

Últimas Notícias

Na contramão da tendência do mercado do Rio de Janeiro, fortemente impactado pela pandemia e em linha com o que vínhamos comentando nos últimos informativos, o Fundo assinou neste mês um novo contrato de locação no edifício Montreal com uma empresa do ramo de bens de consumo. O novo contrato é referente a área do último andar disponível no edifício, representando uma ABL de 937m². A nova locação vigorará pelo prazo de 5 anos. Desta forma, nosso portfólio no Rio de Janeiro segue atualmente 100% locado, com contratos bem defendidos e recém revisados/renovados, sendo que mais de 95% da carteira da região vence somente após 2025 e que aproximadamente 2/3 da receita é oriunda de um contrato atípico de longo prazo.

No dia 15 de março, o Fundo disponibilizou ao mercado a sua divulgação de resultados do 4T20, sendo que no dia 16 ocorreu a teleconferência de resultados do ano de 2020. Além do resultado financeiro e operacional, abordamos os principais desafios de 2020 e a visão da gestora sobre o mercado atual. O esforço do nosso time comercial se concentrou na manutenção e adimplência dos contratos de locação, lembrando que pela alta qualidade da carteira, o Fundo ficou mais protegido de possíveis oscilações de mercado e não teve um aumento de sua inadimplência no ano, que permanece majoritariamente resultado de um processo judicial, que deve se resolver em um curto/médio prazo.

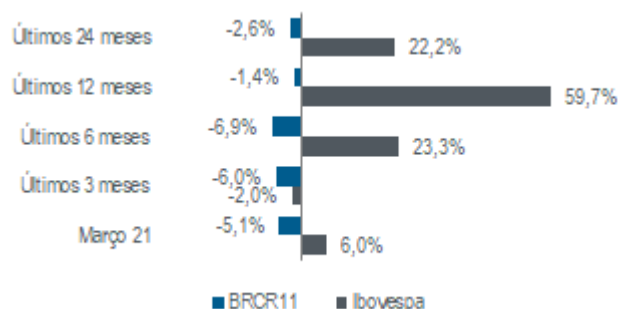
O Fundo disponibilizou também a consulta formal para deliberação em AGOE as seguintes pautas: Em caráter ordinário, a aprovação das demonstrações contábeis do ano de 2020. Em caráter extraordinário a votação do comitê de acompanhamento da gestora, com a eleição dos candidatos inscritos de acordo com o comunicado a mercado de 25 de março e a aprovação da alteração do Art 37 do Regulamento acerca de consultas formais por meio de correio eletrônico. A modalidade da Assembleia Geral de Cotista segue de forma não presencial, sendo que as instruções de voto estão contidas no material disponibilizado, sendo contabilizadas as manifestações recebidas até o dia 01 de maio.

A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando os rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi negativa em 5,1%, enquanto o Ibovespa registrou variação positiva de 6,0%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 3,6 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 82,00 por cota.

