

Últimas Notícias

Em dezembro o Fundo assinou um novo contrato de locação no edifício Montreal com uma empresa do ramo de tecnologia. O novo contrato é referente a área da cobertura do edifício, representando uma ABL coberta de 427m². A nova locação vigorará pelo prazo de 6 anos. Desta forma, o ativo segue apenas com um andar remanescente vago, correspondente a 937 m², o que equivale hoje a apenas 2% de toda ABL do portfólio no Rio de Janeiro.

Ainda em dezembro, o Fundo recebeu três notificações de rescisão antecipada de locatários do Eldorado. Dois deles ocupam hoje parte de um andar e o terceiro ocupa atualmente dois andares. Ambos deverão cumprir todas as disposições contratuais, ou seja, se concretizada a saída o Fundo fará jus ao aviso prévio e multa contratual por término antecipado. Ressaltamos ainda que nossa equipe comercial vem trabalhando ativamente as áreas vagas do ativo, sendo que as mesmas seguem sendo alvo de visitas por potenciais locatários.

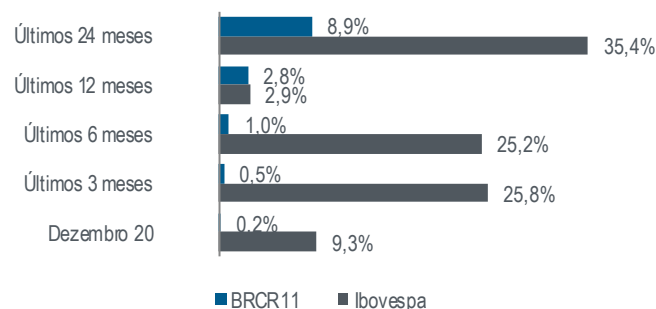
Neste mês foi concluída a reavaliação semestral do portfólio de imóveis do Fundo. O resultado desta avaliação, que impacta os relatórios financeiros do mês de novembro, gerou um aumento no valor dos ativos de R\$ 32,8 milhões. Com isso, o patrimônio líquido atingiu R\$2,9 bilhões ou R\$107,6/cota.

A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando os rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi positiva em 0,2%, enquanto o Ibovespa registrou variação positiva de 9,3%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 4,3 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 88,74 por cota.

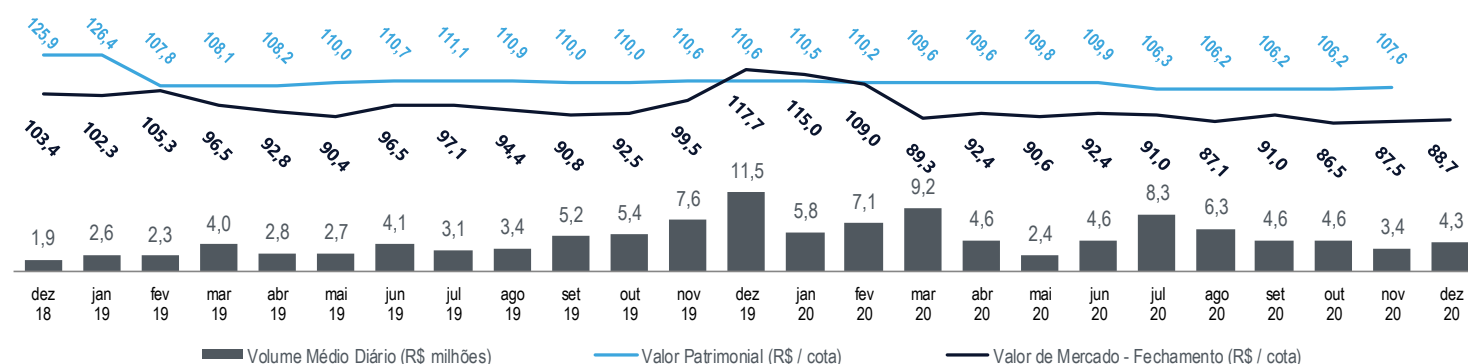
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	107,60	88,74
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-17,5%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,50	0,50
Rentabilidade mensal	[%]	0,5%	0,6%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	5,7%	7,0%
Quantidade de cotas	[# mil]	26,6	26,6
Valor das cotas	[R\$ mil]	2.866,3	2.363,9
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mil]	35,7	35,7
(+) Participação de minoritários	[R\$ mil]	59,5	59,5
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mil]	3.241,5	2.739,1
Receita contratada	[R\$ mil]	19,7	19,7
Cap rate implícito	[%]	6,9%	8,2%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	7,6%	8,9%
Área bruta locável	[mil m²]	228,9	228,9
Valor implícito por m²	[R\$/m²]	14.162	11967
Volume total negociado no mês	[R\$ mil]		86,8
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mil]		4,3
% do fundo negociado no mês	[%]		3,2%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		60,8%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		14%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		0,2%

