

Visão Geral

Objeto e Perfil do Fundo

O BC Fund é um dos maiores fundos 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.

Possui uma política de gestão ativa baseada em quatro pilares:

- (i) negociação competente dos contratos de locação;
- (ii) investimento em expansão e melhorias dos imóveis;
- (iii) eficiente reciclagem do portfólio;
- (iv) alavancagem positiva na aquisição de novos imóveis e/ou cotas de outros FII.

CNPJ

08.924.783/0001-23

Número de Emissões

7

Gestor

BTG Pactual Gestora de Recursos

Taxa de Gestão

1,10% a.a. sobre o valor de mercado em caráter de desconto (após 09/09/2022 a taxa voltará ao patamar de 1,50%)

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros

Taxa de Administração

0,25% a.a sobre o valor de mercado

Número de Empreendimentos

14

Número de Contratos de Locação

69

Área Bruta Locável

228.888 m²

Código de Negociação

BRCR11

Cotistas Pessoas Físicas

125.619

Cotistas Pessoas Jurídicas

415

Últimas Notícias

Reajustes anuais de locação

Em abril, após circular no Congresso um projeto de lei que determina que os reajustes anuais não poderão ser superiores ao IPCA, índice oficial do governo, a questão dos reajustes dos contratos de aluguel ganhou uma grande notoriedade na indústria. No entanto, é importante ressaltar que caso haja uma concordância entre as partes do contrato, um indicador diferente e eventualmente superior, pode ser adotado. Na prática, tudo será uma questão comercial a ser acordada entre locadores e locatários. Em relação ao Fundo, no decorrer dos últimos meses, nosso time comercial teve um trabalho bastante pessoalíssimo em cima das solicitações de revisão do reajuste. A métrica para evitar o desbalanceamento excessivo, minimizando o risco de desocupação dos ativos, foi focar no valor justo de mercado. Aproveitamos este momento para realizar importantes revisionais de contratos, que com o último aumento do reajuste anual, acabaram ficando descolados da média praticada no mercado para região em que os ativos se encontravam. Desta forma, conseguimos seguir com excelentes negociações em contratos bem relevantes para o Fundo, como é o caso do Volkswagen (5,7% da receita contratada) e da GMAC (3,0% da receita contratada), no Burity.

Novo contrato de locação

Assinamos em abril um novo contrato de locação no Diamond Tower com uma ABL correspondente a 1.025m², o que é equivalente a meio andar. O contrato foi firmado com uma empresa do ramo de siderurgia e vigorará por 5 anos. Como vínhamos notificando, os processos de comercialização para as áreas de alta qualidade do portfólio seguem bastante aquecidos, o que pode em um curto/médio prazo resultar em novas formalizações de aluguel, reforçando nossa tese.

Manutenção de inquilino

Em linha com as nossas expectativas, nosso time interno conseguiu reverter a saída total de um locatário do edifício Eldorado que ocupa atualmente dois andares. A permanência será em 52% da área original, sendo mantido o aluguel mensal contratado por metro quadrado e ainda estendida por mais dois anos a vigência contratual. Também é importante ressaltar que sobre a área devolvida incidirá normalmente a multa por rescisão antecipada. Este movimento vem bastante alinhado com nosso pilar de gestão ativa, que busca além da manutenção dos contratos de locação, a proteção da rentabilidade do Fundo. Sendo assim, se torna ainda mais relevante todo nosso trabalho de verificação inicial do locatário em questão, focando não só apenas em pontos reputacionais, mas principalmente na análise de crédito, que permite a baixa incidência de inadimplências à nossa carteira.

Retorno ao cotista

A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando os rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi positiva em 4,8%, enquanto o Ibovespa registrou variação positiva de 1,9%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 2,8 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 85,46 por cota. O *dividend yield* anualizado de acordo com a última distribuição é de 6,7%.

