

Últimas Notícias

No início do mês o Fundo recebeu uma notificação de um inquilino do edifício Sucupira solicitando o término antecipado parcial de seu contrato de locação. O locatário ocupa hoje uma área equivalente a cinco andares, sendo apenas um deles alvo de devolução. O locatário deverá cumprir o prazo de aviso prévio estabelecido em contrato, sendo que ao ser concretizada a saída o Fundo fará jus a multa contratual estabelecida. Ressaltamos que o ativo está garantido pelo período de RMG até novembro de 2022. Desta forma, o Fundo não terá impactos financeiros resultantes da entrega do andar.

Neste mês, nossa equipe comercial voltou as tratativas de revisionais de locação. Como o portfólio do Fundo é bastante diferenciado, percebemos um espaço para repasse de preços aos locatários. Além disto, sentimos novamente um aumento das visitas em nossos ativos. Alguns nomes importantes da indústria, com bom risco de crédito, estão aproveitando este momento de instabilidade para realocação de suas operações. Desta forma, nosso *pipeline* de prospecção segue bem aquecido.

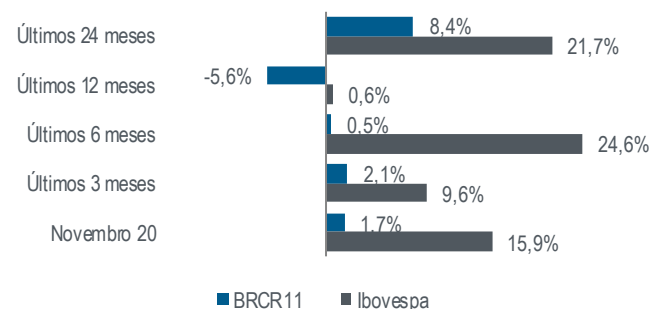
Ainda em novembro, o Fundo disponibilizou ao mercado a sua divulgação de resultados do 3T20, sendo que no dia 18 ocorreu a teleconferência de resultados. A apresentação, bem como a gravação do webcast, estão disponíveis em nosso site.

A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando os rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi positiva em 1,7%, enquanto o Ibovespa registrou variação positiva de 15,9%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 3,4 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 87,53 por cota.

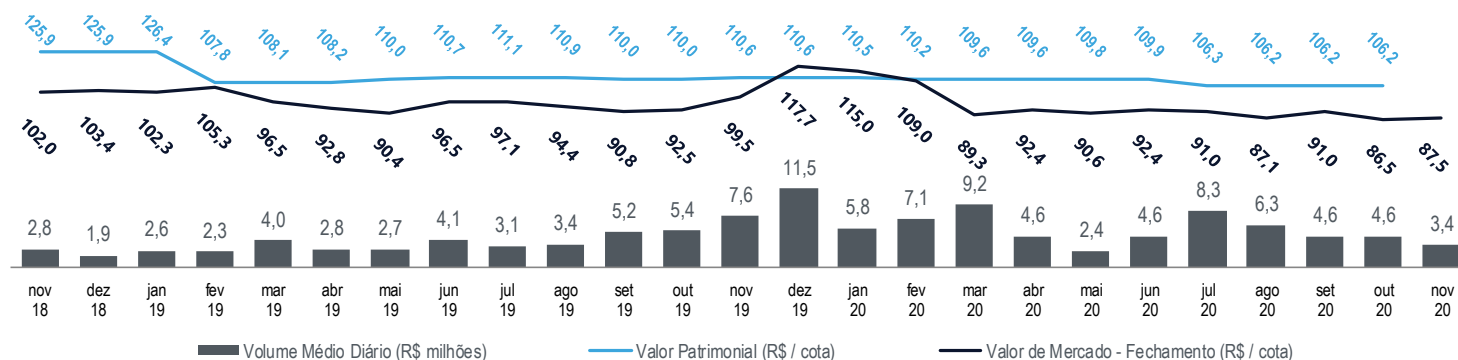
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	106,19	87,53
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-17,6%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,47	0,47
Rentabilidade mensal	[%]	0,4%	0,5%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	5,5%	6,7%
Quantidade de cotas	[# mil]	26,6	26,6
Valor das cotas	[R\$ mil]	2.828,8	2.331,6
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mil]	314,6	314,6
(+) Participação de minoritários	[R\$ mil]	614	614
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mil]	3.204,8	2.707,6
Receita contratada	[R\$ mil]	18,3	18,3
Cap rate implícito	[%]	6,8%	8,1%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	7,4%	8,8%
Área bruta locável	[mil m²]	228,9	228,9
Valor implícito por m²	[R\$/m²]	14.002	11830
Volume total negociado no mês	[R\$ mil]	68,3	
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mil]	3,4	
% do fundo negociado no mês	[%]	2,5%	
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]	67,0%	
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]	12%	
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]	1,7%	

