

Últimas Notícias

No dia 28 de outubro o Fundo adquiriu 16% da Torre B do Condomínio EZ Towers. O empreendimento fica localizado em São Paulo, na região da Chácara Santo Antônio, possuindo um total de 47.001,51 m² de área BOMA. O imóvel se encontra majoritariamente locado por inquilinos com bom risco de crédito. Ademais, o Vendedor garantirá por 24 meses o complemento do aluguel mensal (“Renda Mínima Garantida”), atualmente pago pelos ocupantes até o valor equivalente a um cap rate anual no nível do ativo de 7,25%. No âmbito da aquisição, o Fundo desembolsou R\$ 80 milhões, pagos à vista. Ressaltamos ainda que a gestão será realizada integralmente pela nossa equipe, trazendo mais sinergias entre a nossa carteira. Maiores informações sobre a operação e a estrutura de aquisição se encontram disponíveis no Fato Relevante, disponível em nosso site.

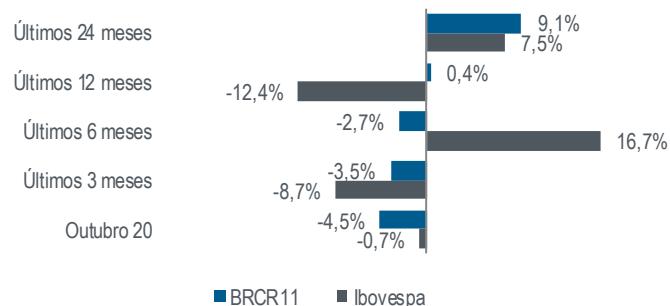
Ainda em outubro, o Fundo recebeu duas solicitações de término antecipado de contrato de locação de inquilinos do edifício Diamond Tower, sendo que uma delas se refere a uma devolução parcial e minoritária da atual ocupação. Lembramos que o ativo se encontra no período de Renda Mínima Garantida, não afetando assim a vacância financeira do Fundo, caso sejam concretizadas as saídas. Ressaltamos ainda que o Fundo fará jus à multa contratual estabelecida.

A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi negativa em 4,5%, enquanto o Ibovespa registrou variação negativa de 0,7%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 4,6 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 86,50 por cota.

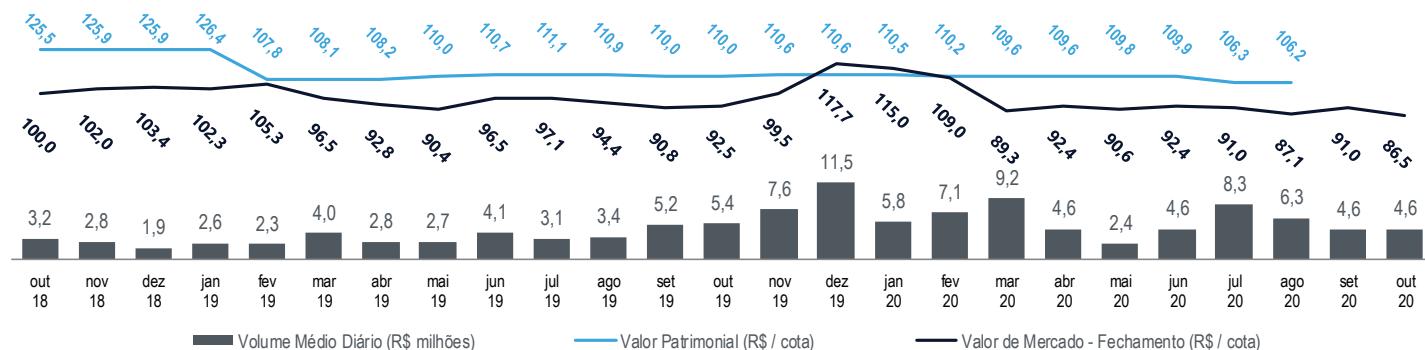
Performance na B3

	Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	106,16
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,45
Rentabilidade mensal	[%]	0,4%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	5,2%
Quantidade de cotas	[# mil]	26,6
Valor das cotas	[R\$ mil]	2.827,9
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mil]	313,5
(+) Participação de minoritários	[R\$ mil]	61,5
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mil]	3.202,8
Receita contratada	[R\$ mil]	18,5
Cap rate implícito	[%]	6,9%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	7,4%
Área bruta locável	[mil m ²]	2214
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	14.468
Volume total negociado no mês	[R\$ mil]	97,6
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mil]	4,6
% do fundo negociado no mês	[%]	3,7%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]	71,4%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]	-4,9%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]	-4,5%