Retorno do Cotista ⁽¹⁾



Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



Desempenho Financeiro e Operacional – Nov/2020

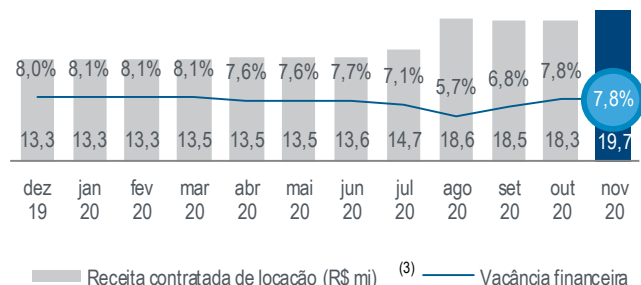
A vacância financeira do portfólio, em novembro de 2020, representava 7,8%, em termos de receita de locação potencial e 18,2% sobre o total de ABL em m². O aumento da vacância física se deve principalmente a saída parcial programada de um locatário do Eldorado. Tivemos ainda a saída de um locatário do Diamond, impactando apenas a vacância física do Fundo, uma vez que o ativo se encontra em período de Renda Mínima Garantida.

A vacância ao final de novembro de 2020 correspondia a 28.215 m² no CENESP, 7.179 m² no Diamond Tower, 2.513 m² no Eldorado, 1.753 m² no Montreal, 828 m² no BFC, 586 m² no EZ Towers e 525 m² no Transatlântico.

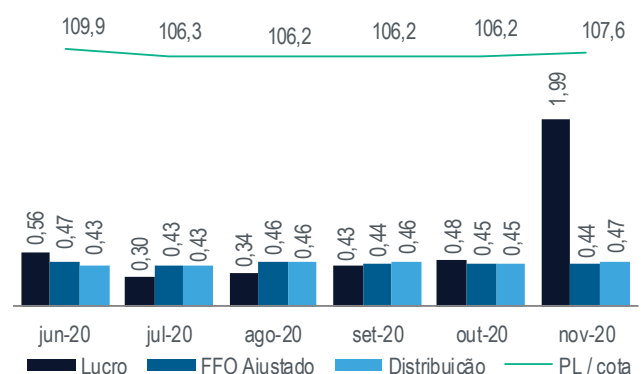
Nos três meses seguintes, 32,3% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto neste período, teremos 4,0% dos contratos em processos de renovação.

O lucro líquido por cota em novembro/20 foi positivo em R\$1,99. 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\$ 0,47/cota.

Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação⁽²⁾



Indicadores de Resultado (R\$/cota)⁽⁴⁾⁽⁵⁾



DRE Consolidada⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Out20	Nov 20	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	17.933	20.485	178.019
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	367	(158)	1.988
Outras Receitas de Propriedades	2.255	774	1.731
Ajuste a Valor Justo	-	32.784	32.915
Despesas Financeiras de Propriedades	(3.381)	(3.539)	(21.879)
Despesas Administrativas de Propriedades	(628)	(612)	(8.271)
Resultado de Propriedades	16.546	49.734	184.503
Receitas de CRI, LCI e outros FIL	829	1.065	9.576
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FIL	(2.065)	2.719	(18.515)
Outros Ativos Financeiros	(64)	36	3.899
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(2.282)	(2.401)	(29.908)
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	(124)	1.738	301
Lucro Líquido do Período	12.840	52.891	149.856
FFO Ajustado do Período	12.035	11.832	126.715
FFO Ajustado ⁽⁴⁾ (R\$/Cota)	0,45	0,44	5,12
Distribuição aos Cotistas no Período	11.921	12.544	136.729

