

Últimas Notícias

No dia 17 de agosto, o Fundo disponibilizou ao mercado a sua divulgação de resultados do 2T20, sendo que no dia 18 ocorreu a teleconferência de resultados que abordou ainda o primeiro semestre do ano. As apresentações, bem como a gravação do webcast, estão disponíveis em nosso site.

Neste mês, com o relaxamento das medidas restritivas impostas pela pandemia, tivemos um considerável aumento das visitas nos imóveis vagos, tanto em São Paulo quanto no Rio de Janeiro. Reforçamos que as visitas respeitam todas as diretrizes de distanciamento social indicadas pelos órgãos competentes, além das regras adotadas pelos empreendimentos, garantindo assim a saúde dos participantes. Ressaltamos que nossa equipe comercial segue bastante focada em realizar a absorção destes espaços. Além disto, vem mantendo uma agenda muito próxima aos locatários de forma a garantir o índice de adimplência do Fundo, que se mantém bastante resiliente, mesmo durante a crise.

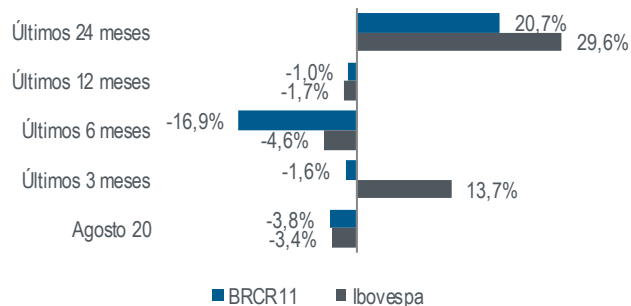
Ainda neste mês, recebemos uma notificação de um inquilino do edifício Eldorado solicitando o término antecipado seu contrato de locação de meio andar, totalizando cerca de 491 m² de propriedade do Fundo. O distrato foi motivado por questões internas de reestruturação de sua operação após o cancelamento de uma fusão prevista entre companhias. O locatário segue cumprindo o aviso prévio de 180 dias e na concretização da saída o Fundo fará jus a multa estabelecida no contrato. Destacamos que nossa equipe comercial já iniciou a prospecção de novos inquilinos para o espaço, que é um dos únicos vagos no empreendimento.

A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi negativa em 3,8%, enquanto o Ibovespa registrou variação negativa de 3,4%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 6,3 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 87,08 por cota.

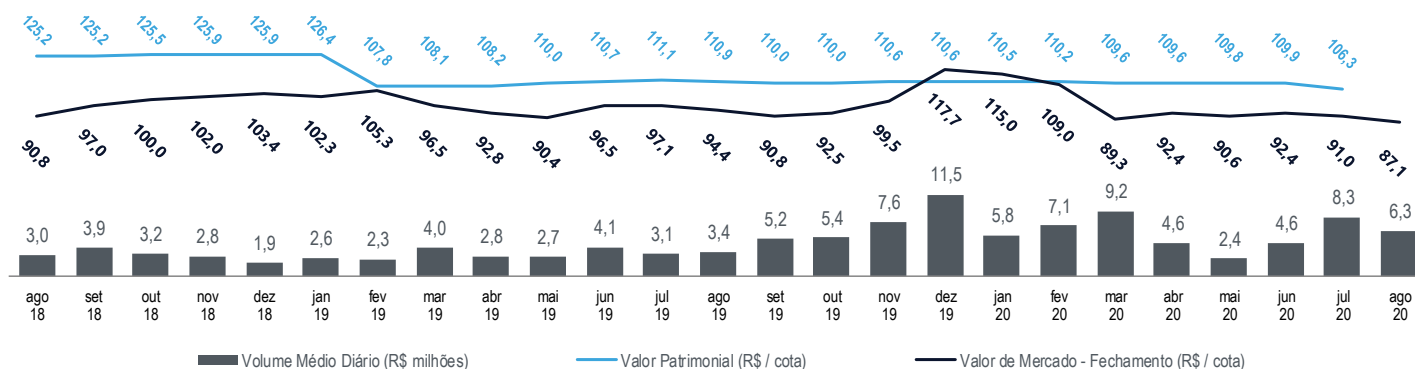
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	106,25	87,08
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-18,0%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,46	0,46
Rentabilidade mensal	[%]	0,4%	0,5%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	5,3%	6,5%
Quantidade de cotas	[# mi]	26,6	26,6
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.830,4	2.319,7
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	298,1	298,1
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	616	616
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	3.190,1	2.679,4
Receita contratada	[R\$ mi]	14,7	14,7
Cap rate implícito	[%]	5,5%	6,6%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	6,0%	7,1%
Área bruta locável	[mil m ²]	2214	2214
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	14,411	12,104
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		132,3
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		6,3
% do fundo negociado no mês	[%]		4,9%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		78,8%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		-4,3%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		-3,8%