Retorno do Cotista⁽¹⁾



Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



Desempenho Financeiro e Operacional – Set/2020

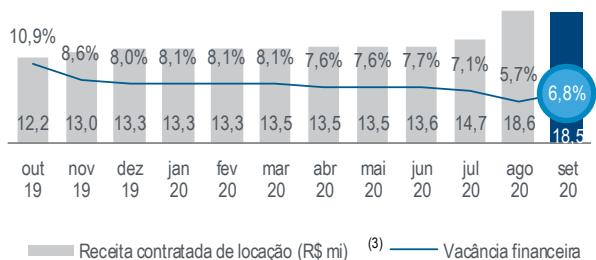
A vacância financeira do portfólio, em setembro de 2020, representava 6,8%, em termos de receita de locação potencial e 14,6% sobre o total de ABL em m². O aumento da vacância se deve as saídas programadas de locatários do Cenesp e do Eldorado.

A vacância ao final de setembro de 2020 correspondia a 25.145 m² no CENESP, 3.077 m² no Diamond Tower, 1.753 m² no Montreal, 1.030 m² no Eldorado, 828 m² no BFC e 525 m² no Transatlântico.

Nos três meses seguintes, 41,0% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que, neste período, teremos 0,2% dos contratos em processos de renovação.

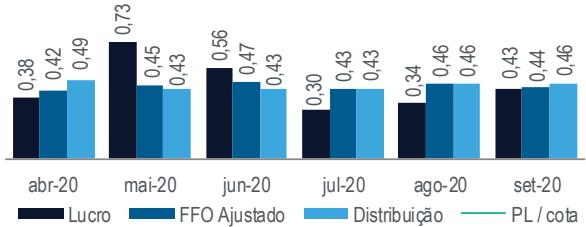
O lucro líquido por cota em setembro/20 foi positivo em R\$0,43. Já o FFO ajustado⁽⁴⁾ foi de R\$0,44/cota, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,45/cota.

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



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

109,6 109,8 109,9 106,3 106,2



Nota sobre as informações financeiras de Setembro/2020

Devido ao processo de auditoria das demonstrações financeiras anuais do Fundo, este relatório não inclui as informações financeiras do mês imediatamente anterior (setembro/2020). As informações financeiras auditadas serão divulgadas no relatório 3º trimestre de 2020 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.

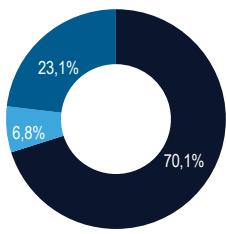
Portfólio

Data base: Setembro/2020

BFC	Eldorado	CJ	Volkswagen	Transatlântico	Burity	Cenesp	CEO	Senado	Montreal	MV9	Sucupira	Diamond
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%	1.006	109,8	6,6%	Grupo Pan, Itaú, WeWork		
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	0,0%	679	64,4	2,5%	Banco GMAC, Grupo Pan		
CENESP	B	São Paulo	jul-08	31%	64.480	39,0%	1.557	39,6	12,7%	Ernst & Young, Acticall, BB		
CEO Office	AAA	R. de Janeiro	fev-19	27%	4.782	0,0%	406	85,0	2,0%	Tim		
Cidade Jardim	AAA	São Paulo	fev-19	50%	7.458	0,0%	1.228	164,6	5,9%	Aqua, Banco ABC, Felsberg, Patria		
Diamond Tower	AAA	São Paulo	jul-20	100%	36.918	8,3%	4.894	132,6	25,3%	Samsung, Cargill		
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22.246	4,6%	3.039	143,2	17,5%	ACE Seguradora, Arbima, LinkedIn		
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	27,2%	242	51,6	2,0%	Estácio, Patrys		
MV9	B	R. de Janeiro	fev-19	100%	15.174	0,0%	710	46,8	5,6%	INPI		
Senado	AAA	R. de Janeiro	fev-19	20%	19.035	0,0%	2.630	138,2	10,5%	Petrobras		
Sucupira	AAA	São Paulo	nov-19	21%	7.534	0,0%	753	100,0	4,6%	Sanofi		
Transatlântico	B	São Paulo	mar-08	28%	4.208	12,5%	211	57,4	1,3%	Mattel, Rockwell		
Volkswagen	B	São Paulo	jan-08	100%	12.560	0,0%	1.117	89,0	3,4%	Volkswagen		
Total					221.368	14,6%	18.473	96,2	100,0%			

Receita por Classe de Ativo

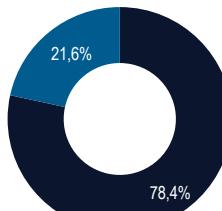
(% Receita Contratada Total)



