

## Últimas Notícias

No mês de janeiro, tivemos a renovação do contrato do INPI no edifício MV9, por um prazo de 5 anos, garantindo ao Fundo a ocupação da totalidade do edifício. Neste processo o valor de locação foi ajustado ao valor de mercado da região em que o ativo se encontra estabelecido, representando uma redução de 14,2% em relação ao aluguel recém reajustado anualmente pelo IGP-M.

Neste mês o Fundo recebeu uma solicitação de término antecipado de contrato de locação de um inquilino do edifício Diamond Tower. Lembramos que o ativo se encontra no período de Renda Mínima Garantida, não afetando assim a vacância financeira do Fundo, caso seja concretizada a saída. Ressaltamos também que o Fundo fará jus à multa contratual estabelecida.

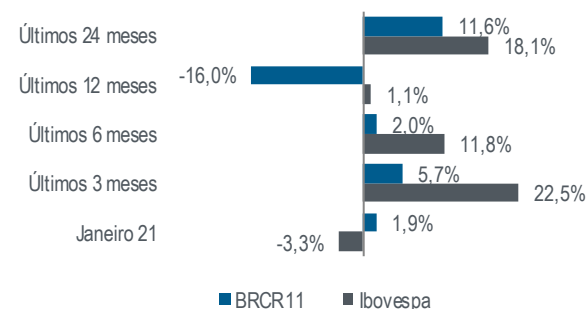
Ainda em janeiro, seguindo nosso costume estivemos reunidos com as principais casas de research imobiliário para analisar o acompanhamento do mercado imobiliário com o término de 2020. Em linha com a nossa visão, a instabilidade do mercado, com as medidas sanitárias impostas pela crise pandêmica culminou em uma redução de demanda por novos espaços, impactando a absorção líquida, que ainda assim se manteve positiva no ano. Enxergamos que os portfólios premiums tendem a ser os primeiros a se recuperarem de eventuais entregas sofridas ao longo da pandemia, o que já é notado na quantidade de visitas que temos no Diamond e Eldorado, principalmente.

A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi positiva em 1,9%, enquanto o Ibovespa registrou variação negativa de 3,3%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 12,1 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 89,90 por cota.

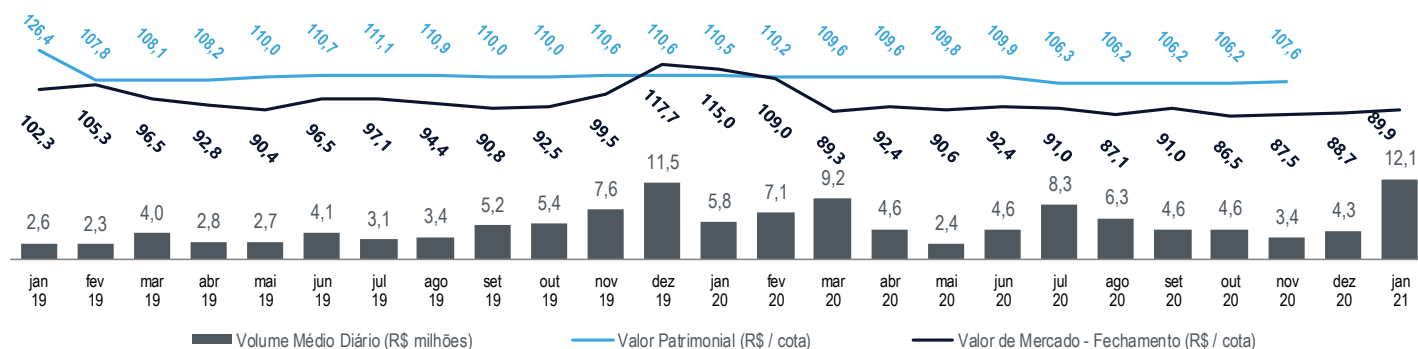
## Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	107,60	89,90
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	0,0%	-16,5%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,50	0,50
Rentabilidade mensal	[%]	0,5%	0,6%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	5,7%	6,9%
Quantidade de cotas	[# mi]	26,6	26,6
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.866,3	2.394,8
(*) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	313,3	313,3
(*) Participação de minoritários	[R\$ mi]	59,5	59,5
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	3.239,0	2.767,5
Receita contratada	[R\$ mi]	20,0	20,0
<i>Cap rate implícito</i>	[%]	7,0%	8,2%
<i>Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)</i>	[%]	7,7%	9,0%
Área bruta locável	[mil m <sup>2</sup> ]	228,9	228,9
Valor implícito por m <sup>2</sup>	[R\$/m <sup>2</sup> ]	14,151	12,091
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		230,7
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		12,1
% do fundo negociado no mês	[%]		8,3%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		63,6%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		1,3%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		1,9%