Retorno do Cotista ⁽¹⁾



Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



Desempenho Financeiro e Operacional – Out/2020

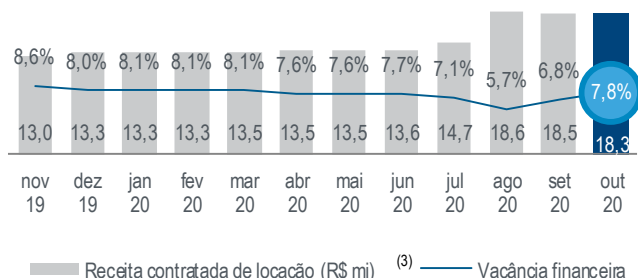
A vacância financeira do portfólio, em outubro de 2020, representava 7,8%, em termos de receita de locação potencial e 16,8% sobre o total de ABL em m². O aumento da vacância se deve as saídas programadas de locatários do Cenesp e do Eldorado. Tivemos também a saída de um locatário do Diamond, impactando apenas a vacância física do Fundo. Lembramos ainda que em outubro a aquisição da Torre B do EZ Tower se deu somente no final do mês, sendo de competência do fundo apenas 3/31 da receita contratada.

A vacância ao final de outubro de 2020 correspondia a 28.215 m² no CENESP, 5.128 m² no Diamond Tower, 1.753 m² no Montreal, 1.483 m² no Eldorado, 828 m² no BFC, 586 m² no EZ Towers e 525 m² no Transatlântico.

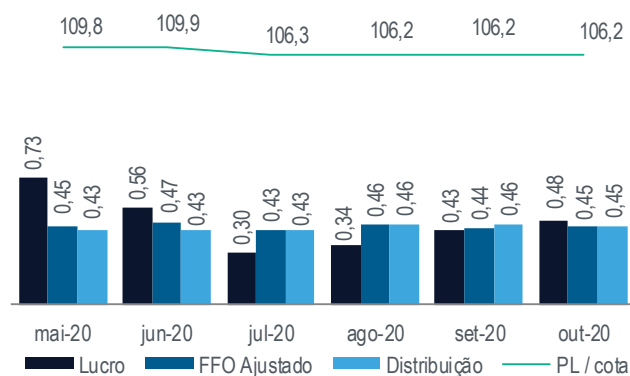
Nos três meses seguintes, 52,3% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que, neste período, teremos 4,1% dos contratos em processos de renovação.

O lucro líquido por cota em outubro/20 foi positivo em R\$0,48. Já o FFO ajustado ⁽⁴⁾ foi de R\$0,45/cota, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,45/cota.

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



Indicadores de Resultado (R\$/cota)⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾



DRE Consolidada ⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Set20	Out20	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	14.318	17.933	169.148
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	3.335	367	2.146
Outras Receitas de Propriedades	172	2.255	808
Ajuste a Valor Justo	-	-	86.612
Despesas Financeiras de Propriedades	(3.280)	(3.381)	(19.098)
Despesas Administrativas de Propriedades	(632)	(628)	(8.495)
Resultado de Propriedades	13.913	16.546	231.121
Receitas de CRI, LCI e outros FII	581	829	9.460
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	(798)	(2.065)	(18.993)
Outros Ativos Financeiros	(184)	(64)	4.193
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(1.929)	(2.282)	(29.816)
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	(158)	(124)	(3.241)
Lucro Líquido do Período	11.425	12.840	192.724
FFO Ajustado do Período	11.716	12.035	123.976
FFO Ajustado ⁽⁴⁾ (R\$/Cota)	0,44	0,45	5,12
Distribuição aos Cotistas no Período	10.784	11.921	134.759

Balanco Patrimonial ⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Out20	% do Ativo
Ativo	3.577.620	100,0%
Imóveis	3.003.468	84,0%
LCI	-	0,0%
CRI	130.161	3,6%
Cotas de outros FII	124.398	3,5%
Aluguéis a Receber	55.940	1,6%
Renda Fixa	29.347	0,8%
Ativos Diversos	234.306	6,5%
Passivo	687.394	19,2%
Rendimentos a Distribuir	24.439	0,7%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	637.433	17,8%
Outros Passivos	25.522	0,7%
Patrimônio Líquido	2.828.789	79,1%
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	61.437	1,7%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	3.577.620	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 FII 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.