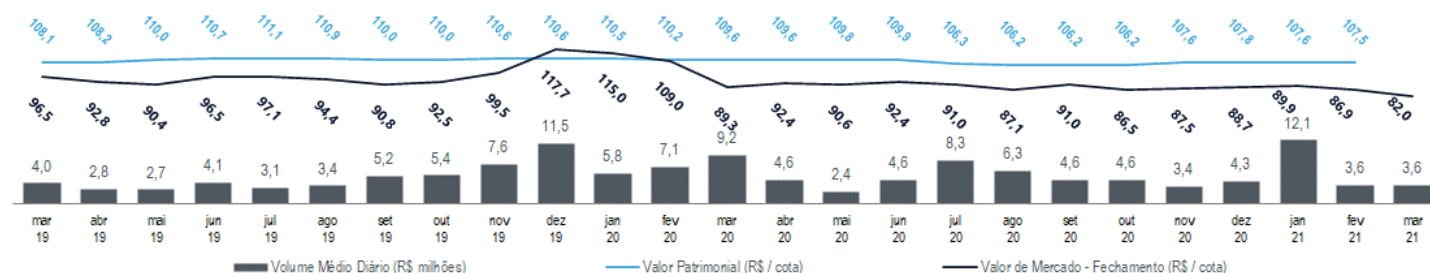
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	107,50	82,00
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-23,7%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,48	0,48
Rentabilidade mensal	[%]	0,4%	0,6%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	5,5%	7,3%
Quantidade de cotas	[# mil]	26,6	26,6
Valor das cotas	[R\$ mil]	2.863,7	2.184,3
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mil]	315,5	315,5
(+) Participação de minoritários	[R\$ mil]	59,5	59,5
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mil]	3.238,7	2.559,3
Receita contratada	[R\$ mil]	19,5	19,5
Cap rate implícito	[%]	6,9%	8,7%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	7,6%	9,6%
Área bruta locável	[mil m²]	228,9	228,9
Valor implícito por m²	[R\$/m²]	14.150	11.181
Volume total negociado no mês	[R\$ mil]	81,7	
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mil]	3,6	
% do fundo negociado no mês	[%]	3,2%	
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]	52,4%	
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]	-5,6%	
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]	-5,1%	

Retorno do Cotista ⁽¹⁾



Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



Desempenho Financeiro e Operacional – Fev/2021

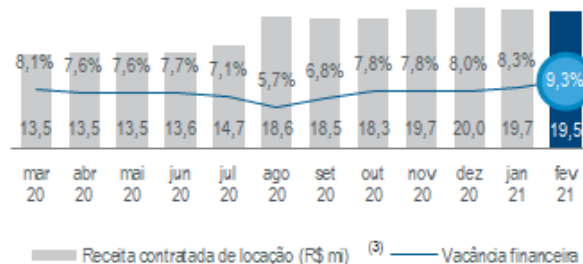
A vacância financeira do portfólio, em fevereiro de 2021, representava 9,3%, em termos de receita de locação potencial e 21,2% sobre o total de ABL em m². O aumento da vacância em relação ao mês anterior se deve principalmente a saída parcial programada de um locatário do Eldorado. Tivemos ainda a entrega de ¼ de andar de um locatário do Cenesp, que permanecia por tempo indeterminado após o término do prazo do seu contrato, o qual o mesmo não havia demonstrado interesse em renovar.

A vacância ao final de fevereiro de 2021 correspondia a 35.124 m² no CENESP, 7.179 m² no Diamond Tower, 3.511 m² no Eldorado, 828 m² no Montreal, 828 m² no BFC, 586 m² no EZ Towers e 525 m² no Transatlântico.

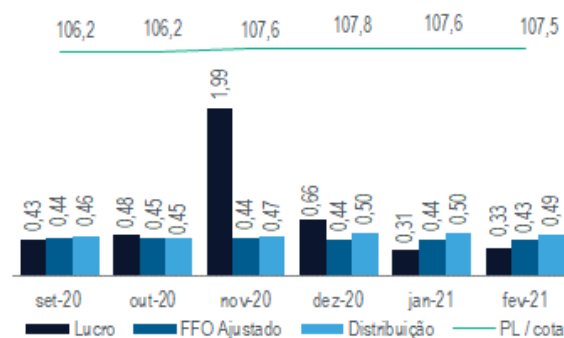
Nos três meses seguintes, 13,2% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto neste período, teremos 0,8% dos contratos em processos de renovação.

O lucro líquido por cota em fevereiro/21 foi positivo em R\$0,33. 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\$ 0,49/cota.

