

Publicado em 03/abr/2017

Últimas Notícias

No mês de Março foi assinado novo contrato de locação para o 2º andar do edifício Eldorado, que tem 1.898 m² e corresponde a 4,2% da ABL do edifício. O contrato se iniciou no mês de abril e tem duração de cinco anos, com valores em linha com o mercado.

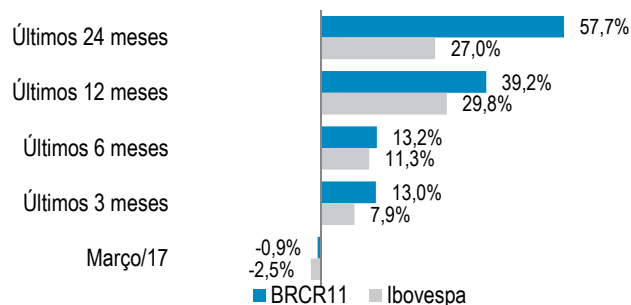
No dia 13 de abril de 2017 será realizada a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas do Fundo onde será deliberada a aprovação das demonstrações financeiras de 2016 e a eleição dos membros do Comitê de Acompanhamento de Cotistas. Também será realizada uma apresentação do mercado de escritório de São Paulo e do Rio de Janeiro, por um renomado especialista do mercado, que destacará o momento atual do setor e suas perspectivas.

A rentabilidade total para o cotista no último mês considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota foi de -0,9%, enquanto o Ibovespa registrou variação de -2,5%. A liquidez média diária na bolsa (BRRCR11) foi de R\$ 3,1 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$105,25 por cota.

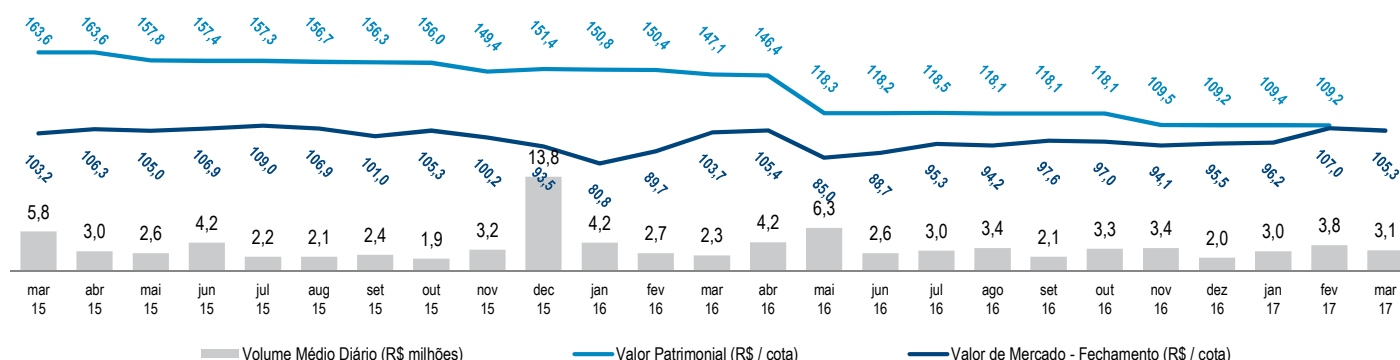
Performance na BM&FBovespa

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	109,18	105,25
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	0,0%	-3,6%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,76	0,76
Rentabilidade mensal	[%]	0,7%	0,7%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	8,7%	9,0%
Quantidade de cotas	[# mi]	19,2	19,2
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.099,0	2.023,4
(+) Dívida líquida (caixa a líquido)	[R\$ mi]	29,0	29,0
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	64,5	64,5
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	2.192,5	2.116,8
Receita contratada	[R\$ mi]	15,1	15,1
<i>Cap rate implícito</i>	[%]	8,3%	8,6%
<i>Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)</i>	[%]	11,6%	12,0%
Área bruta locável	[mil m²]	229,4	229,4
Valor implícito por m²	[R\$/m²]	9.556	9.227
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		71,1
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		3,1
% do fundo negociado no mês	[%]		3,4%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		52,4%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		-1,6%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		1,5%