Balanço Patrimonial⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Nov 20	% do Ativo
Ativo	3.615.505	100,0%
Imóveis	3.036.655	84,0%
LCI	-	0,0%
CRI	130.143	3,6%
Cotas de outros FIL	127.112	3,5%
Aluguéis a Receber	61.825	1,7%
Renda Fixa	24.857	0,7%
Ativos Diversos	234.913	6,5%
Passivo	689.719	19,1%
Rendimentos a Distribuir	26.939	0,7%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	637.516	17,6%
Outros Passivos	25.264	0,7%
Patrimônio Líquido	2.866.277	79,3%
Participação dos Minoritários⁽³⁾	59.509	1,6%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	3.615.505	100,0%

Notas: (1) 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. (2) 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. (3) Refere-se à participação de 23% do FIL CENESP detida por terceiros. (4) FFO ajustado 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. (5) Valores gerenciais mensais ajustados conforme resultado do processo trimestral de auditoria.

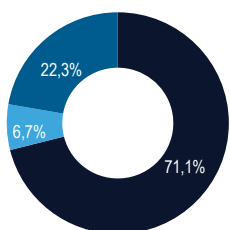
Portfólio

Data base: Novembro/2020

Ativo	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m²)	Vacância (m²)	Receita Contratada (R\$ mil) ⁽⁶⁾	R\$/m²	% da Receita Total Potencial ⁽⁷⁾	Principais Inquilinos ⁽⁸⁾
BFC	A	São Paulo	mar-10	23%	9.984	8,3%	1.053	115,0	6,5%	Grupo Pan, Itaú, WeWork
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	0,0%	715	67,8	2,3%	Banco GMAC, Grupo Pan
CENESP	B	São Paulo	jul-08	31%	64.480	43,8%	1.391	38,4	12,0%	Ernst & Young, Actical, 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%	1.228	164,6	5,7%	Aqua, Banco ABC, Felsberg, Patria
Diamond Tower	AAA	São Paulo	jul-20	100%	36.918	19,4%	4.894	132,6	24,1%	Samsung, Cargill
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22.246	11,3%	2.865	145,2	16,6%	ACE Seguradora, Anbima, LinkedIn
EZ Towers - B	AAA	São Paulo	out-20	16%	7.520	7,8%	954	1.311,0	5,0%	UnitedHealth, Marsh
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	27,2%	256	54,6	1,9%	Estácio, Patrys
MV9	B	R. de Janeiro	fev-19	100%	15.174	0,0%	710	46,8	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%	1.351	107,6	3,4%	Volkswagen
Total					228.888	18,2%	19.685	100,9	100,0%	

Receita por Classe de Ativo

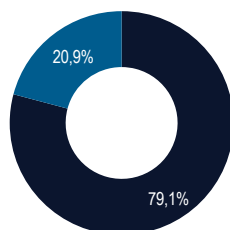
(% Receita Contratada Total)



■ AAA ■ A ■ B

Receita por Região

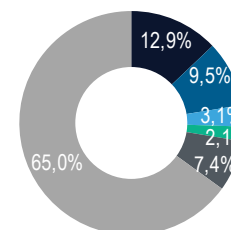
(% Receita Contratada Total)



■ São Paulo ■ R. de Janeiro

Receita por Setor

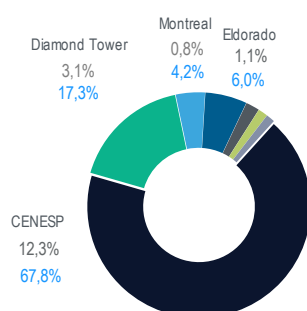
% Receita Contratada Total



■ Financeiro ■ Seguros ■ Saúde ■ Automotilística ■ Serviços ■ Outros

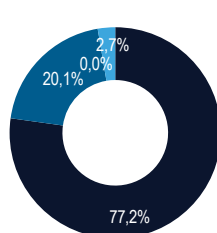
Composição da Vacância por Ativo

(% Área Bruta Locável Total)
(% Área Bruta Locável Vaga)