Retorno do Cotista (1)



Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



Desempenho Financeiro e Operacional – Jul/2020

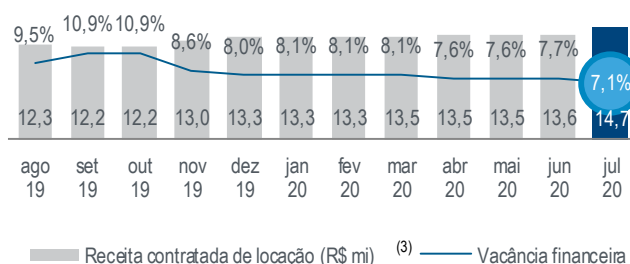
A vacância financeira do portfólio, em julho de 2020, representa 7,1%, em termos de receita de locação potencial e 12,4% sobre o total de ABL em m². Em relação ao mês anterior, tivemos uma redução da vacância física do portfólio dado o aumento de ABL locada com a aquisição da Diamond Tower. Já em relação a vacância financeira, tivemos uma redução expressiva, dada que a aquisição foi realizada com RMG, garantindo independentemente da vacância física do ativo, um valor mínimo de receita contratada de locação.

A vacância ao final de julho de 2020 correspondia a 23.409 m² no CENESP, 1.753 m² no Montreal, 1.026 m² no Diamond Tower, 828 m² no BFC e 525 m² no Transatlântico.

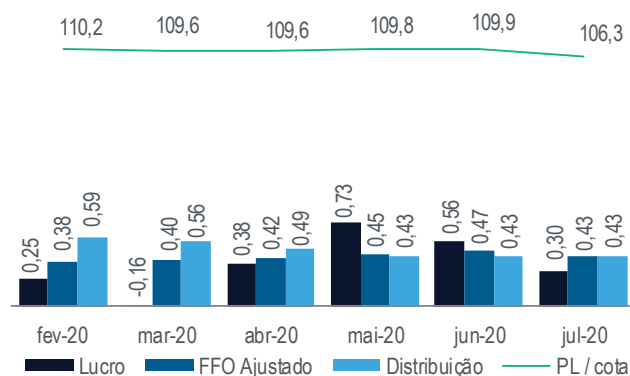
Nos três meses seguintes, 11,1% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que, neste período, teremos 0,8% dos contratos em processos de renovação.

O lucro líquido por cota em julho/20 foi positivo em R\$0,30. Já o FFO ajustado ⁽⁴⁾ foi de R\$0,43/cota, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,43/cota.

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



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



DRE Consolidada ⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Jun20	Jul20	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	13.786	14.800	153.038
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(845)	(28)	(1.760)
Outras Receitas de Propriedades	(156)	(197)	(1.317)
Ajuste a Valor Justo	-	-	86.612
Despesas Financeiras de Propriedades	(346)	(1.215)	(11.688)
Despesas Administrativas de Propriedades	(547)	(486)	(8.724)
Resultado de Propriedades	11.892	12.874	216.161
Receitas de CRI, LCI e outros FII	681	665	10.822
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	2.662	(2.756)	(13.249)
Outros Ativos Financeiros	365	309	5.412
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(2.401)	(2.755)	(30.425)
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	(319)	(215)	(3.568)
Lucro Líquido do Período	12.880	8.122	185.153
FFO Ajustado do Período	10.869	11.459	112.911
FFO Ajustado ⁽⁴⁾ (R\$/Cota)	0,47	0,43	4,24
Distribuição aos Cotistas no Período	9.855	9.855	126.658