Retorno do Cotista ⁽¹⁾



Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



Desempenho Financeiro e Operacional – Fev/2017

A receita contratada de locação⁽²⁾, em fevereiro/17, foi de R\$ 15,1 milhões, a queda em relação ao mês anterior se deve a rescisão da Petrobras no Torre Almirante. A vacância financeira do portfólio, em fevereiro de 2017, representa 28,5% em termos de receita de locação potencial e 30,9% sobre o total de ABL em m².

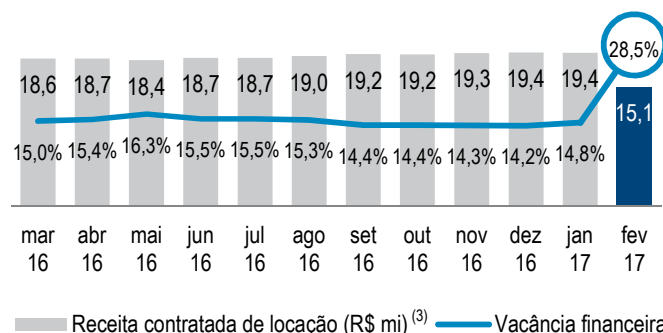
A vacância ao final de fevereiro de 2017 correspondia a 24.666 m² no Torre Almirante, 25.530 m² no CENESP, 8.271 m² no Cargill, 5.310 m² no Flamengo Park Tower, 3.859 m² no Eldorado, 1.874 m² no Montreal, 755 m² no Burity, e 525 m² no Transatlântico.

Nos três meses seguintes, 16% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que, neste período, não teremos expirações nem processos de renovação.

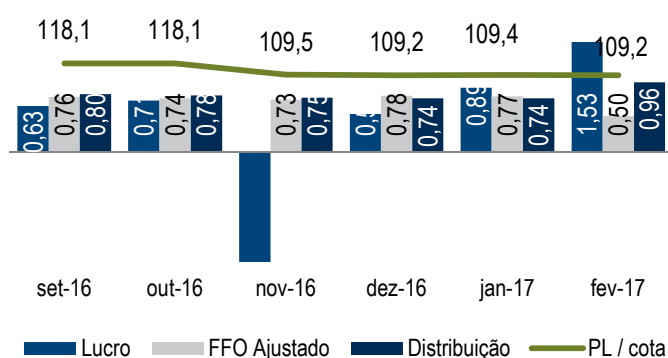
O lucro líquido por cota e o FFO ajustado⁽⁴⁾, em fevereiro/17, foram de R\$1,53 e R\$0,50/cota, respectivamente, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,96/cota.

Ressaltamos que no FFO ajustado de fevereiro/17, foi expurgado o montante recebido de multa rescisória da Petrobras, antiga locatária do Torre Almirante. Isto porque, o FFO Ajustado é uma métrica que utiliza as receitas e despesas recorrentes do Fundo, excluindo o efeito das receitas e despesas não recorrentes, como esta multa rescisória.

Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação



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



DRE Consolidada ⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Jan17	Fev 17	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	18.532	15.654	216.745
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(27)	26	(2.936)
Outras Receitas de Propriedades	290	23.417	24.880
Ajuste a Valor Justo	-	-	(394.563)
Despesas Financeiras de Propriedades	(4.656)	(3.599)	(54.974)
Despesas Administrativas de Propriedades	(1.363)	(8.889)	(23.583)
Resultado de Propriedades	12.776	26.609	(234.431)
Receitas de CRI, LCI e outros FII	3.523	2.804	48.720
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	3.188	3.809	13.597
Outros Ativos Financeiros	281	301	13.547
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(2.440)	(3.922)	(29.690)
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	(273)	(208)	7.218
Lucro Líquido do Período	17.055	29.393	(181.039)
FFO Ajustado do Período	14.794	9.593	181.947
FFO Ajustado ⁽⁴⁾ (R\$/Cota)	0,77	0,50	9,46
Distribuição aos Cotistas no Período	14.226	14.226	581.364