Melhorias Contínuas

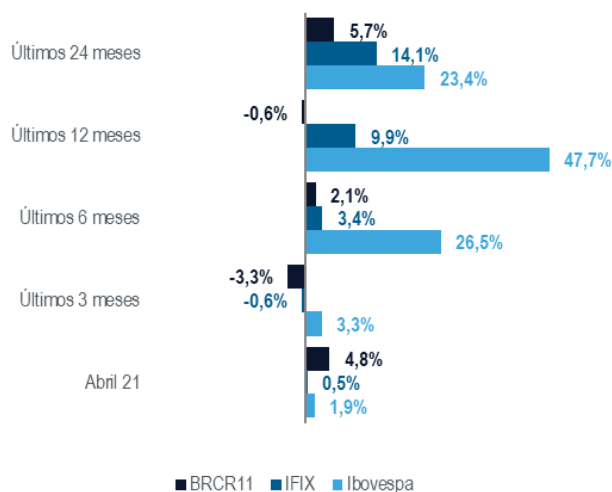
Prezando pelo alto nível de qualidade de nossos ativos e pela experiência do público ao adentrar no empreendimento, terminamos neste mês a reforma do Lobby do BFC. Esta obra segue uma série de melhorias iniciadas com o *retrofit* do prédio, que nos concedeu o Premio Master Imobiliário em 2016. As fotos estão apresentadas a seguir:



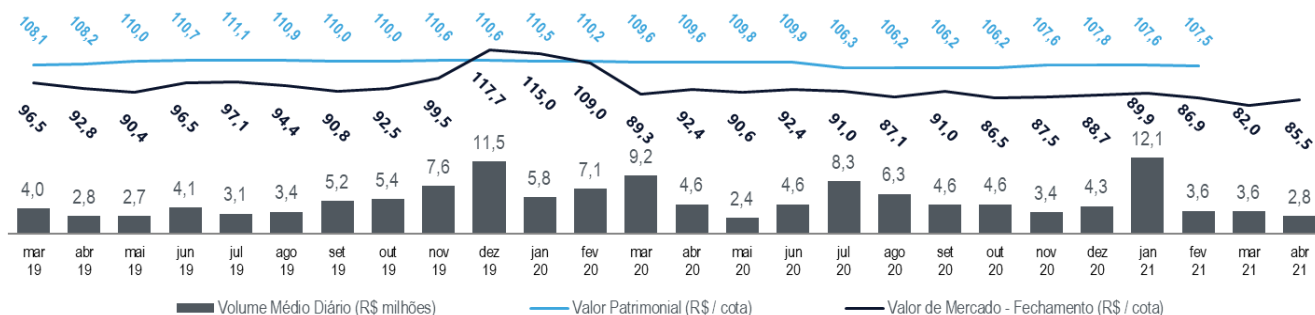
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	107,50	85,46
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-20,5%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,46	0,46
Rentabilidade mensal	[%]	0,4%	0,5%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	5,3%	6,7%
Quantidade de cotas	[# mi]	26,6	26,6
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.863,7	2.276,5
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	319,4	319,4
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	59,5	59,5
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	3.242,6	2.655,4
Receita contratada	[R\$ mi]	19,5	19,5
Cap rate implícito	[%]	6,9%	8,4%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	7,6%	9,3%
Área bruta locável	[mil m²]	228,9	228,9
Valor implícito por m²	[R\$/m²]	14,167	11,601
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		56,0
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		2,8
% do fundo negociado no mês	[%]		2,1%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		51,3%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		4,2%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		4,8%

