

Últimas Notícias

Em dezembro o Fundo divulgou um Comunicado ao Mercado em esclarecimento a distribuição de dividendos pro rata para as Novas Cotas subscritas durante a 6ª emissão de Cotas do Fundo. Considerando o calendário de integralização realizado na emissão, no mês de dezembro, correspondente a distribuição de resultados referente ao mês de outubro, somente as Cotas integralizadas durante o direito de preferência tiveram jus ao rendimento mensal distribuído, respeitando o pro rata do investimento.

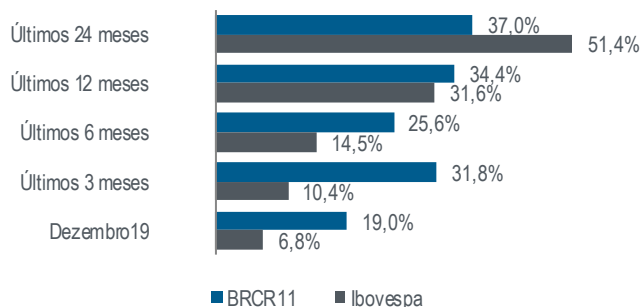
Ainda esse mês foi concluída a reavaliação semestral do portfólio de imóveis do Fundo. O resultado desta avaliação, que impacta as demonstrações financeiras do mês de novembro, gerou uma valorização no valor dos ativos de R\$ 86,5 milhões, o que significa uma variação positiva de 4,5% em relação à avaliação anterior. Com isso, o patrimônio líquido corresponde a R\$2,5 bilhões ou R\$110,61/cota. Importante lembrar apenas que em novembro foram distribuídas 3.693.665 Novas Cotas.

A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi positiva em 19,0%, enquanto o Ibovespa registrou variação positiva de 6,8%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 11,5 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 117,70 por cota.

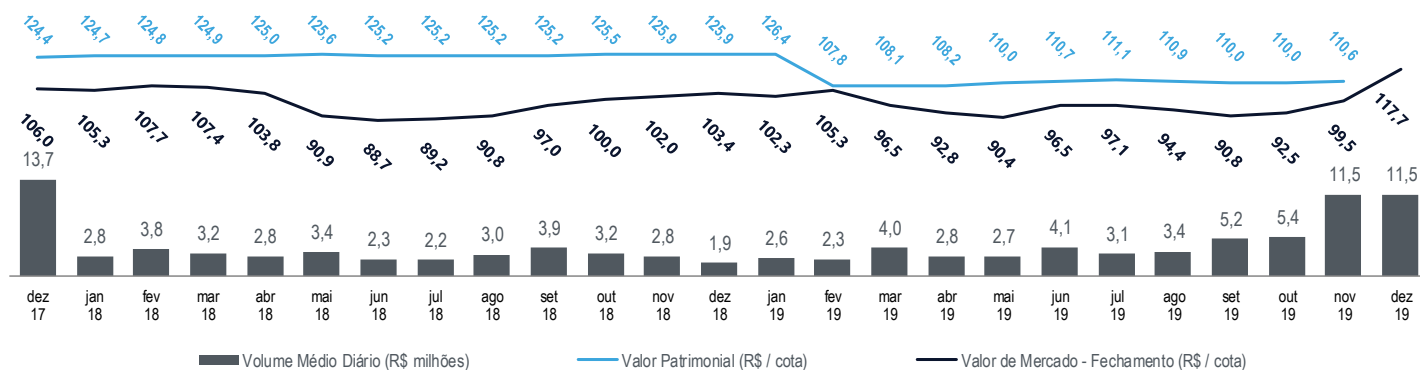
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	110,61	117,70
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	6,4%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,56	0,56
Rentabilidade mensal	[%]	0,5%	0,5%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	6,2%	5,9%
Quantidade de cotas	[# mi]	22,9	22,9
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.535,0	2.697,5
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	(408,5)	(408,5)
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	61,8	61,8
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	2.188,3	2.350,8
Receita contratada	[R\$ mi]	13,0	13,0
Cap rate implícito	[%]	7,1%	6,6%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	7,8%	7,3%
Área bruta locável	[mil m ²]	184,4	184,4
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	11864	12.745
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		219,2
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		11,5
% do fundo negociado no mês	[%]		9,3%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		59,0%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		18,3%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		19,0%

Retorno do Cotista (1)



Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



Desempenho Financeiro e Operacional – Nov/2019

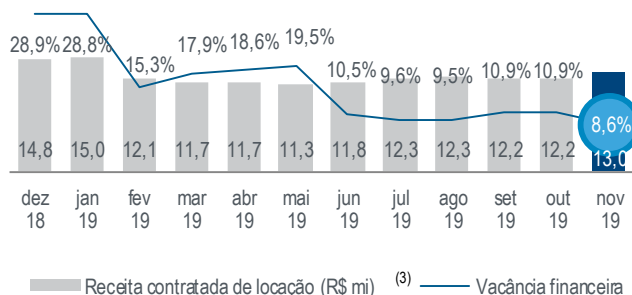
A vacância financeira do portfólio, em novembro de 2019, representa 8,6%, em termos de receita de locação potencial e 14,4% sobre o total de ABL em m², sendo impactada em relação ao mês anterior dado a entrada do novo locatário no Edifício Eldorado e a sua total ocupação. Lembramos ainda que em fevereiro foi concluída a operação de troca de portfólio, na qual foi vendido à totalidade da participação do Ed. Torre Almirante, totalidade da participação do Ed. Flamengo, totalidade da participação do Ed. Morumbi, 75% da participação do Ed. BFC e 51% da participação no ed. EBT, com a compra de 20% do Ed Senado, 50% do ed. Cidade Jardim e a totalidade do edifício MV9.

A vacância ao final de novembro de 2019 correspondia a 21.874 m² no CENESP, 2.443 m² no BFC, 1.753 m² no Montreal e 525 m² no Transatlântico.

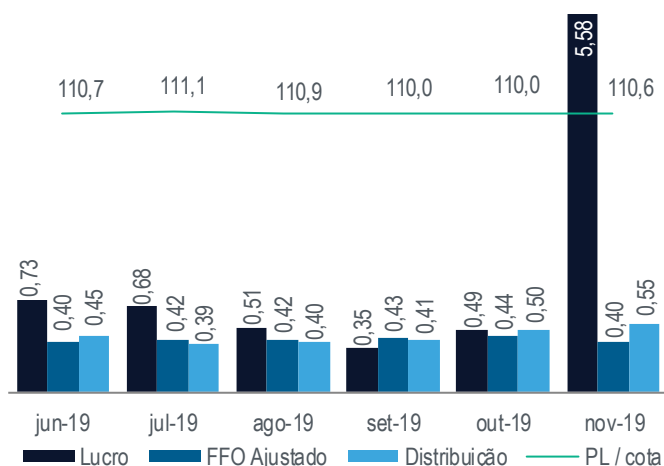
Nos três meses seguintes, 28,4% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que, neste período, teremos 0,8% dos contratos em processos de renovação.

O lucro líquido por cota em novembro/19 foi positivo em R\$5,58. Já o FFO ajustado(4) foi de R\$0,40/cota, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,55/cota.

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



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



DRE Consolidada⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Out19	Nov 19	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	11.223	11.614	123.323
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(18)	-	610
Outras Receitas de Propriedades	(147)	(149)	(74.144)
Ajuste a Valor Justo	-	86.481	87.488
Despesas Financeiras de Propriedades	(909)	(758)	(22.873)
Despesas Administrativas de Propriedades	(827)	(836)	(12.504)
Resultado de Propriedades	9.322	96.352	101.900
Receitas de CRI, LCI e outros FII	1.157	949	15.599
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	941	2.241	12.197
Outros Ativos Financeiros	346	330	4.933
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(2.116)	(2.309)	(19.378)
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	(212)	(1.804)	(2.154)
Lucro Líquido do Período	9.438	95.759	113.097
FFO Ajustado do Período	8.512	9.093	96.359
FFO Ajustado ⁽⁴⁾ (R\$/Cota)	0,44	0,40	4,94
Distribuição aos Cotistas no Período	9.612	10.573	311.968

Balanco Patrimonial⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Nov 19	% do Ativo
Ativo	2.950.221	100,0%
Imóveis	2.151.416	72,9%
LCI	-	0,0%
CRI	130.230	4,4%
Cotas de outros FII	65.698	2,2%
Aluguéis a Receber	45.088	1,5%
Renda Fixa	332.532	11,3%
Ativos Diversos	225.257	7,6%
Passivo	353.479	12,0%
Rendimentos a Distribuir	30.837	1,0%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	298.504	10,1%
Outros Passivos	24.138	0,8%
Patrimônio Líquido	2.534.983	85,9%
Participação dos Minoritários⁽³⁾	61.759	2,1%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	2.950.221	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.

