

Publicado em 02/jan/2018

Últimas Notícias

No mês de dezembro, enquanto o mercado imobiliário mostra sua recuperação gradativa, as visitas de potenciais locatários nos ativos do Fundo já estão bastante intensificadas, com acordos comerciais em diversos estágios de tratativa. Vale o destaque para o aumento expressivo das visitas no edifício Morumbi e no Cenesp em São Paulo e no edifício Montreal no Rio de Janeiro.

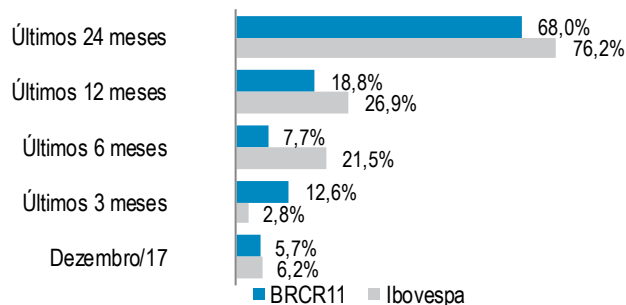
Ainda esse mês foi concluída a reavaliação semestral do portfólio de imóveis do Fundo. O resultado desta avaliação, que impacta as demonstrações financeiras do mês de novembro, gerou uma valorização no valor dos ativos de R\$319,7 milhões, o que significa uma variação positiva de 14,9% em relação à avaliação anterior. Com isso, o patrimônio líquido corresponde a R\$2,4 bilhões ou R\$124,55/cota.

A rentabilidade total para o cotista no último mês considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota foi de 5,7%, enquanto o Ibovespa registrou variação de 6,2%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$13,7 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$106,00 por cota.

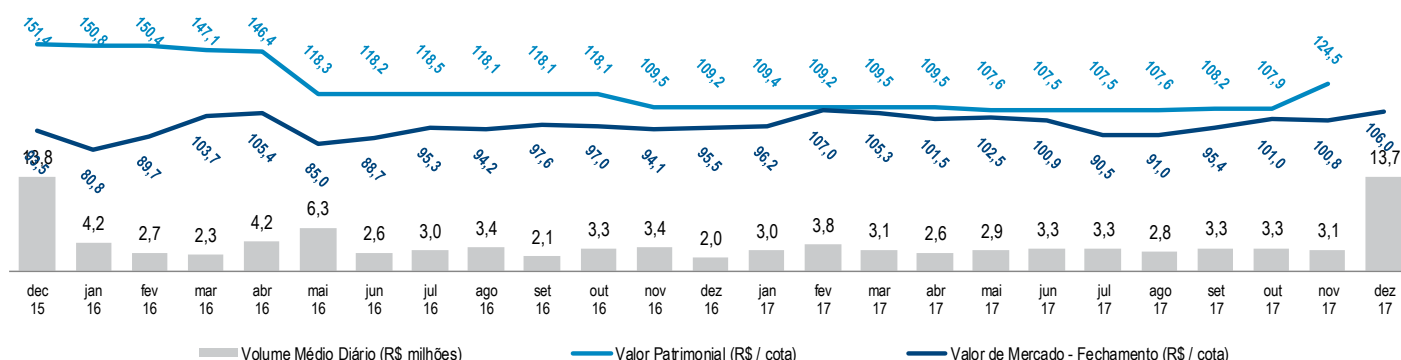
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	124,55	106,00
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	0,0%	-14,9%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,49	0,49
Rentabilidade mensal	[%]	0,4%	0,5%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	4,8%	5,7%
Quantidade de cotas	[# mi]	19,2	19,2
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.394,4	2.037,8
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	78,9	78,9
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	67,4	67,4
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	2.540,7	2.184,1
Receita contratada	[R\$ mi]	14,2	14,2
<i>Cap rate implícito</i>	[%]	6,7%	7,8%
<i>Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)</i>	[%]	9,5%	11,0%
Área bruta locável	[mil m ²]	229,4	229,4
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	11.074	9.520
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		260,3
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		13,7
% do fundo negociado no mês	[%]		11,9%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		47,0%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		5,2%
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 – Nov/2017

