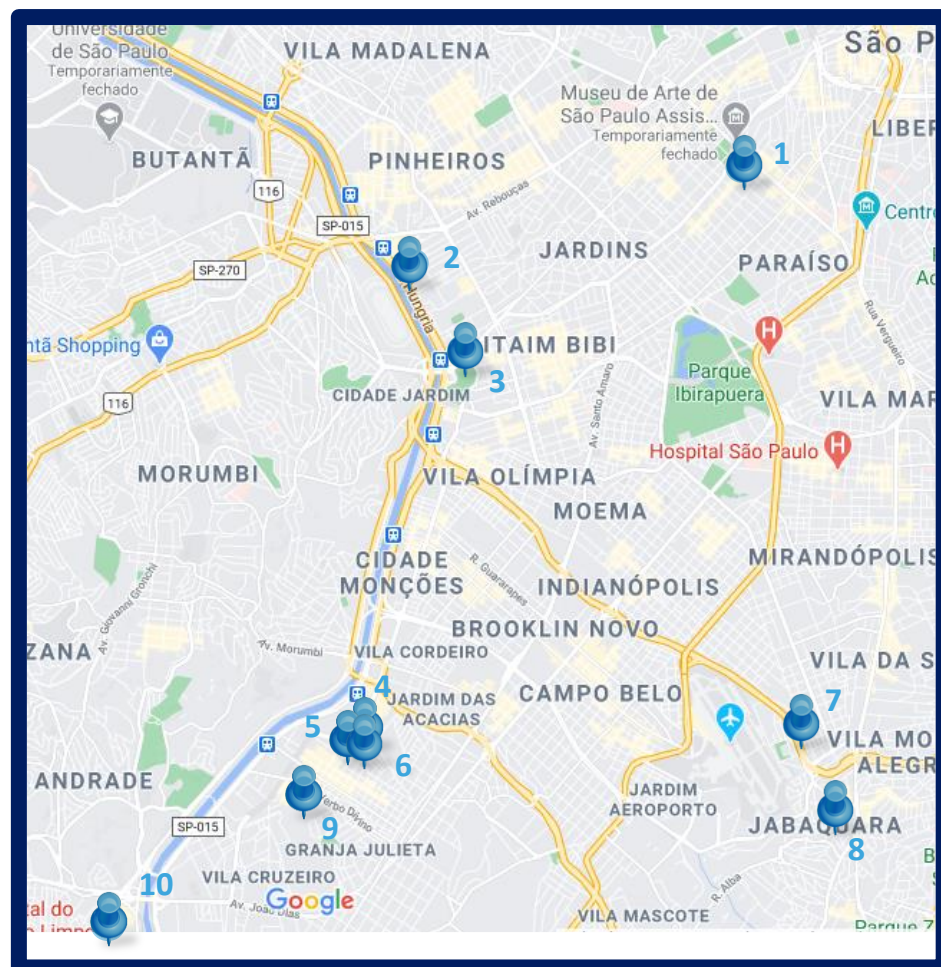
Principais Locatários

(% da Receita Contratada Total)¹⁰



Apresentação Geográfica do Portfólio

São Paulo



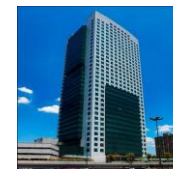
1



BFC

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

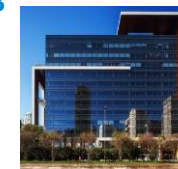
2



Eldorado

Classe: AAA
ABL: 22.248 m²