Índice de Reajustes

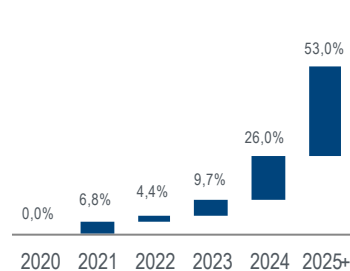
(% Receita Contratada Total)



■ IGP-M ■ IPCA ■ IGP-DI ■ IPC-FIPE

Cronograma de Vencimentos

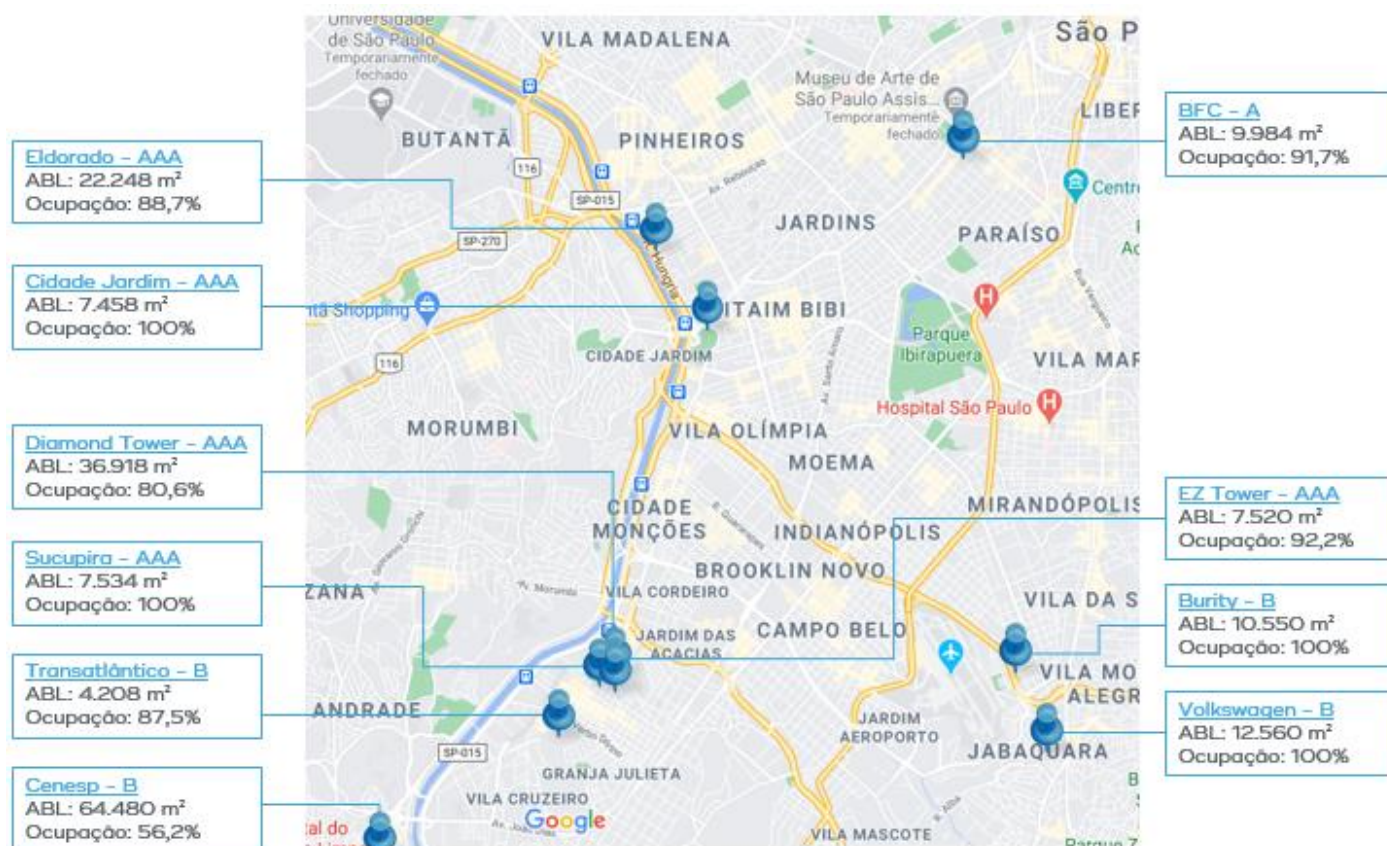
(% Receita Contratada Total)