## Retorno do Cotista <sup>(1)</sup>



## Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



## Desempenho Financeiro e Operacional – Dez/2020

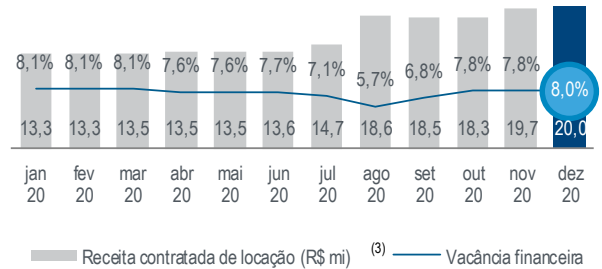
A vacância financeira do portfólio, em dezembro de 2020, representava 8,0%, em termos de receita de locação potencial e 19,1% sobre o total de ABL em m<sup>2</sup>. O aumento da vacância física se deve principalmente a saída programada no final do mês de um locatário do Cenesp. Na outra ponta tivemos a entrada de um locatário na cobertura do edifício Montreal.

A vacância ao final de dezembro de 2020 correspondia a 31.286 m<sup>2</sup> no CENESP, 7.179 m<sup>2</sup> no Diamond Tower, 2.513 m<sup>2</sup> no Eldorado, 1.753 m<sup>2</sup> no Montreal, 828 m<sup>2</sup> no BFC, 586 m<sup>2</sup> no EZ Towers e 525 m<sup>2</sup> no Transatlântico.

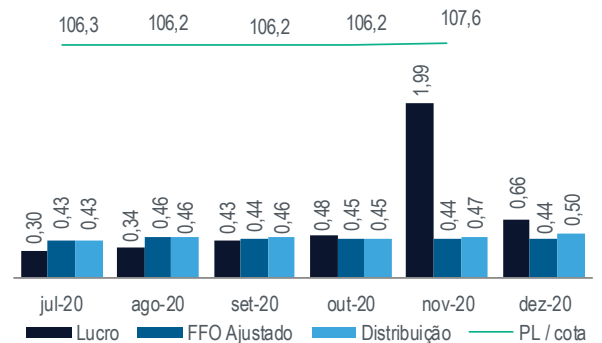
Nos três meses seguintes, 31,0% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que, neste período, teremos 5,1% dos contratos em processos de renovação.

O lucro líquido por cota em dezembro/20 foi positivo em R\$0,66. 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\$ 0,50/cota.

## Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação<sup>(2)</sup>



## Indicadores de Resultado (R\$/cota)<sup>(4)(5)</sup>



## Nota sobre as informações financeiras de Dezembro/2020

Devido ao processo de auditoria das demonstrações financeiras anuais do Fundo, este relatório não inclui as informações financeiras do mês imediatamente anterior (dezembro/2020). As informações financeiras auditadas serão divulgadas no relatório 4º trimestre de 2020 em data a ser definida e anunciada ao mercado.

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.

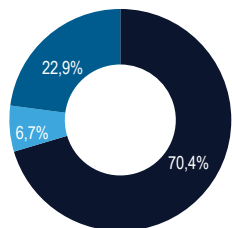
# Portfólio

Data base: Dezembro/2020

Ativo	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m <sup>2</sup> )	Vacância (m <sup>2</sup> )	Receita Contratada (R\$ mil) <sup>(6)</sup>	R\$/m <sup>2</sup>	% da Receita Total Potencial <sup>(7)</sup>	Principais Inquilinos <sup>(8)</sup>
BFC	A	São Paulo	mar-10	23%	9.984	8,3%	1.069	116,8	6,5%	Grupo Pan, Itau, WeWork
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	0,0%	733	69,5	2,3%	Banco GMAC, Grupo Pan
CENESP	B	São Paulo	jul-08	31%	64.480	48,5%	1.391	38,0	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%	1.313	176,0	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%	2.839	143,9	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	12,9%	266	47,4	1,9%	Estácio, Patrys
MV9	B	R. de Janeiro	fev-19	100%	15.174	0,0%	884	58,3	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
<b>Total</b>					<b>228.888</b>	<b>19,1%</b>	<b>19.961</b>	<b>103,5</b>	<b>100,0%</b>	