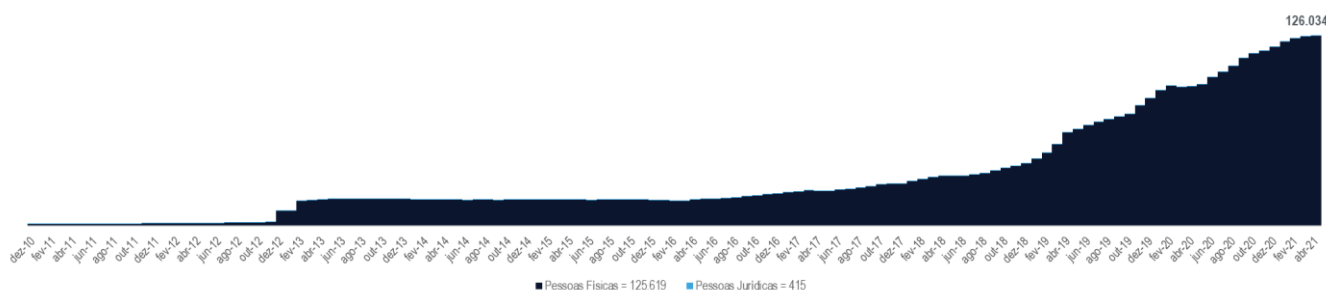
Retorno do Cotista⁽¹⁾



Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



Evolução do Número de Cotistas



Resumo dos Indicadores

Valor de Mercado (R\$ bilhões) 2,28	Valor de Mercado (R\$/cota) 85,46	Valor Patrimonial ² (R\$ bilhões) 2,86	Valor Patrimonial ² (R\$/cota) 107,50	Rendimento Mensal ³ (R\$/cota) 0,46	Dividend Yield (12 meses) 6,7%
ADTV (R\$ milhões) 2,80	Cotistas 126.034	Vacância Financeira 9,6%	Vacância Física 21,4%	Ativos 14	A/AAA 78%

Desempenho Financeiro e Operacional

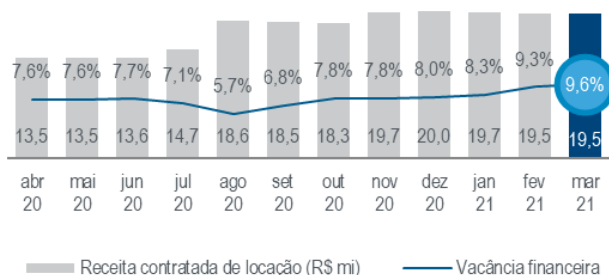
A vacância financeira do portfólio, em março de 2021, representava 9,6%, em termos de receita de locação potencial e 21,4% sobre o total de ABL em m². O aumento da vacância em relação ao mês anterior se deve a saída parcial programada de um locatário do Eldorado. Importante destacar ainda que em abril teremos o início do contrato do novo inquilino no edifício Montreal. Lembramos também que a discrepância entre as modalidades de vacância se deve principalmente a incidência de Renda Mínima Garantida dos ativos adquiridos na reciclagem de portfólio do Fundo.

A vacância ao final de março de 2021 correspondia a 35.124 m² no CENESP, 7.179 m² no Diamond Tower, 4.002 m² no Eldorado, 828 m² no Montreal, 828 m² no BFC, 586 m² no EZ Towers e 525 m² no Transatlântico.

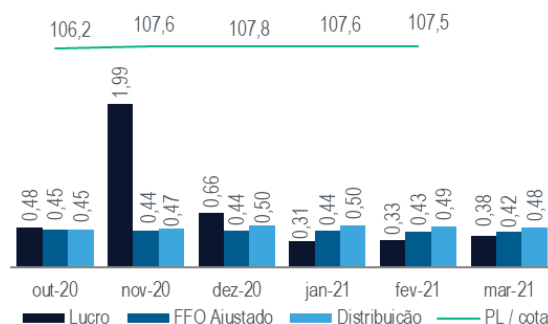
Nos três meses seguintes, 13,5% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto neste período, teremos 0,8% dos contratos em processos de renovação.

O lucro líquido por cota em março/21 foi positivo em R\$0,38. Já o FFO ajustado⁽⁴⁾ foi de R\$0,42/cota, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$0,48/cota.

Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação⁽⁴⁾

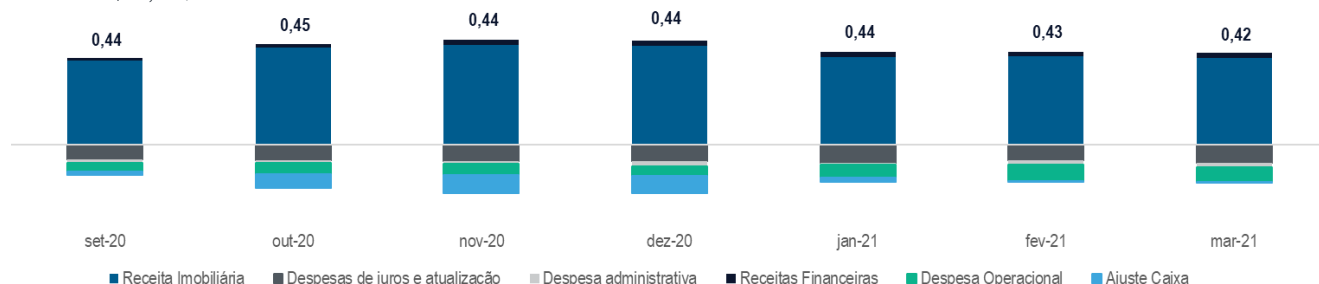


Indicadores de Resultado (R\$/Cota)⁽⁵⁾⁽⁶⁾



Composição FFO⁽⁵⁾

O FFO é um indicador não contábil que indica o fluxo de caixa proveniente das operações, a partir do Lucro Líquido do ativo. Incide sobre ele, as receitas imobiliárias e financeiras, deduzidas das despesas de juros, administrativas e operacionais, ele também desconsidera as receitas e despesas não recorrentes. No mês de março, o FFO do Fundo totalizou R\$0,42/cota.



Nota sobre as informações financeiras de Março/2021

Devido ao processo de auditoria das demonstrações financeiras anuais do Fundo, este relatório não inclui as informações financeiras do mês imediatamente anterior (março/2021). As informações financeiras auditadas serão divulgadas no relatório 1º trimestre de 2021 em data a ser definida e anunciada ao mercado.

Notas: (2) Data base fevereiro 2020, (3) Rendimento pago no mês de referência do relatório, (4) 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, (5) 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.

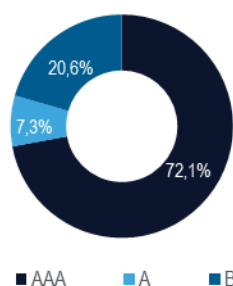
Portfólio

Data base: Março/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%	859	81,4	2,3%	Banco GMAC, Grupo Pan
CENESP ⁹	B	São Paulo	jul-08	31%	64.480	54,5%	1.065	36,3	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%	1.371	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	18,0%	2.808	153,9	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%	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	21,4%	19.526	104,1	100,0%	

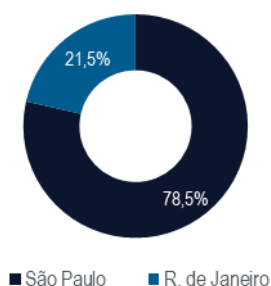
Receita por Classe de Ativo

(% Receita Contratada Total)⁽⁶⁾



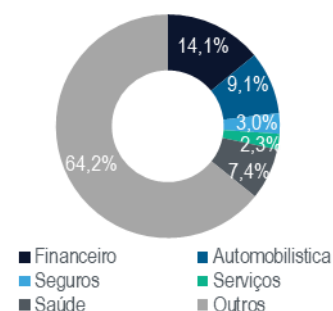
Receita por Região

(% Receita Contratada Total)⁽⁶⁾



Receita por Setor

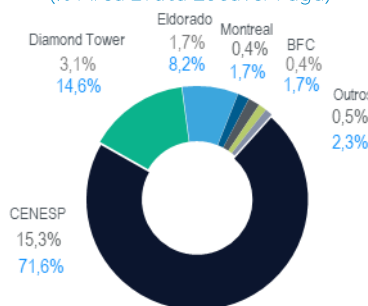
(% Receita Contratada Total)⁽⁶⁾



Composição da Vacância por Ativo

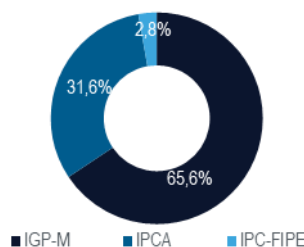
(% Área Bruta Locável Total)