Ocupação: 82,0%

3



Cidade Jardim

Classe: AAA
ABL: 9.984 m²
Ocupação: 100%

4



Diamond Tower

Classe: AAA
ABL: 36.198 m²
Ocupação: 75,0%

5



Sucupira

Classe: AAA
ABL: 7.534 m²
Ocupação: 100%

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

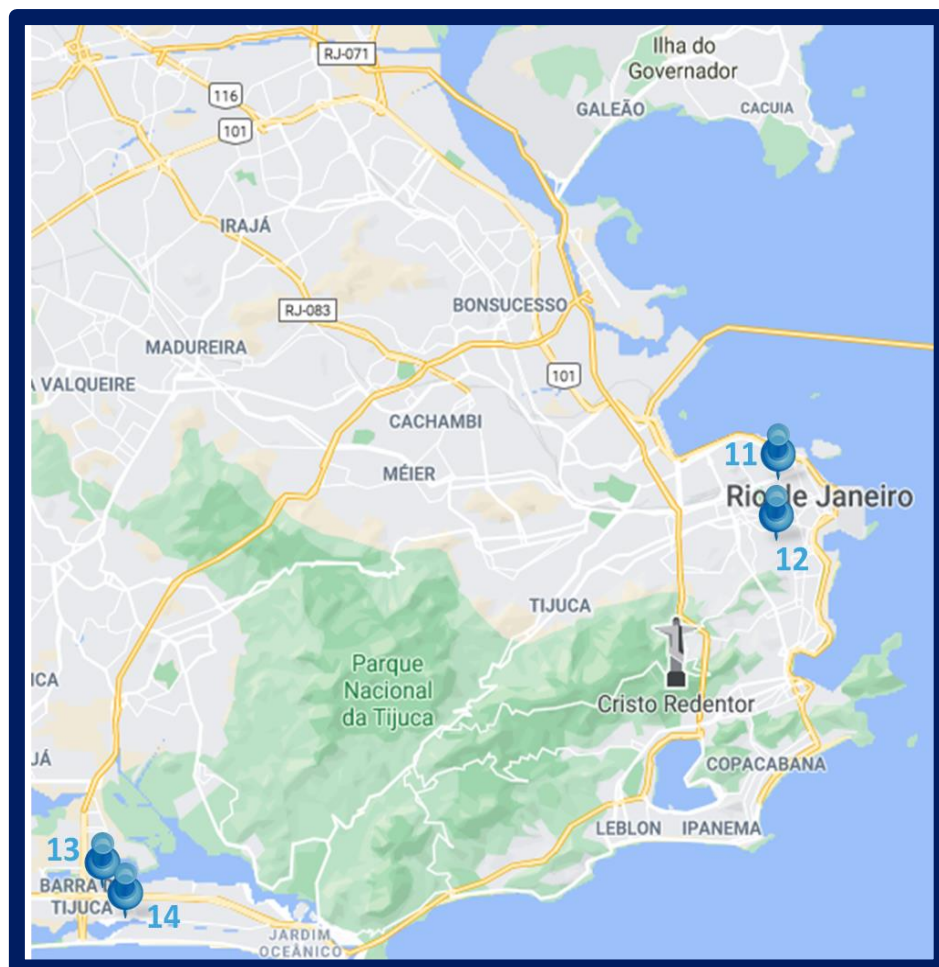


Cenesp

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