## Receita por Classe de Ativo

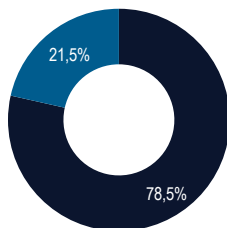
(% Receita Contratada Total)



■ AAA ■ A ■ B

## Receita por Região

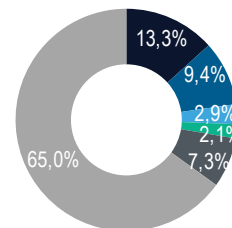
(% Receita Contratada Total)



■ São Paulo ■ R. de Janeiro

## Receita por Setor

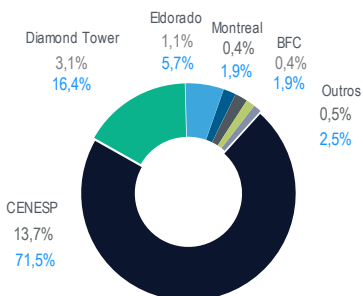
(% Receita Contratada Total)



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

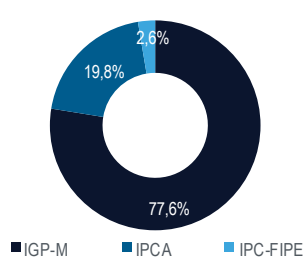
## Composição da Vacância por Ativo

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



## Índice de Reajustes

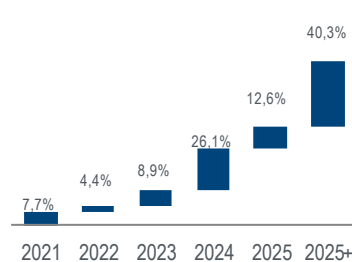
(% Receita Contratada Total)



■ IGP-M ■ IPCA ■ IPC-FIPE

## Cronograma de Vencimentos

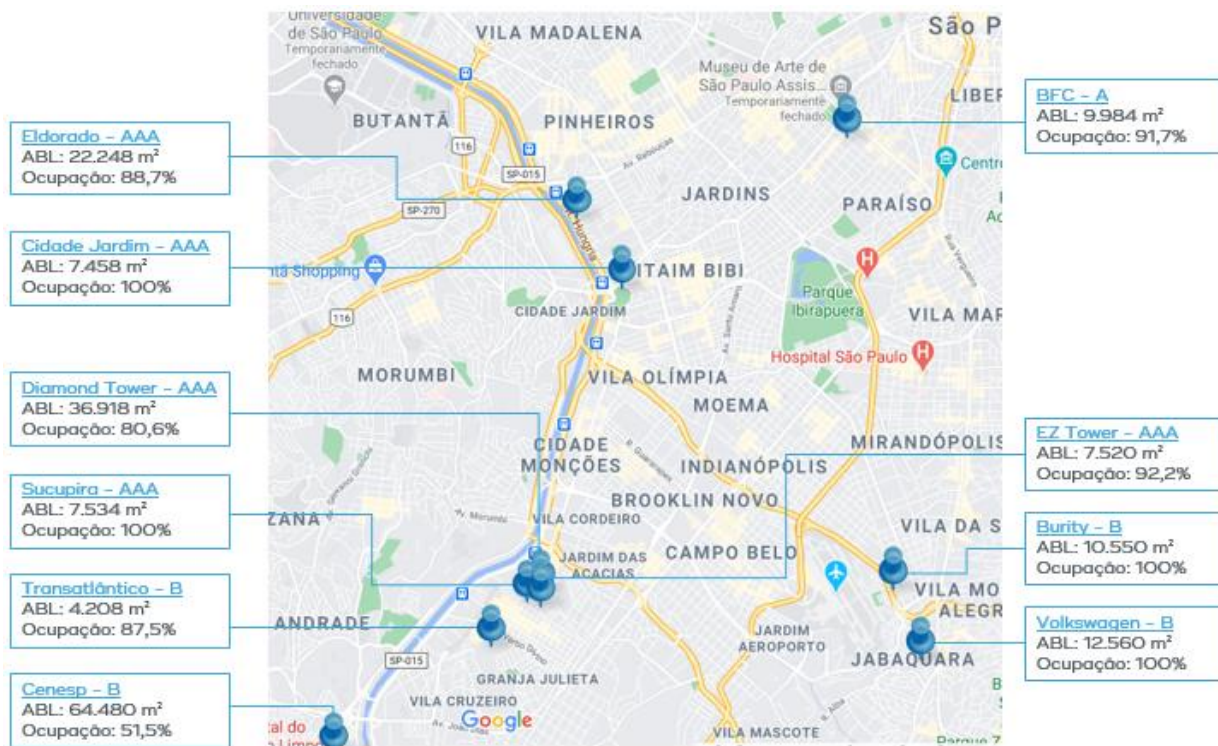
(% Receita Contratada Total)