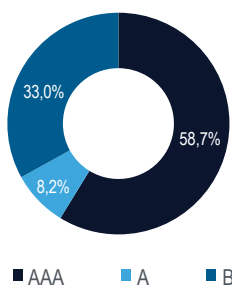
Portfólio

Data base: Novembro/2019

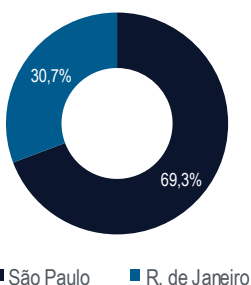


Ativo	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m²)	Vacância (m²)	Receita Contratada (R\$ mil)	R\$/m²	% da Receita Total Potencial ⁽⁵⁾	Principais Inquilinos ⁽⁷⁾
BFC	A	São Paulo	mar-10	23%	9.984	24,5%	840	111,4	8,5%	Grupo Pan, Itaú, WeWork
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	0,0%	649	61,5	3,3%	Banco GMAC, Grupo Pan
CENESP	B	São Paulo	jul-08	31%	64.480	33,9%	1.639	38,5	17,7%	Ernst & Young, Acfcall, Wipro
CEO Office	AAA	R. de Janeiro	fev-19	27%	4.782	0,0%	458	95,7	2,7%	Tim
Cidade Jardim	AAA	São Paulo	fev-19	50%	7.458	0,0%	1.140	152,9	7,6%	Aqua, Banco ABC, Felsberg, Patria
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22.246	0,0%	2.905	130,6	22,3%	ACE Seguradora, Anbima, LinkedIn
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	27,2%	226	48,3	2,9%	Estácio, Patrys
MV9	B	R. de Janeiro	fev-19	100%	15.174	0,0%	683	45,0	7,8%	INPI
Senado	AAA	R. de Janeiro	fev-19	20%	19.035	0,0%	2.622	137,7	14,2%	Petrobras
Sucupira	AAA	São Paulo	nov-19	21%	7.534	0,0%	502	66,7	6,2%	Sanofi
Transatlântico	B	São Paulo	mar-08	28%	4.208	12,5%	201	54,7	1,8%	Mattel, Rockwell
Volkswagen	B	São Paulo	jan-08	100%	12.560	0,0%	1.117	89,0	4,8%	Volkswagen
Total					184.450	14,4%	12.982	82,2	100,0%	

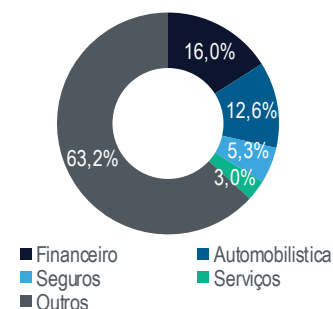
Receita por Classe de Ativo
(% Receita Contratada Total)



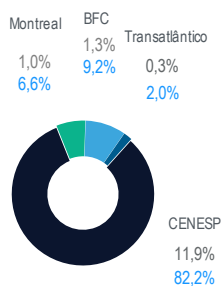
Receita por Região
(% Receita Contratada Total)



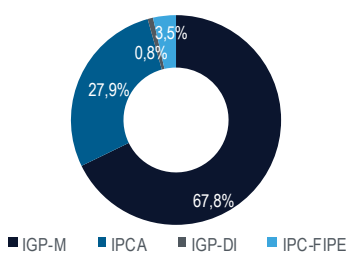
Receita por Setor
(% Receita Contratada Total)



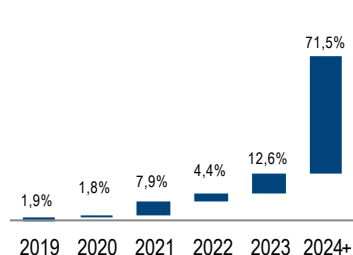
Composição da Vacância por Ativo
(% Área Bruta Locável Total)
(% Área Bruta Locável Vaga)



Índice de Reajustes
(% Receita Contratada Total)



Cronograma de Vencimentos
(% Receita Contratada Total)



Notas: (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 2019. (8) Considera inquilinos com base na receita contratada de locação.

Visão Geral do BC Fund

Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros	Número de empreendimentos: 11	Código de negociação: BRCR11
Taxa de administração: 0,25% do valor de mercado	Número de contratos de locação: 59	Cotistas pessoas físicas: 84.591
Gestor: BTG Pactual Gestora de Recursos	Área bruta locável: 184.450 m ² (base Novembro/2019)	Cotistas pessoas jurídicas: 351 (base 30/12/2019)
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 o 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 já apresenta 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.

Com relação a novos investimentos, o BC Fund se encontra num momento de busca por oportunidades de aquisição, não descartando para tais operações seu potencial de alavancagem.

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.