

Últimas Notícias

Em março, tivemos a expansão do contágio do novo coronavírus no Brasil, principalmente no Estado de São Paulo, onde se encontra grande parte do nosso portfólio. Frente à esta realidade, nossa equipe técnica adotou uma série de medidas em nossos ativos visando a contenção da disseminação da doença e a preservação da população de nossos prédios. Entre as medidas adotadas estão a intensificação da limpeza das áreas de grande circulação, fechamento temporário de alguns locais de convivência, instalação de recipientes de álcool em gel na área comum, e implantação do sistema de rodízio da equipe de administração predial. Seguiremos atentos à todas as diretrizes recomendadas pelos órgãos competentes.

Ainda em março, o Fundo recebeu a notificação de um locatário do edifício Eldorado solicitando o término antecipado de parte de seu contrato de locação, sendo a área devolvida correspondente a um andar e meio. O inquilino deverá cumprir todas as disposições contratuais, desta forma, o Fundo fará jus ao aviso prévio e a multa contratual. Informamos que nossa equipe comercial já se encontra engajada em pré locar o espaço a ser devolvido, possuindo conversas bem avançadas para parte deste espaço.

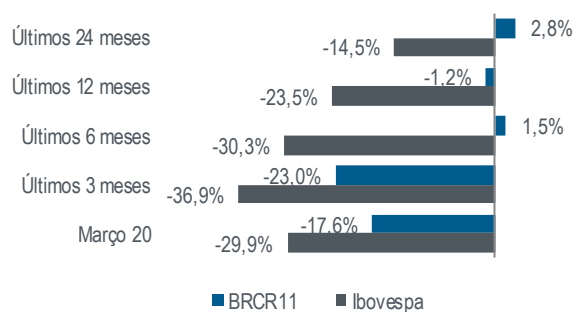
No dia 04 de março, o Fundo disponibilizou ao mercado a sua divulgação de resultados do 4T19, sendo que no dia 05 ocorreu a teleconferência de resultados do ano de 2019. A apresentação, bem como a gravação do webcast, estão disponíveis em nosso site.

A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi negativa em 17,6%, enquanto o Ibovespa registrou variação negativa de 29,9%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 9,2 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 89,31 por cota.

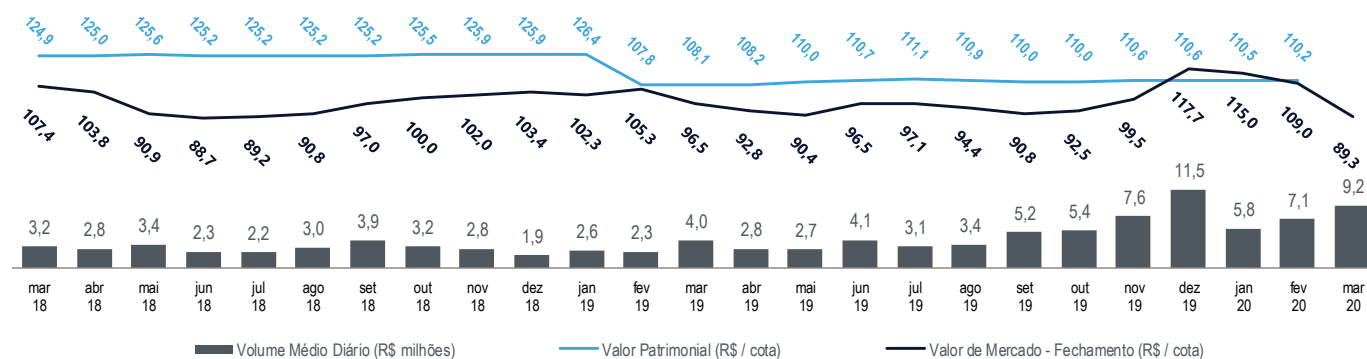
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	110,18	89,31
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	0,0%	-18,9%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,56	0,56
Rentabilidade mensal	[%]	0,5%	0,6%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	6,3%	7,8%
Quantidade de cotas	[# mi]	22,9	22,9
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.525,0	2.046,8
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	(247,7)	(247,7)
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	62,0	62,0
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	2.339,4	1.861,2
Receita contratada	[R\$ mi]	13,3	13,3
<i>Cap rate implícito</i>	[%]	6,8%	8,6%
<i>Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)</i>	[%]	7,4%	9,3%
Área bruta locável	[mil m ²]	184,4	184,4
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	12.683	10.091
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		202,5
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		9,2
% do fundo negociado no mês	[%]		10,9%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		73,5%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		-18,1%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		-17,6%