Balanco Patrimonial ⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Fev 17	% do Ativo
Ativo	2.733.843	100,0%
Imóveis	2.254.164	82,5%
LCI	301.170	11,0%
CRI	859	0,0%
Cotas de outros FII	77.636	2,8%
Aluguéis a Receber	18.847	0,7%
Renda Fixa	62.215	2,3%
Ativos Diversos	18.952	0,7%
Passivo	570.362	20,9%
Rendimentos a Distribuir	46.928	1,7%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	432.715	15,8%
Outros Passivos	90.719	3,3%
Patrimônio Líquido	2.099.008	76,8%
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	64.473	2,4%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	2.733.843	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

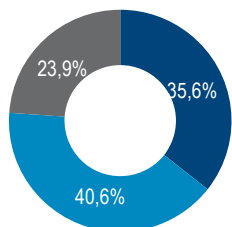
Data base: Fevereiro/2017



Ativo	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m²)	Vacância (m²)	Receita Contratada (R\$ mil)	R\$/m²	% da Receita Total Potencial ⁽⁶⁾	Principais Inquilinos ⁽⁷⁾
Brazilian FC	A	São Paulo	mar-10	100%	42.612	0,0%	5.149	120,8	21,1%	Grupo Pan, BV Financeira, Santander, AGU
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	7,2%	553	56,5	3,2%	Banco GMAC, Grupo Pan
Cargill	A	São Paulo	dez-08	100%	10.626	77,8%	165	70,0	4,1%	Uber
CENESP	B	São Paulo	jul-08	31%	64.480	39,6%	1.835	47,1	15,1%	Fidelity, Samsung, Ernst & Young
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	69%	45.400	8,5%	5.344	128,6	26,8%	ACE Seguradora, Banco Pine, Alphaville, LinkedIn
Flamengo	A	R. de Janeiro	out-08	100%	7.670	69,2%	353	149,6	4,2%	ENEVA, IMM
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	29,1%	471	103,1	2,7%	Shell
Torre Almirante	AAA	R. de Janeiro	fev-09	60%	24.881	99,1%	41	109,4	17,6%	Caixa
Transatlântico	B	São Paulo	mar-08	28%	4.208	12,5%	243	66,0	1,4%	Mattel, Rockwell
Volkswagen	B	São Paulo	jan-08	100%	12.560	0,0%	978	77,8	3,8%	Volkswagen
Total					229.426	30,9%	15.132	95,4	100,0%	

Receita por Classe de Ativo

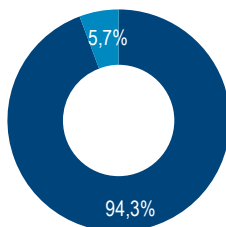
(% Receita Contratada Total)



■ AAA ■ A ■ B

Receita por Região

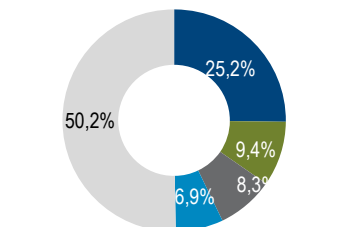
(% Receita Contratada Total)



■ SP ■ RJ

Receita por Setor

(% Receita Contratada Total)

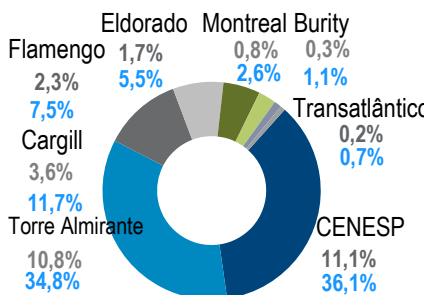


■ Financeiro ■ Seguros ■ Outros ■ Automobilística ■ Serviços

Composição da Vacância por Ativo

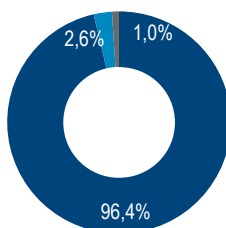
(% Área Bruta Locável Total)