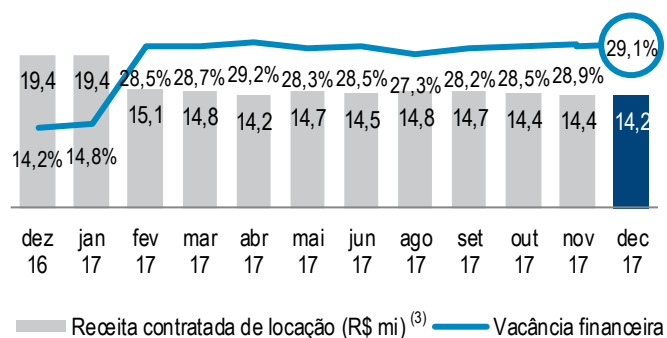
A receita contratada de locação⁽²⁾, em novembro/17, foi de R\$ 14,2 milhões, em linha com a receita do mês anterior. A vacância financeira do portfólio, em novembro de 2017, representa 29,1% em termos de receita de locação potencial e 33,1% sobre o total de ABL em m².

A vacância ao final de novembro de 2017 correspondia a 29.350 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, 2.115 m² no BFC, 1.018 m² no Eldorado, 755 m² no Burity, e 525 m² no Transatlântico.

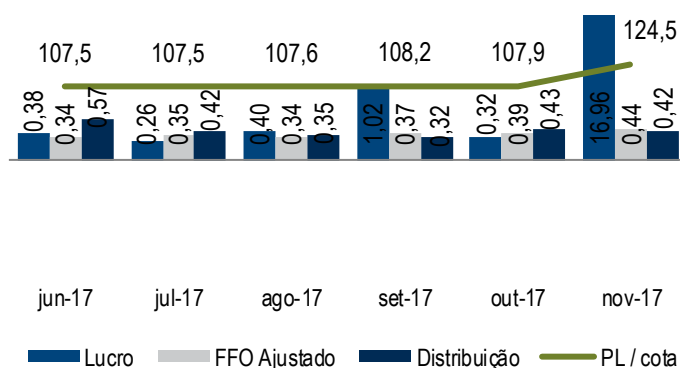
Nos três meses seguintes, 42% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que, neste período, teremos 1,2% dos contratos em processos de renovação.

O lucro líquido por cota e o FFO ajustado⁽⁴⁾, em novembro/17, foram de R\$16,96 e R\$0,44/cota, respectivamente, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,417/cota. A reavaliação dos imóveis impactou positivamente a receita contábil e, consequentemente, o lucro líquido no mês.

Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação



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



DRE Consolidada⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Out17	Nov 17	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	13.029	13.583	174.104
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	1.375
Outras Receitas de Propriedades	1.356	2.084	24.538
Ajuste a Valor Justo	-	319.667	286.195
Despesas Financeiras de Propriedades	(3.501)	(3.714)	(47.879)
Despesas Administrativas de Propriedades	(1.688)	(1.930)	(19.356)
Resultado de Propriedades	9.196	329.690	418.977
Receitas de CRI, LCI e outros FII	2.018	1.919	31.184
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	(1.296)	(1.915)	1.528
Outros Ativos Financeiros	212	114	3.556
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(3.756)	(2.384)	(40.551)
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	(200)	(1.289)	(5.860)
Lucro Líquido do Período	6.174	326.135	408.834
FFO Ajustado do Período	7.472	8.383	103.815
FFO Ajustado ⁽⁴⁾ (R\$/Cota)	0,39	0,44	5,40
Distribuição aos Cotistas no Período	8.253	8.017	135.347

Balanco Patrimonial⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Nov 17	% do Ativo
Ativo	2.983.231	100,0%
Imóveis	2.567.609	86,1%
LCI	135.582	4,5%
CRI	131.167	4,4%
Cotas de outros FII	76.539	2,6%
Aluguéis a Receber	26.014	0,9%
Renda Fixa	30.136	1,0%
Ativos Diversos	16.184	0,5%
Passivo	521.444	17,5%
Rendimentos a Distribuir	15.528	0,5%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	390.274	13,1%
Outros Passivos	115.642	3,9%
Patrimônio Líquido	2.394.373	80,3%
Participação dos Minoritários⁽³⁾	67.414	2,3%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	2.983.231	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 devida 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