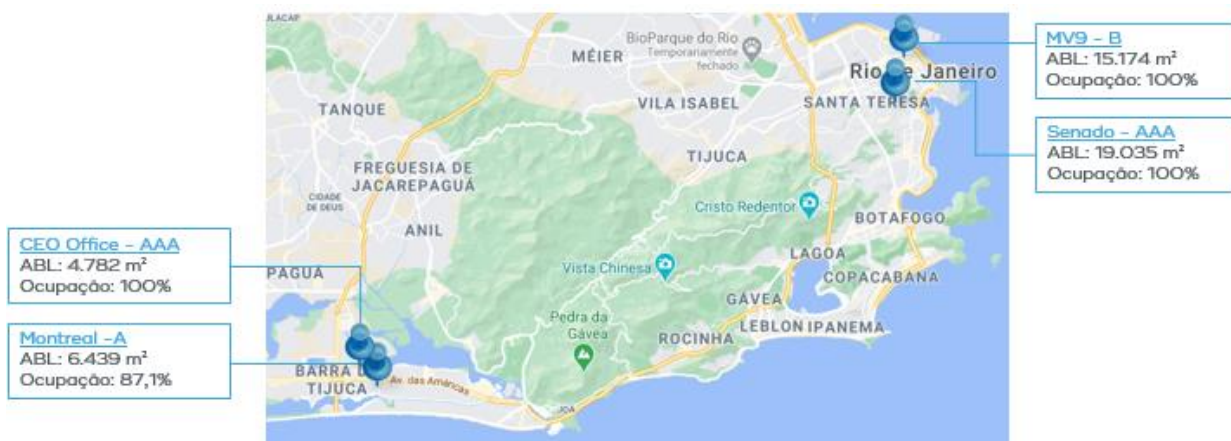
Notas: (6) Considera os valores de RMG mensal para os ativos Sucupira, Diamond Tower e EZ Tower. (7) Considerando a receita potencial a mercado para cada ativo determinada pela reavaliação semestral do portfólio de imóveis do Fundo conduzida pela Cushman & Wakefield, em novembro de 2020. (8) Considera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

## Apresentação Geográfica do Portfólio

### São Paulo



### Rio de Janeiro



## Visão Geral do BC Fund

<b>Administrador:</b> BTG Pactual Serviços Financeiros	<b>Número de empreendimentos:</b> 14	<b>Código de negociação:</b> BRCR11
<b>Taxa de administração:</b> 0,25% do valor de mercado	<b>Número de contratos de locação:</b> 71	<b>Cotistas pessoas físicas:</b> 121.781
<b>Gestor:</b> BTG Pactual Gestora de Recursos	<b>Área bruta locável:</b> 228.888 m <sup>2</sup> (base Dezembro/2020)	<b>Cotistas pessoas jurídicas:</b> 429 (base 31/01/2021)
<b>Taxa de gestão:</b> 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/m<sup>2</sup> 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: [ifundoslistados@btgpactual.com](mailto:ifundoslistados@btgpactual.com) ou pelo telefone (11) 3383-2469. Os cotistas que adquiriram cotas no mercado secundário deverão procurar o atendimento de sua corretora.