

Publicado em 01/mar/2018

Últimas Notícias

Em fevereiro, conforme anunciado nos Informativos Mensais do quarto trimestre de 2017, tivemos um aumento significativo das visitas no Montreal o que resultou na locação de três andares, correspondentes a 55% da vacância do imóvel. O novo contrato, com duração de 10 anos, foi firmado com uma instituição de ensino e apresenta valor de locação em linha com a região.

Ainda em fevereiro, recebemos uma solicitação de rescisão antecipada de um locatário que ocupa um andar no edifício Cenesp, que deverá ser entregue no final de junho de 2018. Após desocupação, o fundo fará jus ao recebimento da multa prevista em contrato. O gestor já está envidando os melhores esforços no processo de comercialização da área que ficará vaga.

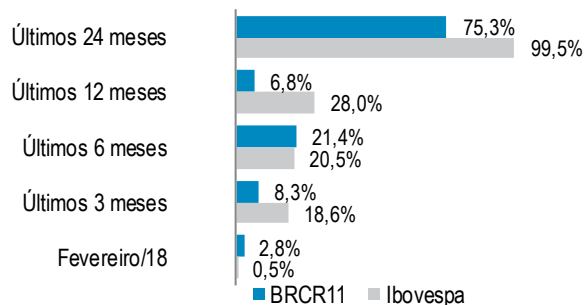
Conforme informado no Fato Relevante divulgado no dia 28/02/2018, a AGU, locatária do edifício BFC, solicitou renegociação do contrato de locação, o que reduziria significativamente o valor de locação. A gestão do Fundo, então, avaliou o mercado de forma a buscar informações sobre o potencial preço de locação da área ora ocupada pela AGU, e após análises, considerando tal informação, a retomada do mercado imobiliário em São Paulo, a qualidade do ativo, e sobretudo após a conclusão do retrofit de sucesso realizado no Imóvel, entendeu como melhor decisão para defesa dos interesses do Fundo a não redução do valor para o nível pretendido pelo inquilino. Conseqüentemente, a AGU solicitou rescisão antecipada do seu contrato de locação, o qual prevê 12 meses de aviso prévio (saída do locatário prevista para 01/03/2019) e multa rescisória, calculada na forma prevista no contrato de locação. Informamos também que nos encontramos em processo de negociação com potenciais inquilinos visando assegurar a locação da área ora ocupada pela AGU.

A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi de 2,8%, enquanto o Ibovespa registrou variação de 0,5%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 3,8 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 107,70 por cota

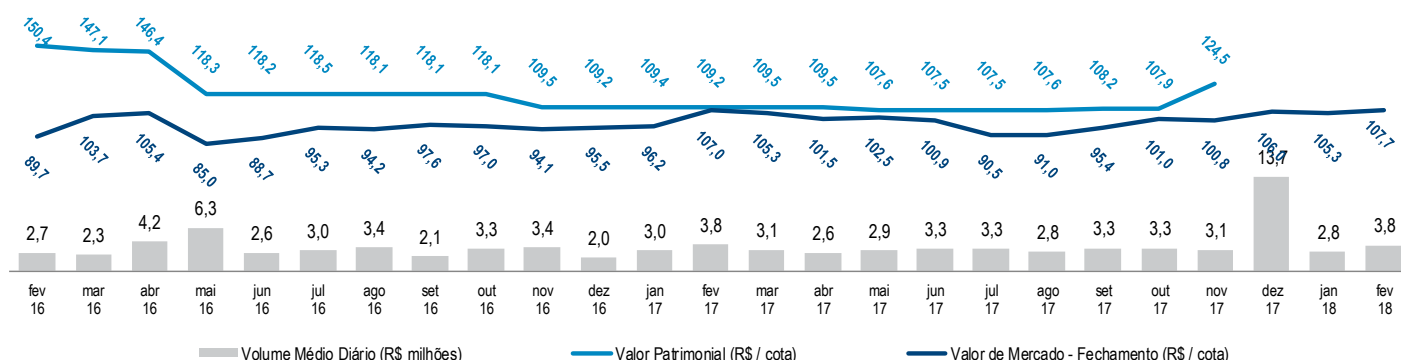
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	124,55	107,70
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	0,0%	-13,5%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,50	0,50
Rentabilidade mensal	[%]	0,4%	0,5%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	4,9%	5,7%
Quantidade de cotas	[# mil]	19,2	19,2
Valor das cotas	[R\$ mil]	2.394,4	2.070,5
(+) Dívida líquida (caixa a líquido)	[R\$ mil]	78,9	78,9
(+) Participação de minoritários	[R\$ mil]	67,4	67,4
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mil]	2.540,7	2.216,8
Receita contratada	[R\$ mil]	14,3	14,3
<i>Cap rate implícito</i>	[%]	6,8%	7,7%
<i>Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)</i>	[%]	9,6%	11,0%
Área bruta locável	[mil m ²]	229,4	229,4
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	11.074	9.662
Volume total negociado no mês	[R\$ mil]		67,9
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mil]		3,6
% do fundo negociado no mês	[%]		3,1%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		38,1%
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