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



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



DRE Consolidada⁽⁵⁾

(R\$ mil)	jan21	fev 21	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	18.740	18.575	194.777
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	2.838
Outras Receitas de Propriedades	(200)	164	3.435
Ajuste a Valor Justo	-	-	39.101
Despesas Financeiras de Propriedades	(3.922)	(3.461)	(28.690)
Despesas Administrativas de Propriedades	(435)	(809)	(8.253)
Resultado de Propriedades	14.183	14.469	203.208
Receitas de CRI, LCI e outros FII	1.011	743	9.610
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	(4.140)	(2.769)	(21.470)
Outros Ativos Financeiros	59	28	1.796
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(2.735)	(3.589)	(30.306)
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	(99)	(42)	685
Lucro Líquido do Período	8.279	8.840	163.523
FFO Ajustado do Período	11.656	11.530	134.069
FFO Ajustado ⁽⁴⁾ (R\$/Cota)	0,44	0,43	5,12
Distribuição aos Cotistas no Período	13.319	13.058	139.127

Balanço Patrimonial⁽⁵⁾

(R\$ mil)	fev 21	% do Ativo
Ativo	3.614.210	100,0%
Imóveis	3.037.800	84,1%
LCI	-	0,0%
CRI	130.090	3,6%
Cotas de outros FII	122.422	3,4%
Aluguéis a Receber	38.250	1,1%
Renda Fixa	37.903	1,0%
Ativos Diversos	247.745	6,9%
Passivo	691.014	19,1%
Rendimentos a Distribuir	24.588	0,7%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	638.623	17,7%
Outros Passivos	27.803	0,8%
Patrimônio Líquido	2.863.712	79,2%
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	59.484	1,6%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	3.614.210	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 2,3% 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.

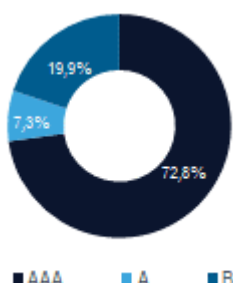
Portfólio

Data base: Fevereiro/2021

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%	1.143	124,9	6,5%	Grupo Pan, Itaú, 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	54,5%	1.057	36,0	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%	1.371	183,9	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	15,8%	2.949	157,4	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%	289	51,5	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	21,2%	19.534	103,9	100,0%	

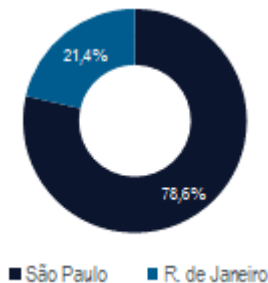
Receita por Classe de Ativo

(% Receita Contratada Total)



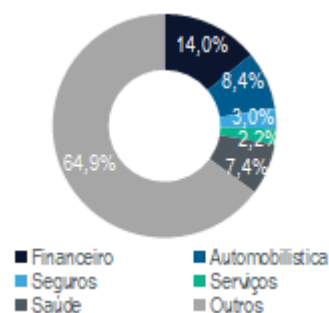
Receita por Região

(% Receita Contratada Total)



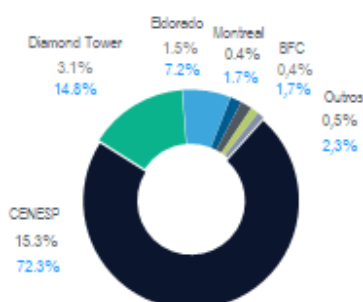
Receita por Setor

% Receita Contratada Total



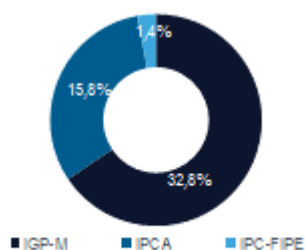
Composição da Vacância por Ativo

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



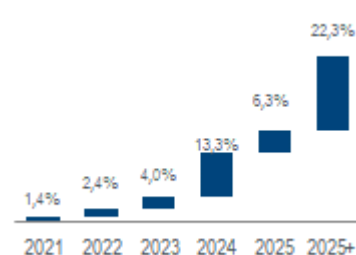
Índice de Reajustes

(% Receita Contratada Total)



