

Publicado em 02/jul/2018

Últimas Notícias

No dia 20 do mês de junho, foi divulgado Fato Relevante, comunicando que: (i) o Fundo, em conjunto com a Brookfield, prorrogou o prazo da operação de compra e venda de ativos, dado a complexidade e o volume de informações, em mais sessenta dias a contar de tal data; (ii) o edifício Sylvio Fraga deixou de fazer parte da operação, sendo está a única alteração na composição dos ativos; (iii) assim que finalizada a apuração do montante de ganho de capital proveniente desta operação o mesmo será divulgado; e (iv) tão logo sejam recebido os recursos da operação, o Administrador irá seguir todos os trâmites para a célere distribuição do ganho de capital aos cotistas. Comunicamos também que o Fundo segue analisando um *pipeline* de aquisição robusto, visando o aumento de rendimentos para o cotista e a queda da vacância do Fundo.

Conforme a rescisão antecipada informada ao mercado, complementamos a informação de que um locatário que ocupa atualmente meio andar do Cenesp com saída prevista do imóvel para esse mês, levará mais dois meses para se concretizar. O Fundo fará jus à multa por rescisão antecipada. Ressaltamos que nossa equipe segue empenhada na comercialização das áreas vagas do complexo, estudando um modelo agressivo de comercialização dos espaços junto aos corretores.

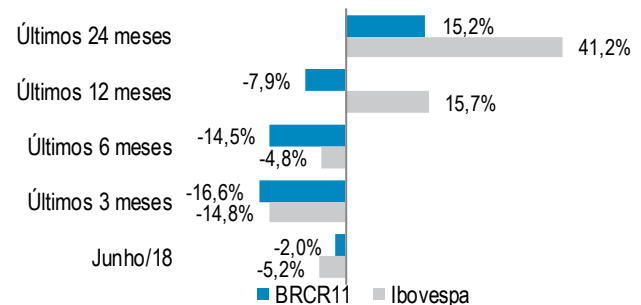
Foi concluída a reavaliação semestral do portfólio de imóveis do Fundo. O resultado desta avaliação, que impacta as demonstrações financeiras do mês de maio, gerou um aumento no valor dos ativos de R\$ 10,1 milhões, o que significa um crescimento de 0,5% em relação à avaliação anterior. Com isso, o patrimônio líquido atingiu R\$2,4 bilhões ou R\$126,6/cota.

A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi de -2,0%, enquanto o Ibovespa registrou variação de -5,2%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 2,4 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 88,71 por cota.

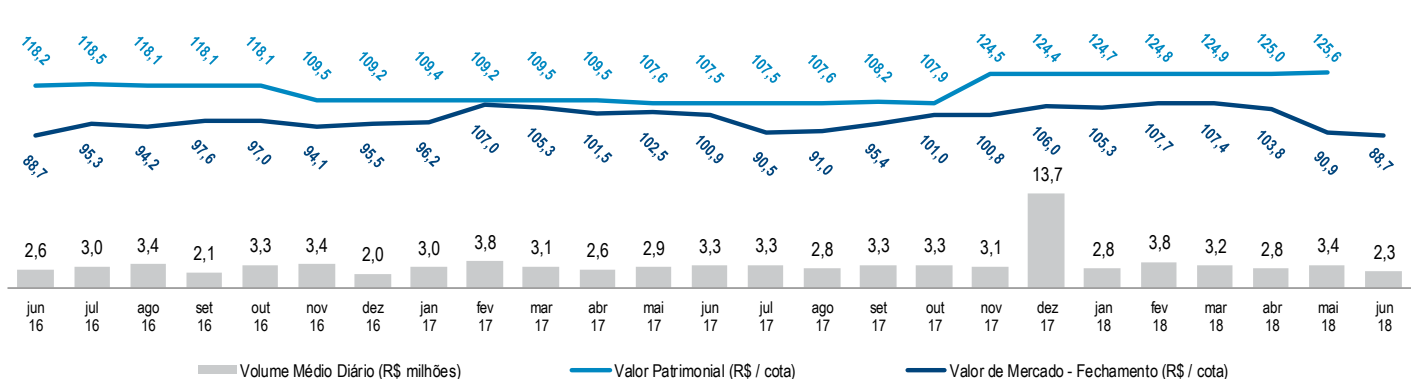
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	125,57	88,71
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-29,4%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,35	0,35
Rentabilidade mensal	[%]	0,3%	0,4%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	3,4%	4,8%
Quantidade de cotas	[# mi]	19,2	19,2
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.414,0	1.705,4
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	95,6	95,6
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	64,0	64,0
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	2.573,5	1.865,0
Receita contratada	[R\$ mi]	13,9	13,9
Cap rate implícito	[%]	6,5%	9,0%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	9,4%	13,0%
Área bruta locável	[mil m ²]	229,4	229,4
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	11.217	8.129
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		49,1
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		2,3
% do fundo negociado no mês	[%]		2,6%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		36,5%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		-2,4%
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/2018