Balanco Patrimonial ⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Jul20	% do Ativo
Ativo	3.576.917	100,0%
Imóveis	2.997.269	83,8%
LCI	-	0,0%
CRI	130.192	3,6%
Cotas de outros FII	48.234	1,3%
Aluguéis a Receber	50.067	1,4%
Renda Fixa	129.426	3,6%
Ativos Diversos	221.729	6,2%
Passivo	684.916	19,1%
Rendimentos a Distribuir	22.864	0,6%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	637.286	17,8%
Outros Passivos	24.766	0,7%
Patrimônio Líquido	2.830.423	79,1%
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	61.578	1,7%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	3.576.917	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 (adiccionando) 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

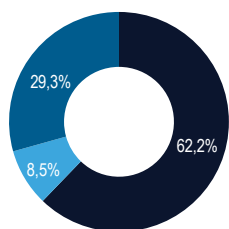
Data base: Julho/2020



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 ⁽⁹⁾	B	São Paulo	jul-08	31%	64.480	36,3%	1.608	39,1	12,7%	Ernst & Young, Acticall, Wipro
CEO Office	AAA	R. de Janeiro	fev-19	27%	4.782	0,0%	458	95,7	2,0%	Tim
Cidade Jardim	AAA	São Paulo	fev-19	50%	7.458	0,0%	1.204	161,4	5,9%	Aqua, Banco ABC, Felsberg, Patria
Diamond Tower	AAA	São Paulo	jul-20	100%	36.918	2,8%	1.105	132,6	25,3%	Samsung, Cargill
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22.246	0,0%	3.020	135,8	17,5%	ACE Seguradora, Anbima, LinkedIn
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%	2.630	138,2	10,5%	Petrobras
Sucupira	AAA	São Paulo	nov-19	21%	7.534	0,0%	753	100,0	4,6%	Sanofi
Transatlântico	B	São Paulo	mar-08	28%	4.208	12,5%	211	57,3	1,3%	Mattel, Rockwell
Volkswagen	B	São Paulo	jan-08	100%	12.560	0,0%	1.117	89,0	3,4%	Volkswagen
Total					221.368	12,4%	14.744	95,6	100,0%	

Receita por Classe de Ativo

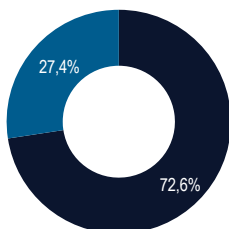
(% Receita Contratada Total)



■ AAA ■ A ■ B

Receita por Região

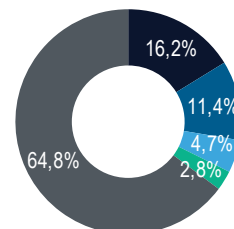
(% Receita Contratada Total)



■ São Paulo ■ R. de Janeiro

Receita por Setor

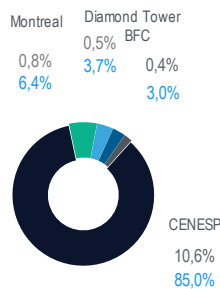
(% Receita Contratada Total)



■ Financeiro ■ Seguros ■ Automotilística ■ Serviços ■ Outros

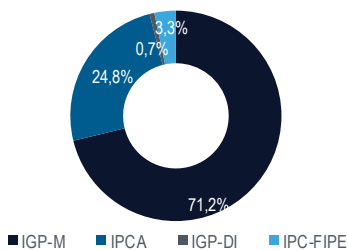
Composição da Vacância por Ativo

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



Índice de Reajustes

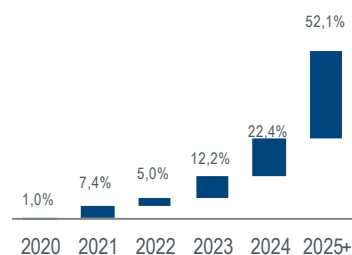
(% Receita Contratada Total)



■ 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 e Diamond Tower, sendo que para o Diamond, a receita de julho é pró rata, uma vez que a aquisição se deu em 24/07/2020. (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.

Visão Geral do BC Fund

Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros	Número de empreendimentos: 13	Código de negociação: BRCR11
Taxa de administração: 0,25% do valor de mercado	Número de contratos de locação: 73	Cotistas pessoas físicas: 127.485
Gestor: BTG Pactual Gestora de Recursos	Área bruta locável: 221.368 m ² (base Julho/2020)	Cotistas pessoas jurídicas: 672 (base 31/08/2020)
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. 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: sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com ou pelo telefone (11) 3383-2469. Os cotistas que adquiriram cotas no mercado secundário deverão procurar o atendimento de sua corretora.