■ AAA ■ A ■ B

Receita por Região

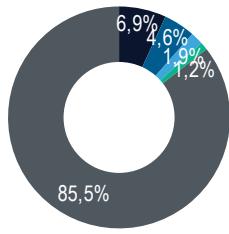
(% Receita Contratada Total)



■ São Paulo ■ R. de Janeiro

Receita por Setor

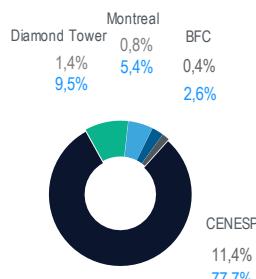
(% Receita Contratada Total)



■ Financeiro ■ Automobilística
■ Seguros ■ Serviços
■ Outros

Composição da Vacância por Ativo

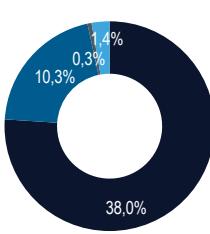
(% Área Bruta Locável Total)
(% Área Bruta Locável Vaga)



Montreal
Diamond Tower
BFC
Cenesp
Others

Índice de Reajustes

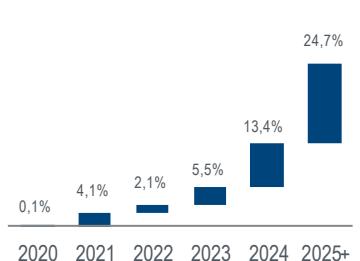
(% Receita Contratada Total)



■ IGP-M ■ IPCA ■ IGP-DI ■ IPC-FIPE

Cronograma de Vencimentos

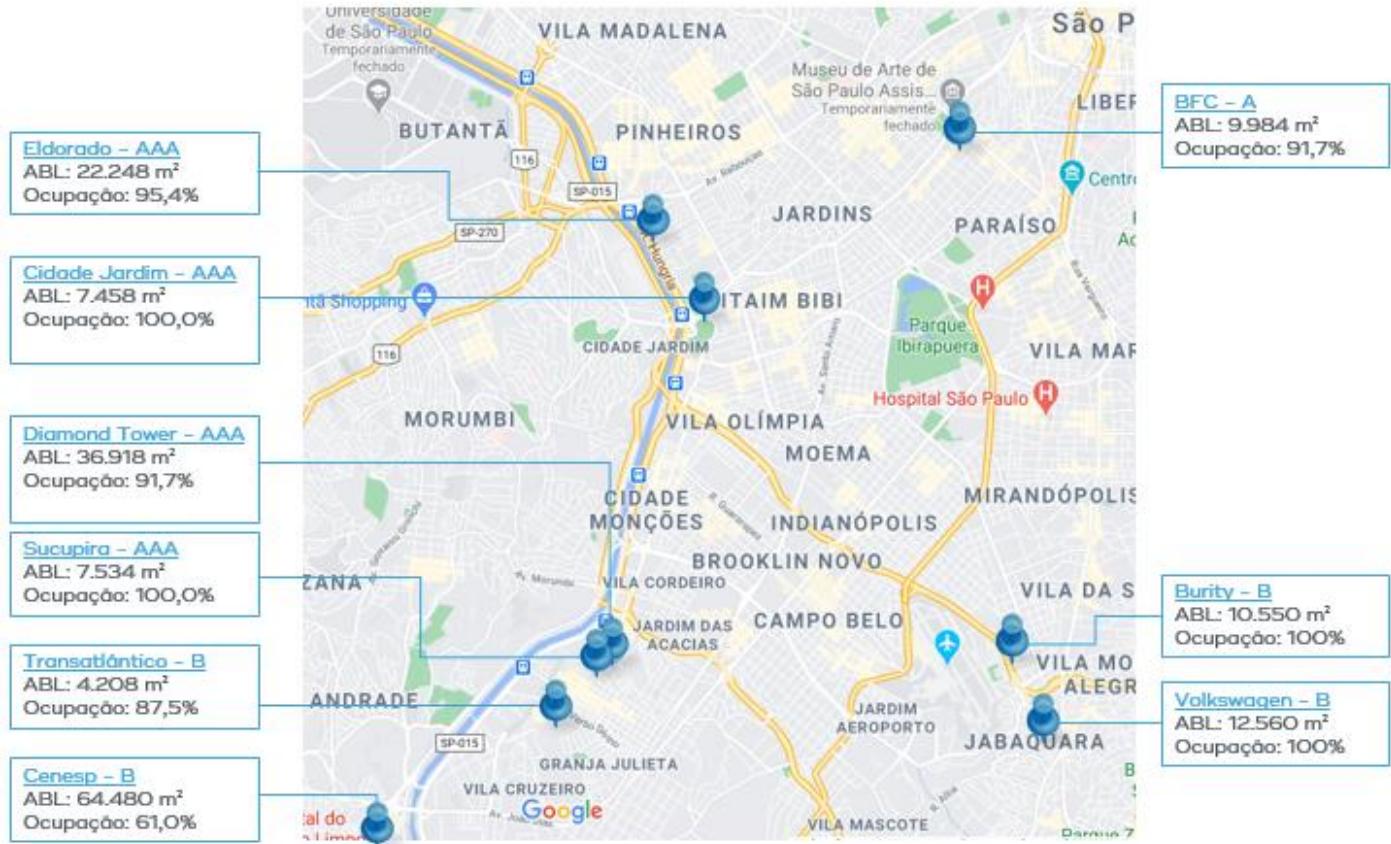
(% Receita Contratada Total)