Notas: (6) Considera os valores de RMG mensal para os ativos Sucupira, Diamond Tower e EZ Tower. (7) Considerando a receita potencial a mercado para cada ativo determinada pela reavaliação semestral do portfólio de imóveis do Fundo conduzida pela Cushman & Wakefield, em novembro de 2020. (8) Considera inquilinos com base na receita contratada de locação. (9) Considera a participação de 100% do FII Cenesp na composição.

Apresentação Geográfica do Portfólio

São Paulo



Rio de Janeiro



Visão Geral do BC Fund

Administrador:
BTG Pactual Serviços
Financeiros

Taxa de administração:
0,25% do valor de mercado

Gestor:
BTG Pactual Gestora de
Recursos

Taxa de gestão:
1,5% sobre valor de mercado (até
09/09/22 a taxa será 1,1% em
caráter de desconto)

Número de empreendimentos: 14

**Número de contratos
de locação:**
71

Área bruta locável:
228.888 m²
(base Novembro/2020)

Código de negociação:
BRCR11

Cotistas pessoas físicas:
118.353

Cotistas pessoas jurídicas:
429
(base 31/12/2020)

O BC Fund é um dos maiores fundo 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, prontos ou em fase final de construção. O BC Fund possui uma política de gestão ativa baseada em quatro pilares: (i) negociação competente dos contratos de locação a valor de mercado na periodicidade mínima permitida pela legislação; (ii) investimento em expansão e melhorias dos imóveis almejando maiores valores de locação e menor vacância; (iii) eficiente reciclagem do portfólio com aumento de renda e realização de ganho de capital e; (iv) alavancagem positiva na aquisição de novos imóveis e/ou cotas de outros FII, de maneira a flexibilizar a disponibilidade dos recursos em caixa e maximizar retorno ao cotista.

Momento do Fundo

Embora o fundo se encontre com um novo patamar de vacância, do lado operacional, o principal desafio do fundo continua sendo a comercialização das áreas vagas do portfólio, com destaque para o Cenesp. O mercado de São Paulo segue apresentando uma melhora significativa para imóveis bem posicionados e de qualidade como os do fundo. No Cenesp temos concentrado os esforços na parte operacional do imóvel, buscando a redução do custo condominial, tornando o mesmo competitivo frente à concorrência. Tal trabalho resultou numa das locações mais relevantes do ano de 2019 em termos de ABL e em uma redução na ordem de mais de R\$ 10,00/m² de custo condominial mensal desde janeiro de 2017.

Por outro lado, o mercado do Rio de Janeiro tem se mostrado desafiador para novas locações, com o baixo número de locações efetivas. No entanto, houve um aumento nas visitas às áreas vagas, que podem no médio prazo resultar na melhora de absorção dessas áreas.

Na frente de novas aquisições, o Fundo realizou em julho de 2020 uma nova aquisição de um ativo AAA. Seguindo a mesma linha, em outubro, o Fundo adquiriu de maneira indireta um novo ativo AAA, localizado em São Paulo. De toda forma, o BC segue analisando um pipeline diferenciado e atrativo, uma vez que as taxas de juros seguem uma tendência de mínima histórica e devem permanecer neste patamar até a retomada do crescimento econômico.

Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros
Ouvidoria: 0800 722 0048
SAC: 0800 772 2827

Caso o cotista possua cotas custodiadas no Escritural do Fundo queira alterar seu cadastro ou dados para depósito, deverá entrar em contato através do e-mail: ri.fundolistados@btgpactual.com ou pelo telefone (11) 3383-2469. Os cotistas que adquiriram cotas no mercado secundário deverão procurar o atendimento de sua corretora.