(% Área Bruta Locável Vaga)



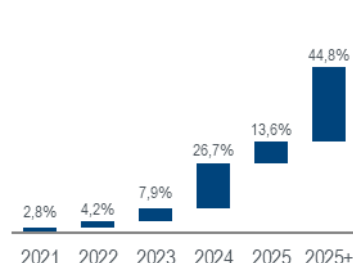
Índices de Reajustes

(% Receita Contratada Total)



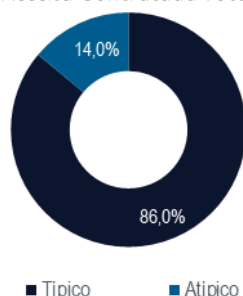
Cronograma de Vencimentos

(% Receita Contratada Total)



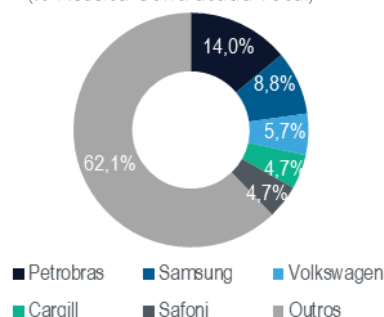
Tipicidade dos Contratos

(% Receita Contratada Total)⁽⁶⁾



Principais Locatários

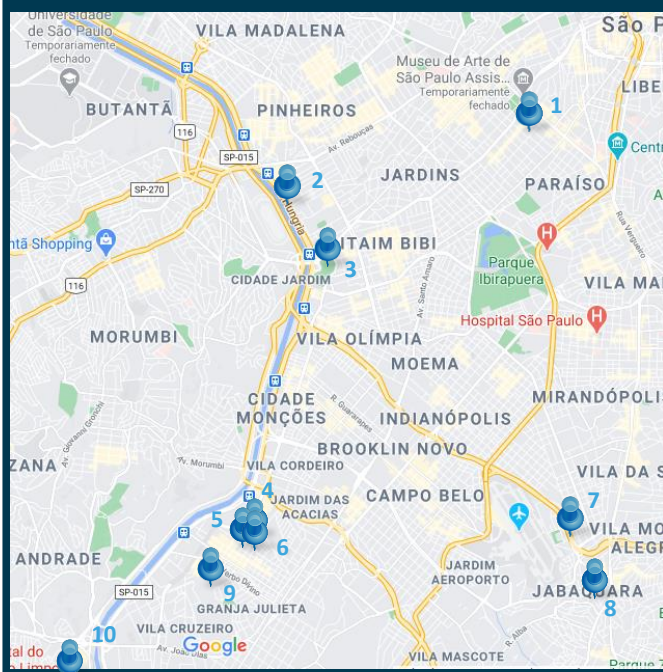
(% Receita Contratada Total)⁽⁶⁾



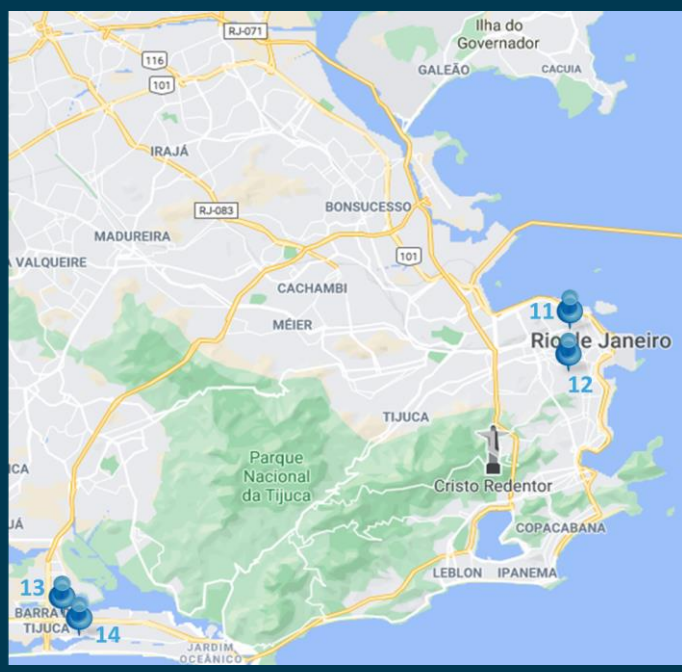
Notas: (6) Considera os valores de RMG mensal para os ativos Sucupira, Diamond Tower e EZ Tower. (7) Considerando a receita potencial a mercado para cada ativo determinada pela reavaliação semestral do portfólio de imóveis do Fundo conduzida pela Cushman & Wakefield, em novembro de 2020. (8) Considera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