(% Área Bruta Locável Vaga)



Índice de Reajustes

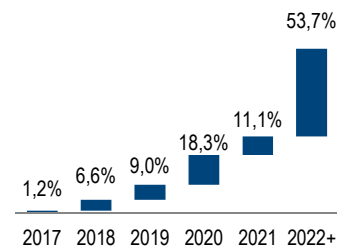
(% Receita Contratada Total)



■ IGP-M ■ IPCA ■ IGP-DI ■ INPC

Cronograma de Vencimentos

(% Receita Contratada Total)



Notas: (6) 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 2016. (7) 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
Taxa de administração: 0,25% do valor de mercado
Gestor: BTG Pactual Gestora de Recursos
Taxa de gestão: 1,5% sobre valor de mercado

Número de empreendimentos: 10
Número de contratos de locação: 60
Área bruta locável: 229.426 m²
(base Fevereiro/2017)

Código de negociação: BRCR11
Cotistas pessoas físicas: 23.464
Cotistas pessoas jurídicas: 141
(base 31/03/2017)

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

Do lado operacional, o principal desafio do fundo tem sido a comercialização das áreas vagas do portfólio. O momento de mercado tem se mostrado desafiador para novas locações, com a concorrência do novo estoque em São Paulo e poucas negociações no mercado do Rio de Janeiro, o que acaba resultando em uma menor velocidade de absorção das áreas, aumento de vacância e uma menor percepção de escassez pelos potenciais inquilinos. Por outro lado, percebemos um movimento de procura por espaços de escritório de melhor qualidade por grandes empresas, para consolidar operações e/ou melhorar a eficiência e qualidade da ocupação.

Com relação a novos investimentos, mantemos a defesa da retenção do caixa para esperar por novas oportunidades, uma vez que, na nossa percepção, os preços se mantêm mais atrativos hoje do que meses atrás. O BC Fund tem uma posição de caixa de aproximadamente R\$ 500 milhões para ser investido em oportunidades de aquisição, além do potencial de alavancagem. Estes recursos continuam gerando um retorno próximo ao CDI, líquido de impostos, o que é acima do custo médio da dívida.

Últimas Transações

Venda de um conjunto do Transatlântico por R\$ 4,4 milhões



- Agosto/2016;
- Cj 71 com 526 m² de ABL;
- Mais 159% superior ao preço de aquisição;
- Acima da avaliação patrimonial;
- *Cap rate* de 11%.

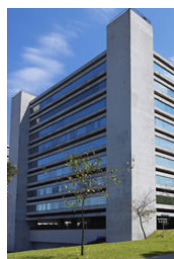
Venda do Beneditinos, Polidoro e SIA Sul por R\$ 365 milhões



- Dezembro/2015;
- 41.268 m² de ABL, ou seja, 15,2% da ABL do BC Fund;
- 12,3% da receita contratada do BC Fund;
- Mais de 21% superior ao preço de aquisição;
- Acima da avaliação patrimonial;
- *Cap rate* de 8,6%.



Aquisição de 1 andar do CENESP por R\$ 15 milhões



- Anúncio em março/2015 e conclusão em junho/2015;
- 7º andar do Bloco E, totalizando 3.070 m² de ABL;
- FII CENESP passou a deter 64.480 m² de ABL, ou 31% do total do empreendimento (21 andares).

Aquisição de 3 andares do CENESP por R\$ 45,5 milhões



- Dezembro/2014;
- Aquisição dos andares 4º e 8º do Bloco A e do 4º andar do Bloco E, totalizando 9.211 m² de ABL;
- FII CENESP passou a deter 61.410 m² de ABL, ou 29% do total do empreendimento (20 andares);
- *Cap rate* de 11%.