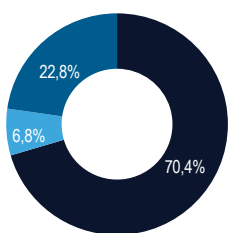
Portfólio

Data base: Outubro/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%	1.006	109,8	6,6%	Grupo Pan, Itaú, WeWork
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	0,0%	679	64,4	2,5%	Banco GMAC, Grupo Pan
CENESP	B	São Paulo	jul-08	31%	64.480	43,8%	1.455	40,1	12,6%	Ernst & Young, Acticall, BB
CEO Office	AAA	R. de Janeiro	fev-19	27%	4.782	0,0%	406	85,0	2,0%	Tim
Cidade Jardim	AAA	São Paulo	fev-19	50%	7.458	0,0%	1.228	164,6	5,9%	Aqua, Banco ABC, Felsberg, Patria
Diamond Tower	AAA	São Paulo	jul-20	100%	36.918	13,9%	4.894	132,6	25,2%	Samsung, Cargill
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22.246	6,7%	2.917	140,5	17,4%	ACE Seguradora, Anbima, LinkedIn
EZ Towers - B	AAA	São Paulo	out-20	16%	7.520	7,8%	92	126,9	0,5%	UnitedHealth, Marsh
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	27,2%	242	51,6	2,0%	Estácio, Patrys
MV9	B	R. de Janeiro	fev-19	100%	15.174	0,0%	710	46,8	5,6%	INPI
Senado	AAA	R. de Janeiro	fev-19	20%	19.035	0,0%	2.631	138,2	10,4%	Petrobras
Sucupira	AAA	São Paulo	nov-19	21%	7.534	0,0%	753	100,0	4,5%	Sanoí
Transatlântico	B	São Paulo	mar-08	28%	4.208	12,5%	211	57,4	1,3%	Mattel, Rockwell
Volkswagen	B	São Paulo	jan-08	100%	12.560	0,0%	1.117	89,0	3,4%	Volkswagen
Total					228.888	16,8%	18.342	93,5	100,0%	

Receita por Classe de Ativo

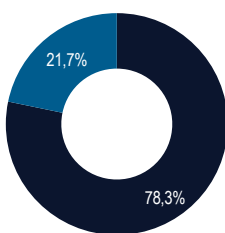
(% Receita Contratada Total)



■ AAA ■ A ■ B

Receita por Região

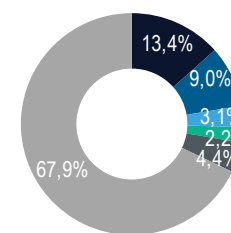
(% Receita Contratada Total)



■ São Paulo ■ R. de Janeiro

Receita por Setor

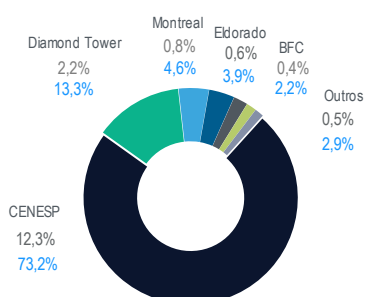
(% Receita Contratada Total)



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

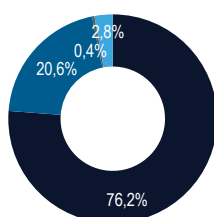
Composição da Vacância por Ativo

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



Índice de Reajustes

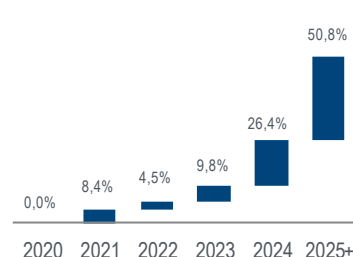
(% Receita Contratada Total)