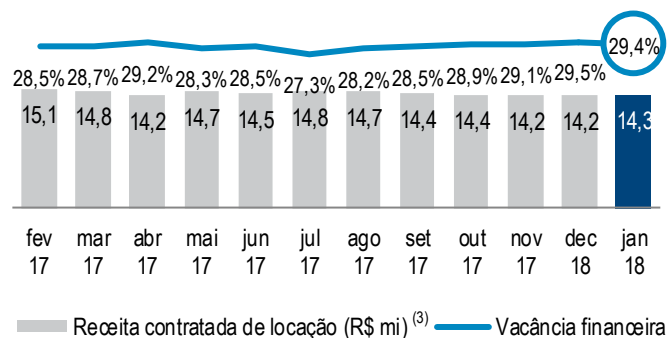
Desempenho Financeiro e Operacional – Jan/2018

A receita contratada de locação⁽²⁾, em janeiro/18, foi de R\$ 14,3 milhões, em linha com a receita do mês anterior. A vacância financeira do portfólio, em janeiro de 2018, representa 29,4% em termos de receita de locação potencial e 32,9% sobre o total de ABL em m².

A vacância ao final de janeiro de 2018 correspondia a 29.350 m² no CENESP, 20.295 m² no Torre Almirante, 7.080 m² Flamengo Park Tower, 5.916 m² no Ed. Morumbi, 5.502 m² no Montreal, 5.108 m² no BFC, 1.018 m² no Eldorado, 755 m² no Burity, e 525 m² no Transatlântico.

Nos três meses seguintes, 22% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que, neste período, teremos 2,0% dos contratos em processos de renovação.

Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação



Nota sobre as informações financeiras de Dezembro/2017 e Janeiro/2018

Devido ao processo de auditoria das demonstrações financeiras anuais do Fundo, este relatório não inclui as informações financeiras dos meses imediatamente anteriores (dezembro/2017 e janeiro/2018). As informações financeiras auditadas de 2017 serão divulgadas no relatório anual e do 4º trimestre de 2017 no dia seis de março de 2018.

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

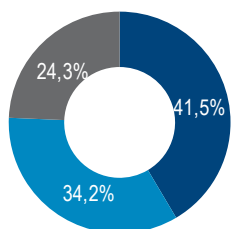
Data base: Janeiro/2018



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	12,0%	4.475	119,3	26,3%	Grupo Pan, BV Financeira, Santander, AGU, WeWork
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	7,2%	592	60,5	2,6%	Banco GMAC, Grupo Pan
Ed. Morumbi	A	São Paulo	dez-08	100%	10.626	55,7%	318	67,5	3,7%	Uber, Air Liquide
CENESP	B	São Paulo	jul-08	31%	64.480	45,5%	1.665	47,4	15,0%	General Eletric, 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	85,4%	59	61,7	2,5%	Patrys
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	32,9%	14.313	93,0	100,0%	

Receita por Classe de Ativo

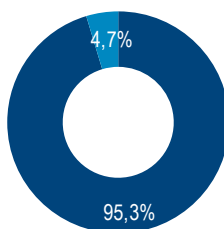
(% Receita Contratada Total)



■ AAA ■ A ■ B

Receita por Região

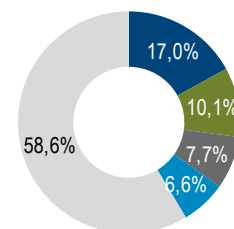
(% Receita Contratada Total)



■ SP ■ RJ

Receita por Setor

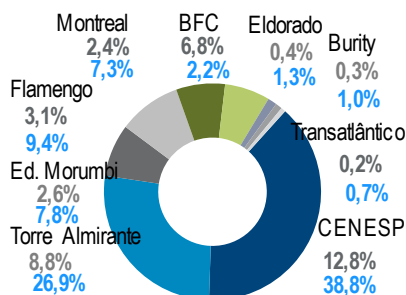
(% Receita Contratada Total)



■ Financeiro ■ Seguros ■ Serviços ■ Automobilstica ■ Outros

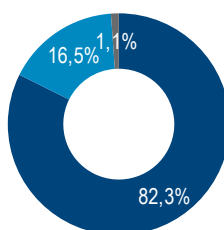
Composição da Vacância por Ativo

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



Índice de Reajustes

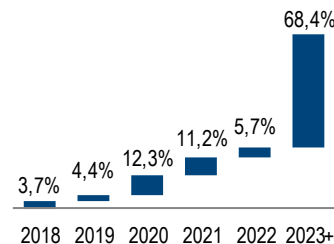
(% Receita Contratada Total)



■ 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 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
(atualmente em caráter de desconto será 1,1% sobre o valor de mercado)

Número de empreendimentos: 10
Número de contratos de locação: 59
Área bruta locável: 229.426 m²
(base Janeiro/2018)

Código de negociação: BRCR11
Cotistas pessoas físicas: 30.999
Cotistas pessoas jurídicas: 134
(base 28/02/2018)

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%.