

Publicado em 03jul/2017

Últimas Notícias

No dia 16 de junho foi assinado um novo contrato de locação para o edifício Brazilian Financial Center, referente a 3 andares ou 6.657,72m². O novo contrato foi firmado com um atual inquilino do edifício e terá vigência até 2032. Novamente o diferencial da comercialização por meio de uma gestão ativa permitiu que o início do contrato ocorra de forma concomitante com a desocupação do atual locatário, minimizando assim os impactos na ocupação do edifício.

Ressaltamos que nossa equipe segue empenhada na comercialização das áreas vagas dos imóveis, com destaque para as campanhas que estão sendo realizadas no edifício Torre Almirante e no Cenesp. No primeiro, avançamos com a confecção de materiais voltados ao marketing do edifício, bem como mídia digital. No segundo, estamos avançando numa campanha publicitária do empreendimento junto aos demais proprietários do complexo.

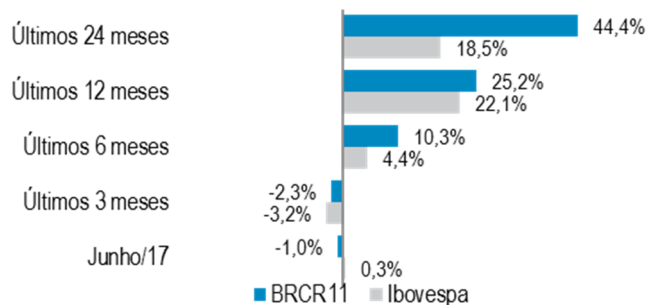
Foi concluída a reavaliação semestral do portfólio de imóveis do Fundo. O resultado desta avaliação, que impacta as demonstrações financeiras do mês de maio, gerou uma redução no valor dos ativos de R\$33,5 milhões, o que significa um decréscimo de 1,5% em relação à avaliação anterior. Com isso, o patrimônio líquido corresponde a R\$2,1 bilhões ou R\$107,59/cota.

A rentabilidade total para o cotista no último mês considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota foi de -1,0%, enquanto o Ibovespa registrou variação de 0,3%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 3,3 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 100,90 por cota.

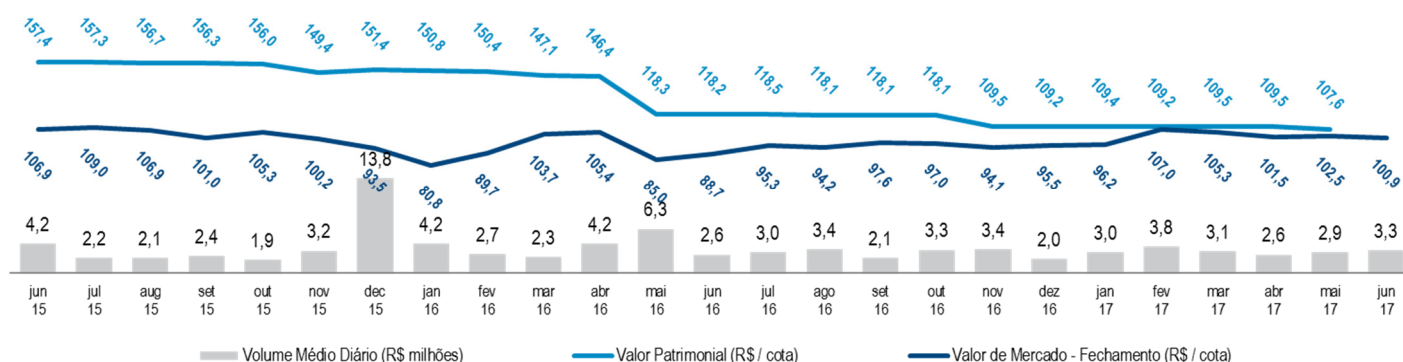
Performance na BM&FBovespa

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	107,59	100,90
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-6,2%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,57	0,57
Rentabilidade mensal	[%]	0,5%	0,6%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	6,5%	7,0%
Quantidade de cotas	[# mi]	19,2	19,2
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.068,4	1.939,8
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	62,4	62,4
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	66,3	66,3
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	2.197,0	2.068,4
Receita contratada	[R\$ mi]	14,7	14,7
Cap rate implícito	[%]	8,0%	8,5%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	11,2%	11,9%
Área bruta locável	[mil m ²]	229,4	229,4
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	9.576	9.016
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		68,7
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		3,1
% do fundo negociado no mês	[%]		3,1%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		39,0%
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 – Maio/2017

A receita contratada de locação⁽²⁾, em maio/17, foi de R\$ 14,7 milhões, o aumento em relação ao mês anterior se deve principalmente a nova locação firmada no edifício Torre Almirante no Rio de Janeiro, conforme anunciado anteriormente. A vacância financeira do portfólio, em maio de 2017, representa 28,3% em termos de receita de locação potencial e 31,8% sobre o total de ABL em m².