Apresentação Geográfica do Portfólio

São Paulo



Rio de Janeiro



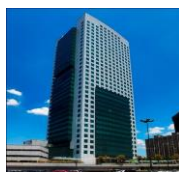
1



BEC

Classe: A
ABL: 9.984 m²
Ocupação: 91,7%

2



Eldorado

Classe: AAA
ABL: 22.248 m²
Ocupação: 82,0%

3



Cidade Jardim

Classe: AAA
ABL: 9.984 m²
Ocupação: 91,7%

4



Diamond Tower

Classe: AAA
ABL: 36.198 m²
Ocupação: 80,6%

5



Sucupira

Classe: AAA
ABL: 7.534 m²
Ocupação: 100%

6



EZ Towers (B)

Classe: AAA
ABL: 7.520 m²
Ocupação: 92,2%

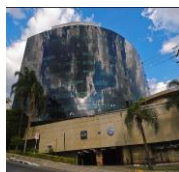
7



Burity

Classe: B
ABL: 10.550 m²
Ocupação: 100%

8



Volkswagen

Classe: B
ABL: 12.560 m²
Ocupação: 100%

9



Transatlântico

Classe: B
ABL: 4.208 m²
Ocupação: 87,5%

10



Cenesp

Classe: B
ABL: 64.480 m²
Ocupação: 45,5%

11



MV9

Classe: B
ABL: 15.174 m²
Ocupação: 100%

12



Senado

Classe: AAA
ABL: 19.035 m²
Ocupação: 100%

13



CEO Office

Classe: AAA
ABL: 4.782 m²
Ocupação: 100%

14



Montreal

Classe: A
ABL: 6.439 m²
Ocupação: 87,1%

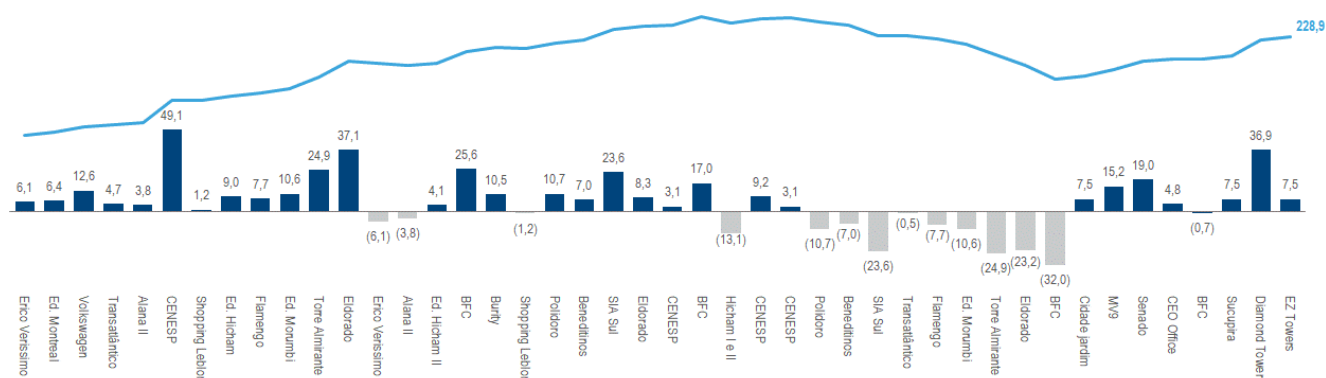
Momento do Fundo

Após o grande movimento de reciclagem de nossa carteira de ativos iniciado em 2019 com a realização da maior operação de compra e venda de ativos dos últimos anos, o Fundo transformou a qualidade de seu portfólio, ancorando a maior parte de sua exposição de receita em ativos de altíssima qualidade (AAA), com inquilinos de primeira linha. Em 2020, nosso time de M&A aproveitou o momento de crise pandêmica para realizar duas importantes aquisições que em épocas normais provavelmente não existiriam, ao menos não nos níveis pactuados. Em julho, o Diamond Tower passou a fazer parte de nossa carteira, em outubro foi a vez do EZ Tower - B. É importante ressaltar também que as operações foram realizadas no Regime de Renda Mínima Garantida, dando ao portfólio uma maior estabilidade frente as oscilações do mercado. Ressaltamos também que o BC segue analisando um *pipeline* diferenciado e atrativo, podendo resultar em novas oportunidades ao longo dos próximos meses.