■ IGP-M ■ IPCA ■ IGP-DI ■ IPC-FIPE

Cronograma de Vencimentos

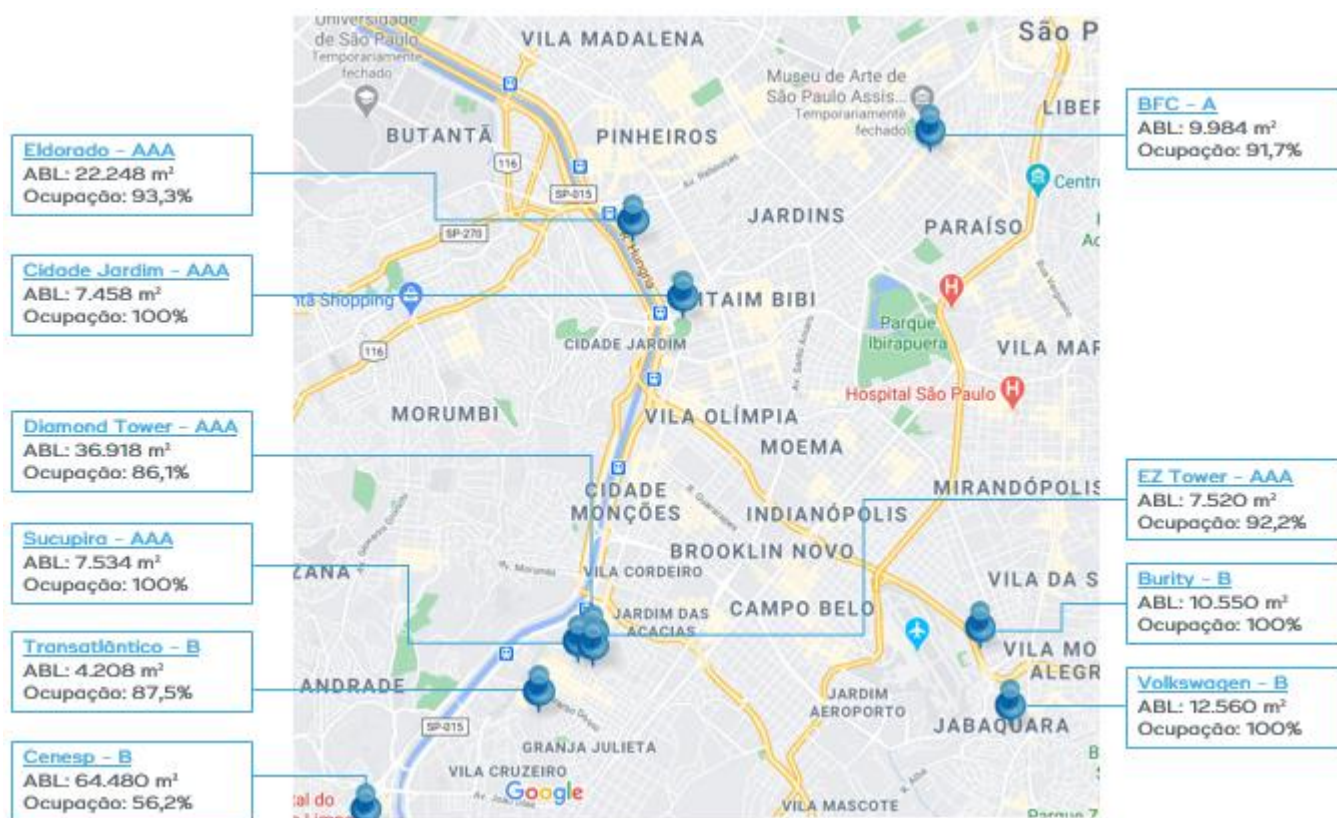
(% Receita Contratada Total)



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 maio 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	Número de empreendimentos: 14	Código de negociação: BRCR11
Taxa de administração: 0,25% do valor de mercado	Número de contratos de locação: 73	Cotistas pessoas físicas: 115.799
Gestor: BTG Pactual Gestora de Recursos	Área bruta locável: 228.888 m ² (base Outubro/2020)	Cotistas pessoas jurídicas: 428 (base 30/11/2020)
Taxa de gestão: 1,5% sobre valor de mercado (até 09/09/22 a taxa será 1,1% em caráter de desconto)		

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.