A vacância ao final de maio de 2017 correspondia a 25.530 m² no CENESP, 20.295 m² no Torre Almirante, 8.271 m² no Cargill, 7.080 m² Flamengo Park Tower, 6.439 m² no Montreal, 4.015 m² no Eldorado, 755 m² no Burity, e 525 m² no Transatlântico.

Nos três meses seguintes, 25% 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 maio/17, foram de -R\$1,61 e R\$0,33/cota, respectivamente, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,66/cota. A reavaliação dos imóveis impactou negativamente a receita contábil e consequentemente o lucro líquido no mês.

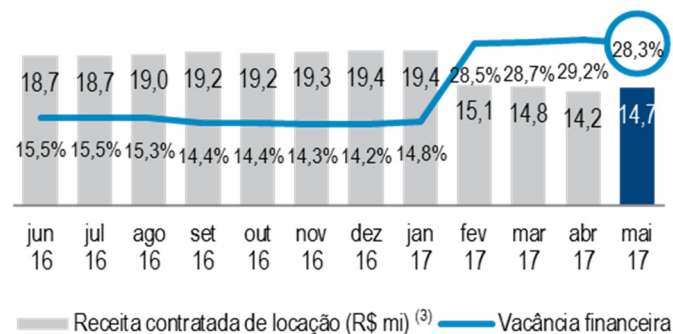
O FFO ajustado se comparado a meses anteriores foi negativamente impactado principalmente pela saída da Petrobras do Torre Almirante e por descontos e carências concedidos nos contratos recém fechados, como no BFC, Eldorado e recentemente no Torre Almirante. Tais concessões represam parte da receita contratual deverão ser convergidos em receita de aluguel nos próximos meses, conforme a maturação dos contratos, impactando positivamente o FFO ajustado.

DRE Consolidada ⁽⁵⁾

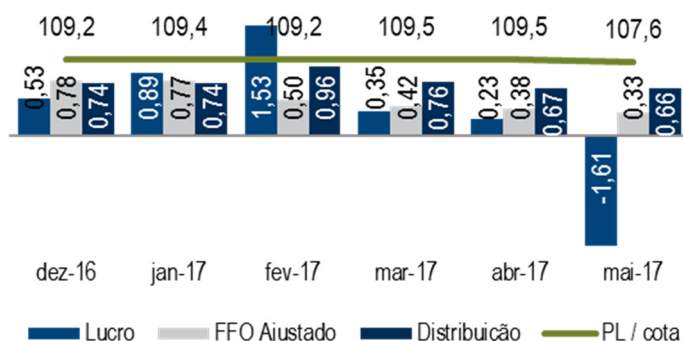
(R\$ mil)	Abr17	Mai17	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	11.483	12.840	200.941
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	613	4	(2.151)
Outras Receitas de Propriedades	1.509	(7.111)	24.304
Ajuste a Valor Justo	-	(33.472)	(197.314)
Despesas Financeiras de Propriedades	(3.551)	(4.323)	(53.304)
Despesas Administrativas de Propriedades	(1.915)	5.520	(22.441)
Resultado de Propriedades	8.139	(26.542)	(49.965)
Receitas de CRI, LCI e outros FII	2.512	2.853	41.306
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	(2.454)	(1.588)	(965)
Outros Ativos Financeiros	245	257	5.995
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(3.714)	(3.847)	(36.424)
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	(273)	(2.056)	581
Lucro Líquido do Período	4.455	(30.923)	(39.472)
FFO Ajustado do Período	7.281	6.433	147.094
FFO Ajustado ⁽⁴⁾ (R\$/Cota)	0,38	0,33	7,65
Distribuição aos Cotistas no Período	12.880	12.688	182.710

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.

Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação



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



Balanco Patrimonial ⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Mai17	% do Ativo
Ativo	2.672.288	100,0%
Imóveis	2.234.293	83,6%
LCI	297.897	11,1%
CRI	845	0,0%
Cotas de outros FII	72.760	2,7%
Aluguéis a Receber	17.823	0,7%
Renda Fixa	27.456	1,0%
Ativos Diversos	21.214	0,8%
Passivo	537.617	20,1%
Rendimentos a Distribuir	17.727	0,7%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	431.954	16,2%
Outros Passivos	87.936	3,3%
Patrimônio Líquido	2.068.391	77,4%
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	66.280	2,5%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	2.672.288	100,0%

Portfólio

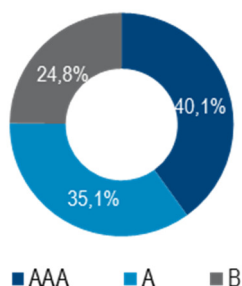
Data base: Maio/2017



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%	4.953	116,2	24,4%	Grupo Pan, BV Financeira, Santander, AGU
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	7,2%	572	58,4	2,7%	Banco GMAC, Grupo Pan
Cargill	A	São Paulo	dez-08	100%	10.626	77,8%	165	70,0	3,8%	Uber
CENESP	B	São Paulo	jul-08	31%	64.480	39,6%	1.848	47,4	15,1%	Fidelity, Samsung, Ernst & Young
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	69%	45.400	8,8%	5.316	128,5	25,9%	ACE Seguradora, Banco Pine, Alphaville, LinkedIn
Flamengo	A	R. de Janeiro	out-08	100%	7.670	92,3%	42	71,2	3,8%	IMM
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	100,0%	0	64,1	2,6%	-
Torre Almirante	AAA	R. de Janeiro	fev-09	60%	24.881	81,6%	566	123,4	16,4%	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	4,0%	Volkswagen
Total					229.426	31,8%	14.683	93,8	100,0%	

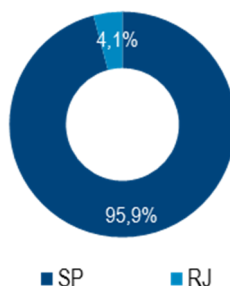
Receita por Classe de Ativo

(% Receita Contratada Total)



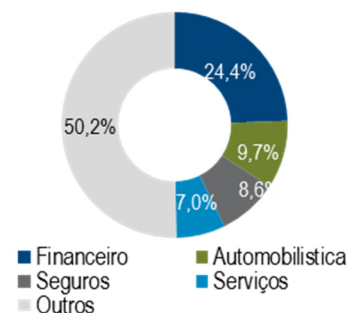
Receita por Região

(% Receita Contratada Total)



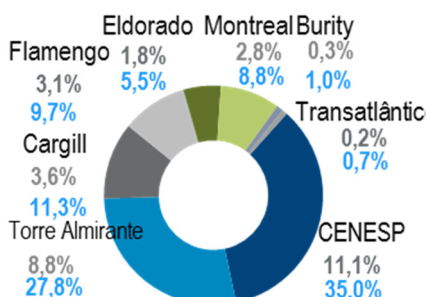
Receita por Setor

(% Receita Contratada Total)



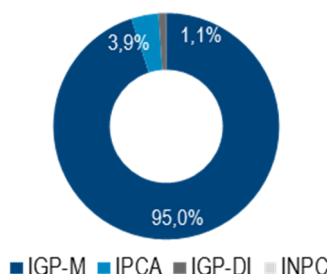
Composição da Vacância por Ativo

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



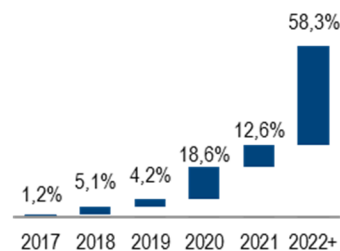
Índice de Reajustes

(% Receita Contratada Total)



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: 58
Área bruta locável: 229.426 m²
(base Maio/2017)

Código de negociação: BRCR11
Cotistas pessoas físicas: 23.850
Cotistas pessoas jurídicas: 124
(base 30/06/2017)

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\$ 450 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



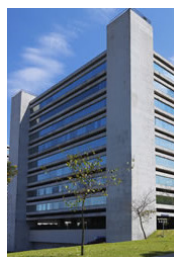
- Agosto/2016;
- Cj 71 com 526 m² de ABL;
- Mais 159% superior ao preço de aquisição;
- Acima da avaliação patrimonial;
- *Cap rate* de 11%.

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



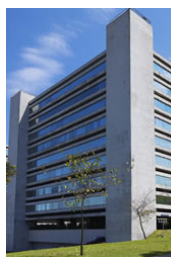
- Dezembro/2015;
- 41.268 m² de ABL, ou seja, 15,2% da ABL do BC Fund;
- 12,3% da receita contratada do BC Fund;
- Mais de 21% superior ao preço de aquisição;
- Acima da avaliação patrimonial;
- *Cap rate* de 8,6%.

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%.