Cronograma de Vencimentos

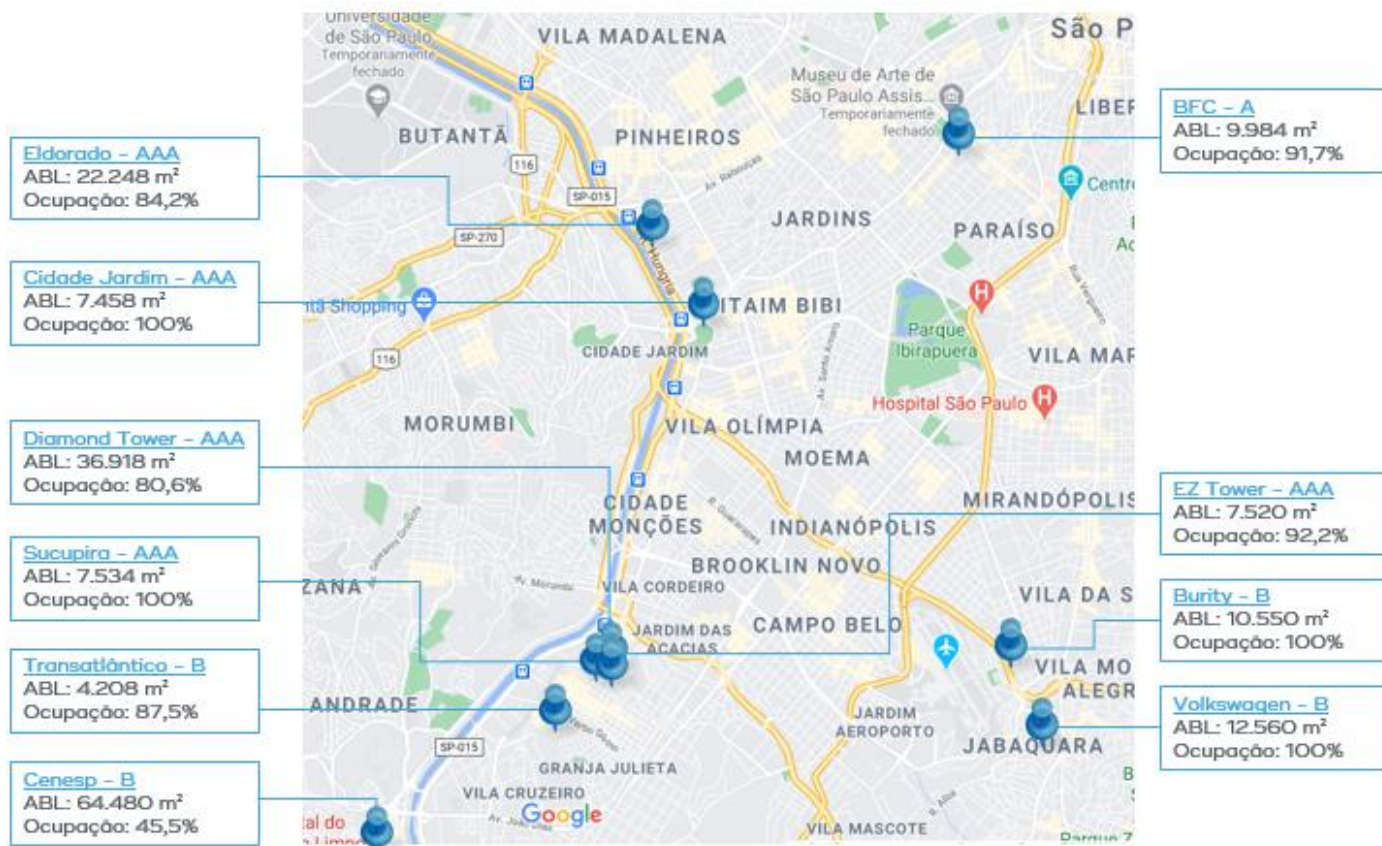
(% Receita Contratada Total)



Notas: (6) Considera os valores de RMG mensal para os ativos Sucupira, Diamond Tower e EZ Tower. (7) Considerando a receita a 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:**
69

Área bruta locável:
228.888 m²
(base Fevereiro/2021)

Código de negociação:
BRCR11

Cotistas pessoas físicas:
125.218

Cotistas pessoas jurídicas:
414
(base 31/03/2021)

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.