

Últimas Notícias

No mês de janeiro, tivemos a expansão de um locatário do BFC para mais um andar. O novo contrato tem prazo de 10 anos e foi firmado com condições contratuais em linha com o mercado da região, que já se encontra em um momento favorável aos locadores.

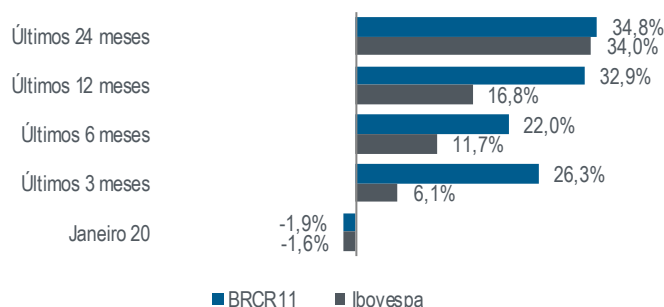
Ainda neste mês, estivemos reunidos com as principais casas de *research* imobiliário para analisar o acompanhamento do mercado imobiliário com o término de 2019. Em linha com a nossa perspectiva, o ano passado marcou a retomada do mercado, com a melhora expressiva nos índices de performance imobiliária. No mercado de São Paulo, onde está localizada a nossa principal vacância, percebemos a retomada dos preços de aluguéis, com revisões de valor locatícios sendo realizadas para cima. Reforçamos ainda que tal cenário também favorece as regiões não tão *premium*, como o Cenesp, onde notamos a retomada do interesse de empresas em busca de ativos com aluguéis mais acessíveis. Já o mercado do Rio de Janeiro, embora apresente uma dinâmica mais desafiadora, segue com sinais positivos, como o aumento de visitas de potenciais locatários aos imóveis.

A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi negativa em 1,9%, enquanto o Ibovespa registrou variação negativa de 1,6%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 5,8 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 114,96 por cota.

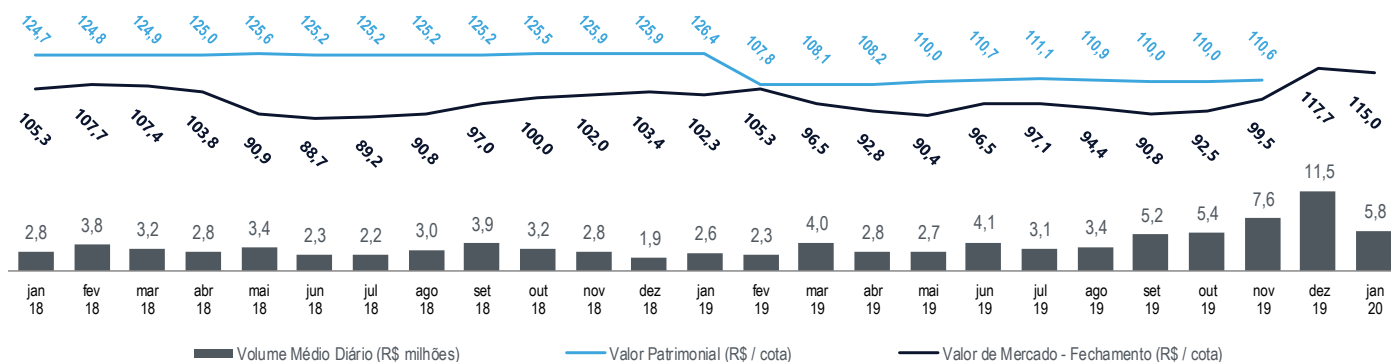
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	110,61	114,96
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	0,0%	3,9%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,56	0,56
Rentabilidade mensal	[%]	0,5%	0,5%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	6,2%	6,0%
Quantidade de cotas	[# mi]	22,9	22,9
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.535,0	2.634,7
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	(408,0)	(408,0)
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	618	618
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	2.188,8	2.288,5
Receita contratada	[R\$ mi]	13,3	13,3
<i>Cap rate implícito</i>	[%]	7,3%	7,0%
<i>Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)</i>	[%]	7,9%	7,6%
Área bruta locável	[mil m ²]	184,4	184,4
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	11.867	12.407
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		127,2
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		5,8
% do fundo negociado no mês	[%]		5,6%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		62,4%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		-2,3%
Reto no do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		-1,9%

Retorno do Cotista ⁽¹⁾



Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



Desempenho Financeiro e Operacional – Dez/2019

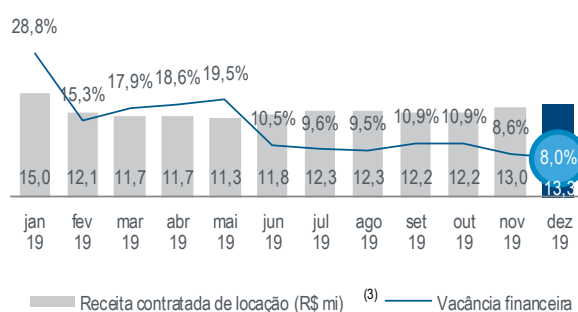
A vacância financeira do portfólio, em dezembro de 2019, representa 8,0%, em termos de receita de locação potencial e 14,1% sobre o total de ABL em m², sendo impactada em relação ao mês anterior dado a entrada do novo locatário no Edifício BFC. Lembramos ainda que em fevereiro foi concluída a operação de troca de portfólio, na qual foi vendido a 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 dezembro de 2019 correspondia a 21.874 m² no CENESP, 1.938 m² no BFC, 1.753 m² no Montreal e 525 m² no Transatlântico.