Apresentação Geográfica do Portfólio

Rio de Janeiro



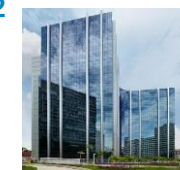
11



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%

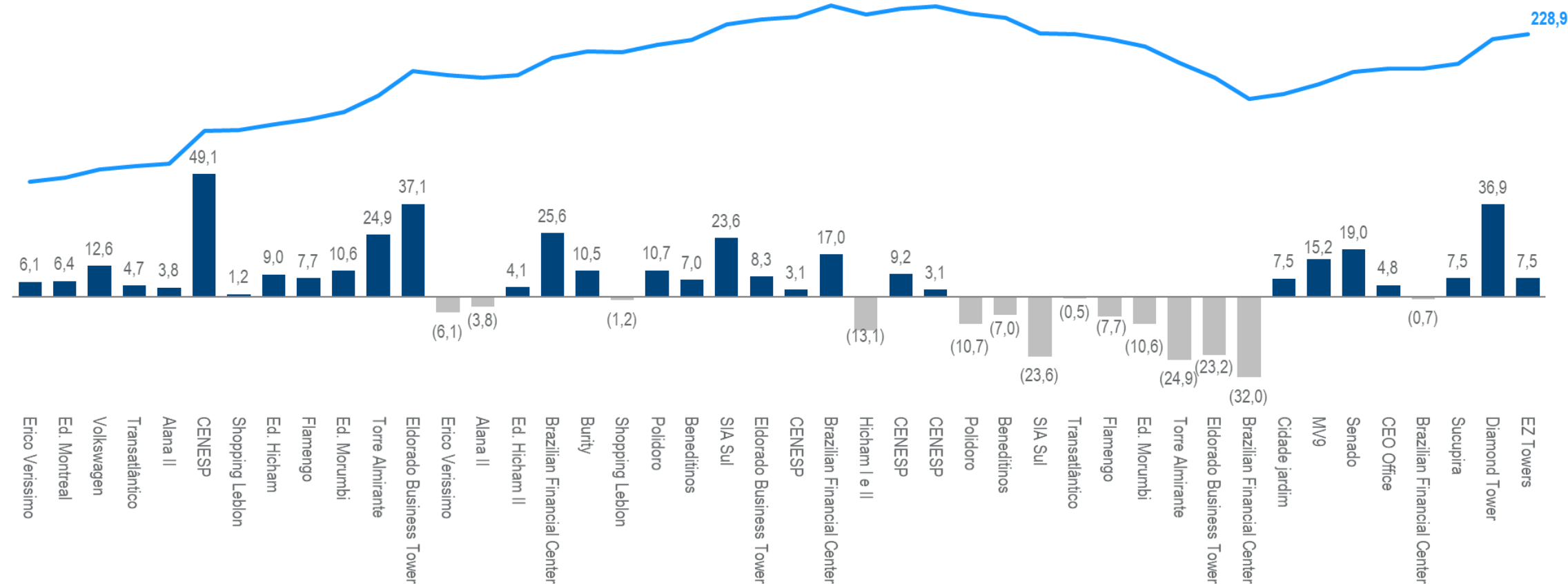
14



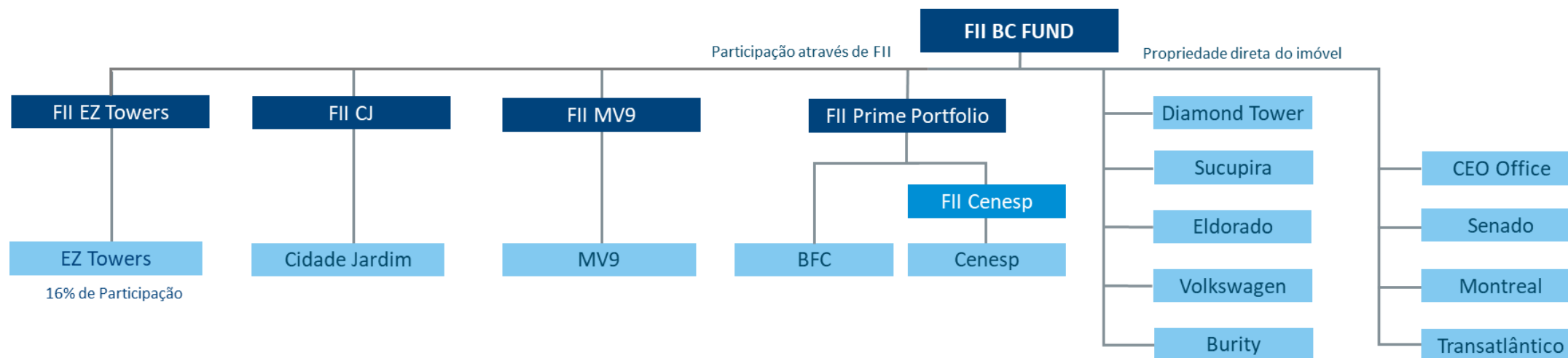
Montreal

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