Retorno do Cotista ⁽¹⁾



Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



Desempenho Financeiro e Operacional – Fev/2020

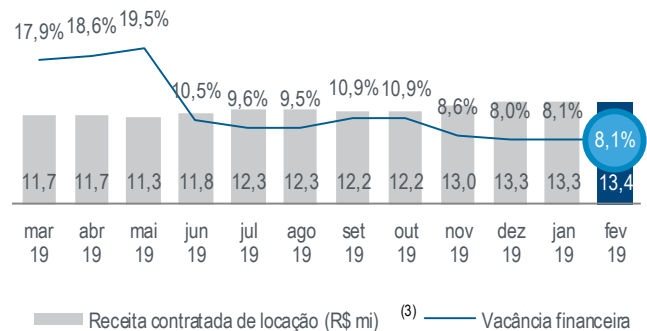
A vacância financeira do portfólio, em fevereiro de 2020, representa 8,1%, em termos de receita de locação potencial e 14,1% sobre o total de ABL em m², em linha com o resultado do mês anterior.

A vacância ao final de fevereiro de 2020 correspondia a 21.874 m² no CENESP, 1.938 m² no BFC, 1.753 m² no Montreal, 525 m² no Transatlântico.

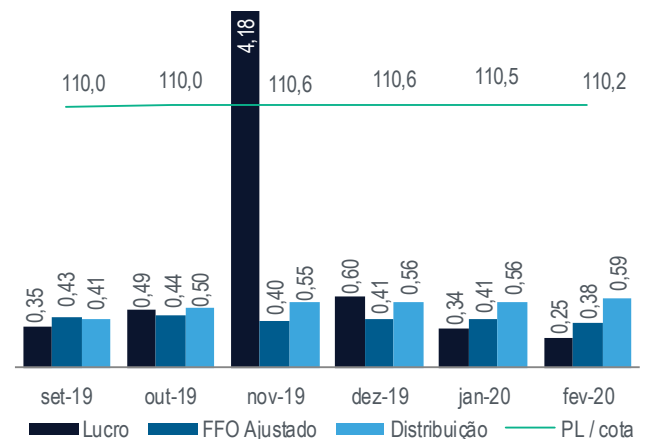
Nos três meses seguintes, 8,4% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que, neste período, teremos 0,8% dos contratos em processos de renovação.

O lucro líquido por cota em fevereiro/20 foi positivo em R\$0,25. Já o FFO ajustado ⁽⁴⁾ foi de R\$0,38/cota, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,59/cota.

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



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



DRE Consolidada ⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Jan20	Fev20	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	12.892	14.152	140.706
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	(707)
Outras Receitas de Propriedades	15	(451)	(198.894)
Ajuste a Valor Justo	-	-	320.743
Despesas Financeiras de Propriedades	(1.716)	(1.459)	(13.120)
Despesas Administrativas de Propriedades	(818)	(655)	(10.339)
Resultado de Propriedades	10.373	11.587	238.389
Receitas de CRI, LCI e outros FII	1.010	795	13.356
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	(1.614)	(3.745)	4.565
Outros Ativos Financeiros	905	443	6.174
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(2.668)	(3.248)	(24.585)
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	(211)	(204)	(2.537)
Lucro Líquido do Período	7.795	5.628	235.362
FFO Ajustado do Período	9.414	8.685	101.054
FFO Ajustado ⁽⁴⁾ (R\$/Cota)	0,41	0,38	4,41
Distribuição aos Cotistas no Período	12.834	13.625	327.901