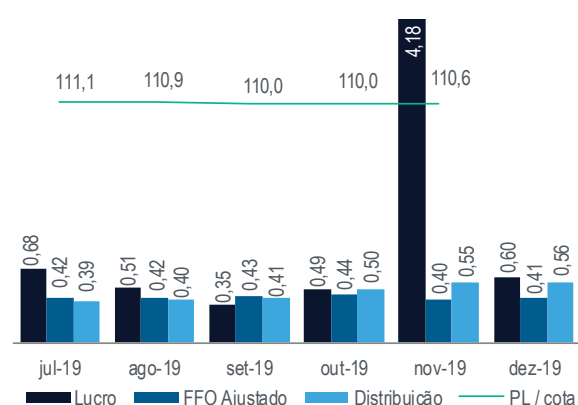
Nos três meses seguintes, 29,1% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que, neste período, teremos 0,2% dos contratos em processos de renovação.

O lucro líquido por cota em dezembro/19 foi positivo em R\$0,60. Já o FFO ajustado(4) foi de R\$0,41/cota, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,56/cota.

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



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



Nota sobre as informações financeiras de Dezembro/2019

Devido ao processo de auditoria das demonstrações financeiras anuais do Fundo, este relatório não inclui as informações financeiras do mês imediatamente anterior (dezembro/2019). As informações financeiras auditadas serão divulgadas no relatório 4º trimestre de 2019 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 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

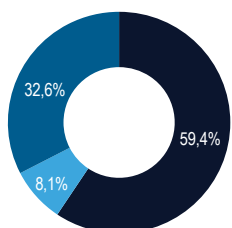
Data base: Dezembro/2019



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	19,4%	843	104,8	8,5%	Grupo Pan, Itaú, WeWork
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	0,0%	651	61,7	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, Acticall, 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%	1.153	154,6	7,6%	Aqua, Banco ABC, Felsberg, Patria
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22.246	0,0%	2.888	129,8	22,3%	ACE Seguradora, Anbima, LinkedIn
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	27,2%	226	48,3	2,9%	Estácio, Patyts
MV9	B	R. de Janeiro	fev-19	100%	15.174	0,0%	710	46,8	7,8%	INPI
Senado	AAA	R. de Janeiro	fev-19	20%	19.035	0,0%	2.622	137,8	14,2%	Petrobras
Sucupira	AAA	São Paulo	nov-19	21%	7.534	0,0%	753	100,0	6,2%	Sanofi
Transatlântico	B	São Paulo	mar-08	28%	4.208	12,5%	201	54,7	1,8%	Matel, Rockwell
Volkswagen	B	São Paulo	jan-08	100%	12.560	0,0%	1.117	89,0	4,8%	Volkswagen
Total					184.450	14,1%	13.262	83,7	100,0%	

Receita por Classe de Ativo

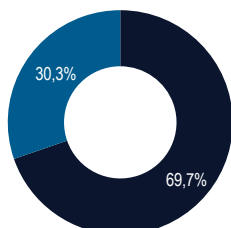
(% Receita Contratada Total)



■ AAA ■ A ■ B

Receita por Região

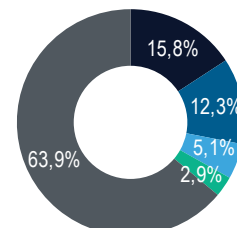
(% Receita Contratada Total)



■ São Paulo ■ R. de Janeiro

Receita por Setor

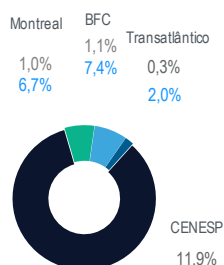
(% Receita Contratada Total)



■ Financeiro ■ Automobilística
■ Seguros ■ Serviços

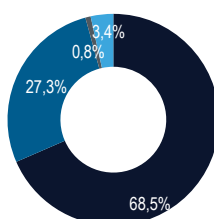
Composição da Vacância por Ativo

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



Índice de Reajustes

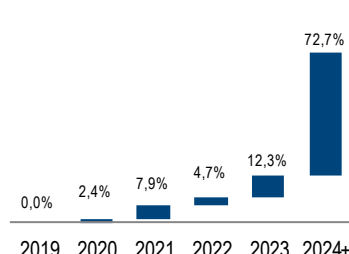
(% Receita Contratada Total)



■ IGP-M ■ IPCA ■ IGP-DI ■ IPC-FIPE

Cronograma de Vencimentos

(% Receita Contratada Total)



Notas: (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 cujas receitas de locação correspondam a 10% ou mais da receita contratada total de cada ativo.

Visão Geral do BC Fund

Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros	Número de empreendimentos: 12	Código de negociação: BRCR11
Taxa de administração: 0,25% do valor de mercado	Número de contratos de locação: 60	Cotistas pessoas físicas: 89.520
Gestor: BTG Pactual Gestora de Recursos	Área bruta locável: 184.450 m ² (base Dezembro/2019)	Cotistas pessoas jurídicas: 365 (base 31/01/2020)
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 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.