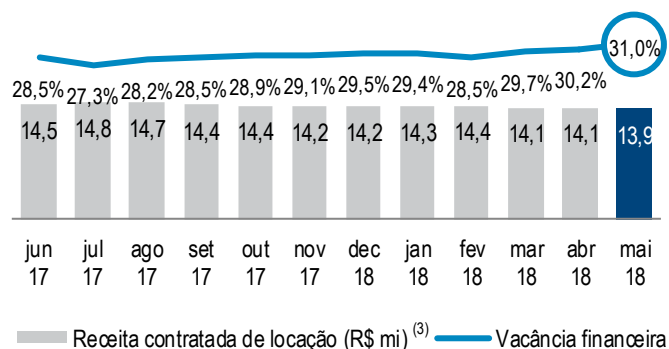
A receita contratada de locação⁽²⁾, em maio/18, foi de R\$ 13,9 milhões, valor menor que o mês anterior devido ao término do aviso prévio de um locatário no Cenesp. A vacância financeira do portfólio, em maio de 2018, representa 31,0% em termos de receita de locação potencial e 34,4% sobre o total de ABL em m².

A vacância ao final de maio de 2018 correspondia a 35.491 m² no CENESP, 20.295 m² no Torre Almirante, 5.916 m² no Ed Morumbi, 5.899 m² no Flamengo Park Tower, 5.108 m² no BFC, 2.691 m² no Montreal, 1.018 m² no Eldorado e 525 m² no Transatlântico.

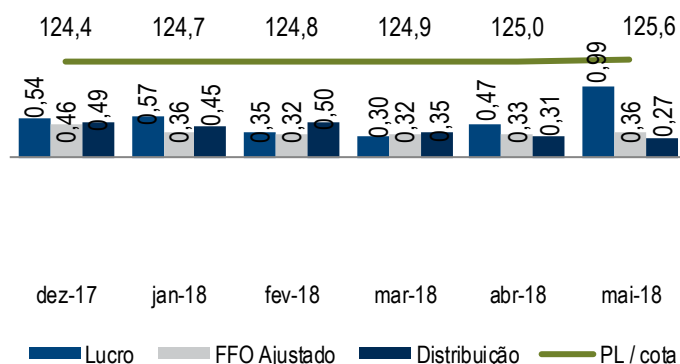
Nos três meses seguintes, 24% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que, neste período, teremos 1,7% dos contratos em processos de renovação.

O lucro líquido por cota e o FFO ajustado⁽⁴⁾, em maio/18, foram de R\$ 0,99 e R\$ 0,36/cota, respectivamente, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,2677/cota.

Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação



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



DRE Consolidada⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Abr18	Mai18	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	13.711	17.534	167.064
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	666	1.221	240
Outras Receitas de Propriedades	(190)	133	7.425
Ajuste a Valor Justo	-	10.127	329.748
Despesas Financeiras de Propriedades	(3.102)	(2.689)	(40.797)
Despesas Administrativas de Propriedades	(1.387)	(1.803)	(20.334)
Resultado de Propriedades	9.698	24.523	443.346
Receitas de CRI, LCI e outros FII	1.698	1.686	23.231
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	1.020	(7.277)	3.584
Outros Ativos Financeiros	122	87	2.086
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(3.369)	(3.294)	(38.268)
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	(171)	3.244	(251)
Lucro Líquido do Período	8.998	18.969	433.728
FFO Ajustado do Período	6.407	6.932	84.049
FFO Ajustado ⁽⁴⁾ (R\$/Cota)	0,33	0,36	4,37
Distribuição aos Cotistas no Período	5.890	5.146	93.539