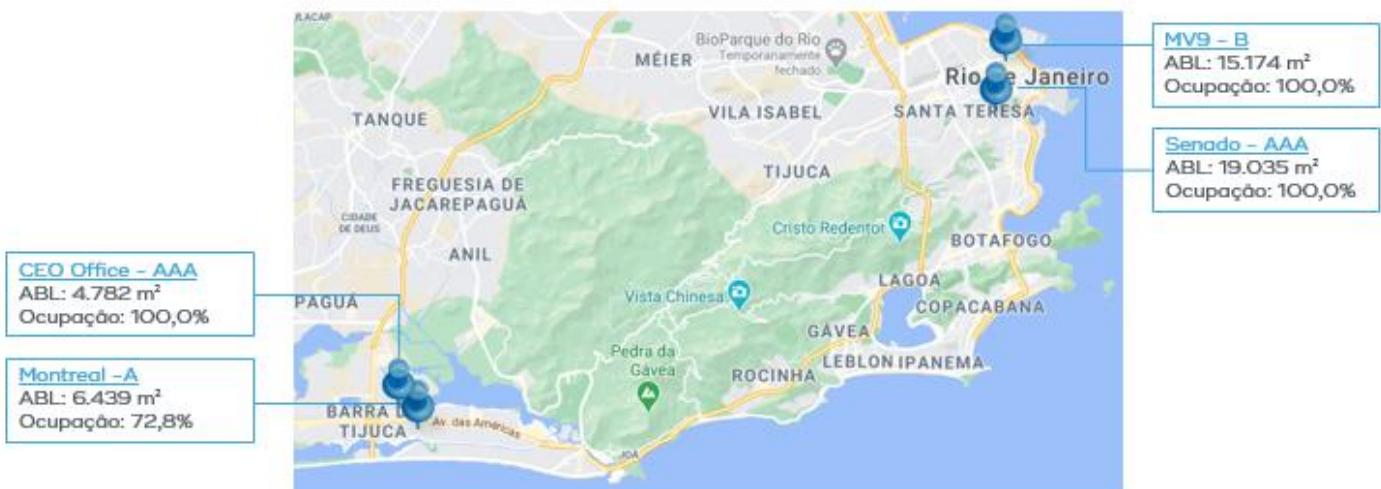
Notas: (6) Considera os valores de RMG mensal para os ativos Sucupira e Diamond Tower. (7) Considerando a receita potencial a mercado para cada ativo determinada pela reavaliação semestral do portfólio de imóveis do Fundo conduzida pela Cushman & Wakefield, em maio de 2020. (8) Considera inquilinos com base na receita contratada de locação. (9) Considera a participação de 100% no FII Cenesp na composição.

Apresentação Geográfica do Portfólio

São Paulo



Rio de Janeiro



Visão Geral do BC Fund

<p>Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros</p> <p>Taxa de administração: 0,25% do valor de mercado</p> <p>Gestor: BTG Pactual Gestora de Recursos</p> <p>Taxa de gestão: 1,5% sobre valor de mercado (até 09/09/22 a taxa será 1,1% em caráter de desconto)</p>	<p>Número de empreendimentos: 13</p> <p>Número de contratos de locação: 69</p> <p>Área bruta locável: 221.368 m² (base Setembro/2020)</p>	<p>Código de negociação: BRCR11</p> <p>Cotistas pessoas físicas: 113.998</p> <p>Cotistas pessoas jurídicas: 436 (base 30/10/2020)</p>
---	---	--

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. 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:sh-contato-fundoinmobiliario@btgpactual.com ou pelo telefone (11) 3383-2469. Os cotistas que adquiriram cotas no mercado secundário deverão procurar o atendimento de sua corretora.