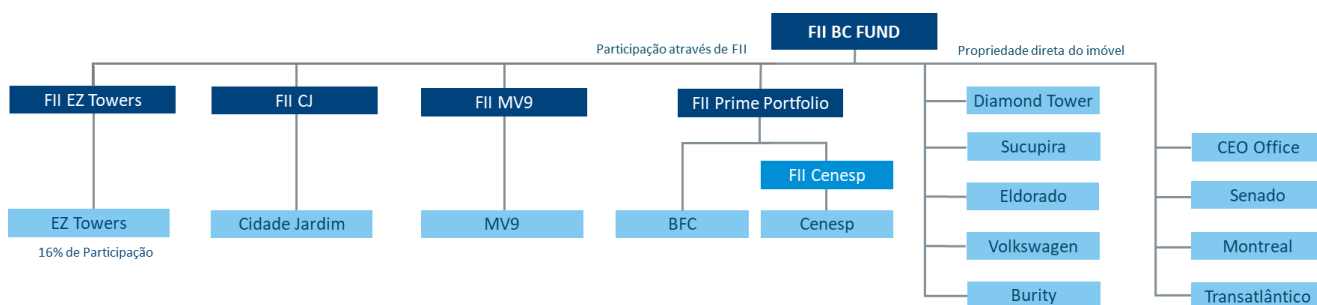
Do lado operacional, o principal desafio do Fundo continua sendo a comercialização das áreas vagas do portfólio, com destaque para o Cenesp. O mercado de São Paulo sofreu nos últimos meses algumas rescisões, mas entendemos que os ativos de alta qualidade deverão ser os mais resilientes. Os processos de comercialização continuam agitados e de maneira geral as visitas aos ativos estão bastante frequentes. De forma específica, no Cenesp, temos trabalhado bem próximos aos *brokers* e atuando com a demanda interna dos atuais locatários.

No Rio de Janeiro, um mercado mais instável, nossa carteira segue 100% ocupada. Em 2020/2021 trabalhamos de forma ativa na prospecção de inquilinos, realizando a absorção dos últimos espaços vagos. Tivemos também a renovação do contrato do INPI no MV9 a preços condizentes com o mercado, representando um ganho de locação se comparado com o valor praticado no início de 2020. Lembramos ainda que aproximadamente 2/3 da receita da região é oriunda do contrato atípico de locação com a Petrobras, no edifício Senado.

Linha do Tempo de Investimentos/Desinvestimentos



Estrutura Organizacional do Fundo



Dados financeiros e operacionais: referentes ao mês anterior do mês do relatório.
Demais dados: referentes ao mês do relatório ou conforme a ser informado.

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.

Para demais informações, consultar:
<https://bcfund.com.br>

<https://www.btgpactual.com/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

contato@bcfund.com.br
ri.fundolistados@btgpactual.com
Contato: +55 11 3383-2000

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto

e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.