Balanco Patrimonial⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Mai18	% do Ativo
Ativo	2.988.228	100,0%
Imóveis	2.579.357	86,3%
LCI	115.702	3,9%
CRI	131.126	4,4%
Cotas de outros FII	70.590	2,4%
Aluguéis a Receber	33.746	1,1%
Renda Fixa	31.324	1,0%
Ativos Diversos	26.383	0,9%
Passivo	510.264	17,1%
Rendimentos a Distribuir	12.193	0,4%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	446.897	15,0%
Outros Passivos	51.174	1,7%
Patrimônio Líquido	2.413.967	80,8%
Participação dos Minoritários⁽³⁾	63.997	2,1%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	2.988.228	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

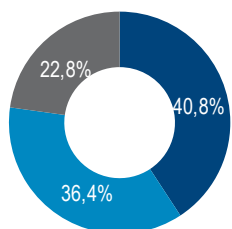
Data base: Maio/2018



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%	4.431	118,2	26,3%	Grupo Pan, BV Financeira, Santander, AGU, WeWork
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	0,0%	592	56,2	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	55,0%	1.360	46,9	15,0%	General Eletric, Acticall, Ernst & Young
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	69%	45.400	6,4%	5.104	120,1	26,5%	ACE Seguradora, Banco Pine, Anbima, LinkedIn
Flamengo	A	R. de Janeiro	out-08	100%	7.670	76,9%	145	81,7	3,4%	IMM, GNA
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	41,8%	185	61,7	2,5%	Estácio, Patrys
Torre Almirante	AAA	R. de Janeiro	fev-09	60%	24.881	81,6%	575	125,5	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	34,4%	13.936	92,5	100,0%	

Receita por Classe de Ativo

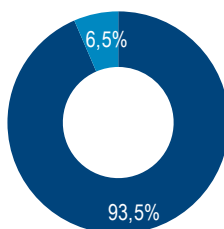
(% Receita Contratada Total)



■ AAA ■ A ■ B

Receita por Região

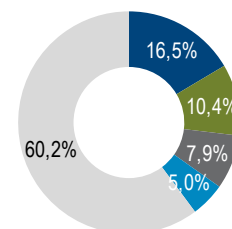
(% Receita Contratada Total)



■ SP ■ RJ

Receita por Setor

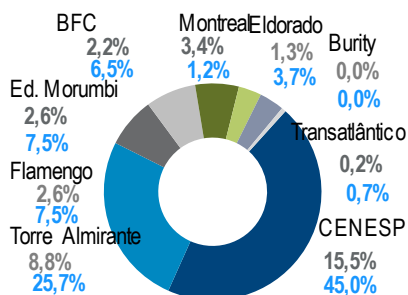
(% Receita Contratada Total)



■ Financeiro ■ Seguros ■ Automobilitica ■ Serviços ■ Outros

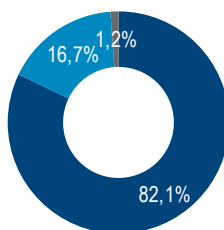
Composição da Vacância por Ativo

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



Índice de Reajustes

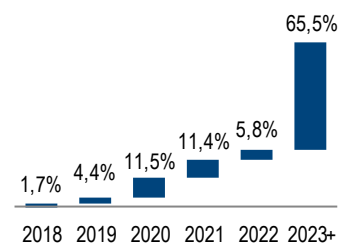
(% Receita Contratada Total)



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

Número de empreendimentos: 10
Número de contratos de locação: 58
Área bruta locável: 229.426 m²
(base Maio/2018)

Código de negociação: BRCR11
Cotistas pessoas físicas: 33.138
Cotistas pessoas jurídicas: 165
(base 29/06/2018)

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, com destaque para o Cenesp. O mercado de São Paulo já apresenta 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.

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.

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