Balanço Patrimonial ⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Fev20	% do Ativo
Ativo	2.788.797	100,0%
Imóveis	2.152.331	77,2%
LCI	-	0,0%
CRI	130.146	4,7%
Cotas de outros FII	63.971	2,3%
Aluguéis a Receber	31.370	1,1%
Renda Fixa	173.538	6,2%
Ativos Diversos	237.441	8,5%
Passivo	201.712	7,2%
Rendimentos a Distribuir	24.510	0,9%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	116.250	4,2%
Outros Passivos	60.952	2,2%
Patrimônio Líquido	2.525.046	90,5%
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	62.039	2,2%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	2.788.797	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. (6) O valor do patrimônio líquido já se encontra descontado do ganho de capital apurado da parcela à vista da operação de compra e venda de ativos com a Brookfield.

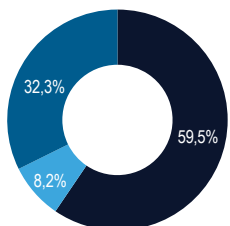
Portfólio

Data base: Fevereiro/2020

Ativo	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m²)	Vacância (m²)	Receita Contratada (R\$ mil)	R\$/m²	% da Receita Total Potencial ⁽⁹⁾	Principais Inquilinos ⁽⁸⁾
BFC	A	São Paulo	mar-10	23%	9.984	19,4%	859	106,8	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%	1.657	38,9	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%	1.194	160,0	7,6%	Aqua, Banco ABC, Felsberg, Patria
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22.246	0,0%	2.959	133,0	22,3%	ACE Seguradora, Anbima, LinkedIn
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	27,2%	239	50,9	2,9%	Estácio, Patry s
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%	Mattel, Rockwell
Volkswagen	B	São Paulo	jan-08	100%	12.560	0,0%	1.117	89,0	4,8%	Volkswagen
Total					184.450	14,1%	13.421	84,8	100,0%	

Receita por Classe de Ativo

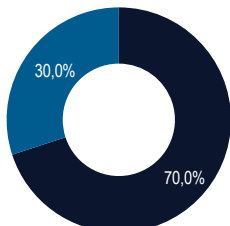
(% Receita Contratada Total)



■ AAA ■ A ■ B

Receita por Região

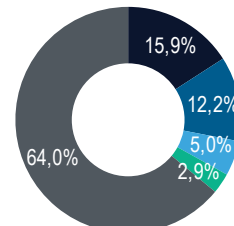
(% Receita Contratada Total)



■ São Paulo ■ R. de Janeiro

Receita por Setor

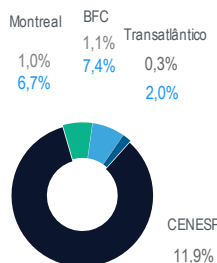
(% Receita Contratada Total)



■ Financeiro ■ Automotilística
■ Seguros ■ Serviços
■ Outros

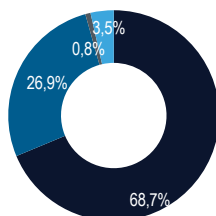
Composição da Vacância por Ativo

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



Índice de Reajustes

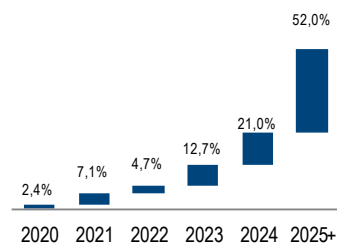
(% Receita Contratada Total)



■ IGP-M ■ IPCA ■ IGP-DI ■ IPC-FIPE

Cronograma de Vencimentos

(% Receita Contratada Total)



Notas: (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: 12	Código de negociação: BRCR11
Taxa de administração: 0,25% do valor de mercado	Número de contratos de locação: 60	Cotistas pessoas físicas: 91.924
Gestor: BTG Pactual Gestora de Recursos	Área bruta locável: 184.450 m ² (base Fevereiro/2020)	Cotistas pessoas jurídicas: 376 (base 31/03/2020)
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.