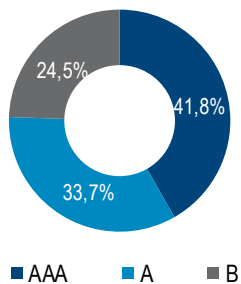
Data base: Novembro/2017



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⁾
BFC	A	São Paulo	mar-10	100%	42.612	5,0%	4.591	113,4	26,3%	Grupo Pan, BV Financeira, Santander, AGU, WeWork
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	7,2%	572	58,4	2,6%	Banco GMAC, Grupo Pan
Ed. Morumbi	A	São Paulo	dez-08	100%	10.626	77,8%	165	70,0	3,7%	Uber
CENESP	B	São Paulo	jul-08	31%	64.480	45,5%	1.684	47,9	15,0%	General Electric, Acticall, Ernst & Young
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	69%	45.400	2,2%	5.371	121,0	26,5%	ACE Seguradora, Banco Pine, Anbima, LinkedIn
Flamengo	A	R. de Janeiro	out-08	100%	7.670	92,3%	42	71,2	3,4%	IMM
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	100,0%	0	61,7	2,5%	-
Torre Almirante	AAA	R. de Janeiro	fev-09	60%	24.881	81,6%	566	123,4	15,0%	WeWork, Caixa
Transatlântico	B	São Paulo	mar-08	28%	4.208	12,5%	247	67,0	1,3%	Mattel, Rockwell
Volkswagen	B	São Paulo	jan-08	100%	12.560	0,0%	978	77,8	3,7%	Volkswagen
Total					229.426	33,1%	14.216	92,6	100,0%	

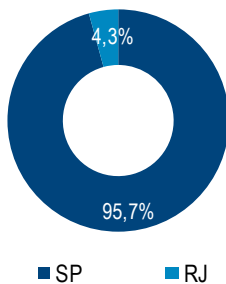
Receita por Classe de Ativo

(% Receita Contratada Total)



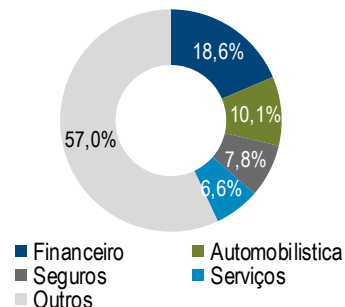
Receita por Região

(% Receita Contratada Total)



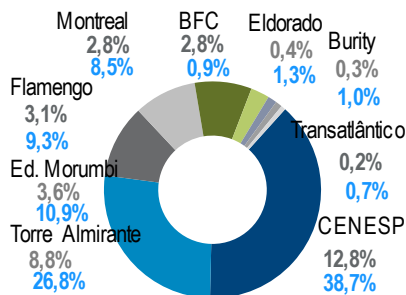
Receita por Setor

(% Receita Contratada Total)



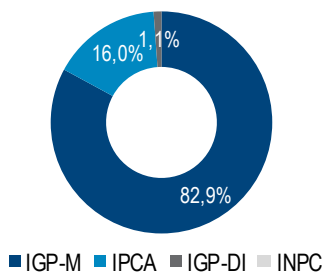
Composição da Vacância por Ativo

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



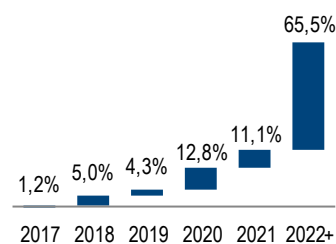
Índice de Reajustes

(% 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 2017. (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 (até Out/19 a taxa será 1,1% em caráter de desconto)

Número de empreendimentos: 10
Número de contratos de locação: 57
Área bruta locável: 229.426 m²
(base Novembro/2017)

Código de negociação: BRCR11
Cotistas pessoas físicas: 28.164
Cotistas pessoas jurídicas: 138
(base 28/12/2017)

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 baixa demanda no 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, sobretudo em São Paulo.

Com relação a novos investimentos, o BC Fund tem uma posição de caixa robusta para ser investido em oportunidades de aquisição, além do potencial de alavancagem. Estes recursos continuam gerando um retorno próximo ao CDI, líquido de impostos.

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%.