

Publicado em 01/out/2018

Últimas Notícias

Neste mês de setembro foi assinado novo contrato de locação com um atual locatário do edifício Morumbi, referente à expansão de mais meio andar. Este contrato segue o prazo do anterior e possui valores em linha com o praticado no edifício. Reforçamos novamente que nossa gestão ativa permitiu reduzir a vacância do imóvel para 29,2%, bem como se aproximar da receita potencial do ativo. A área vaga remanescente permanece com visitas bem ativas.

Ainda no mês de setembro, foi realizada a reunião dos conselheiros do edifício Cenesp que aprovou a redução dos custos condominiais das lajes em 14%. Com isto, a redução já chega a aproximadamente R\$ 10,00 desde o início dos trabalhos intensivos de contenção de custos e elaboração de estratégias eficientes iniciados em janeiro de 2017.

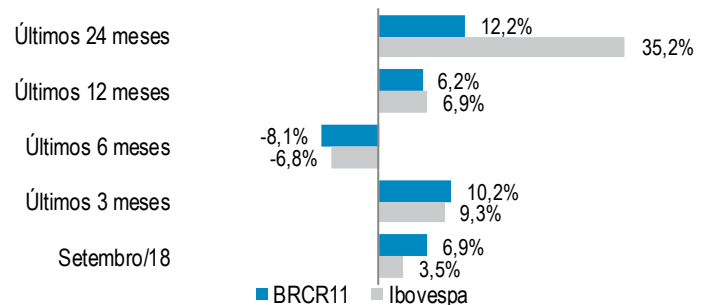
No dia 14 do mês de setembro, foi divulgado novo Fato Relevante, comunicando que o Fundo, em conjunto com a Brookfield celebrou instrumentos contratuais vinculantes em relação a operação de compra e venda de ativos, estando o fechamento da mesma ainda sujeitos a algumas condições precedentes e a aprovação de autoridades competentes, que são usuais em operações desta natureza. A operação envolve a venda parcial do portfólio do fundo pelo valor equivalente a R\$ 1.328.510.000,00, referente à totalidade da participação do Ed. Torre Almirante, totalidade da participação do Ed. Flamengo, totalidade da participação do Ed. Morumbi, 75% da participação do Ed. BFC e 51% da participação no ed. EBT. Envolve também, a compra por R\$ 671.800.000,00 de 20% do Ed Senado, 50% do ed. Cidade Jardim e totalidade do edifício MV9. Confirmadas as estimativas da gestora na concretização da operação, estima-se a distribuição de aproximadamente R\$ 14,37 por cota a ser paga conforme recebimento dos valores.

A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi de 6,9%, enquanto o Ibovespa registrou variação de 3,5%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 3,9 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 96,98 por cota.

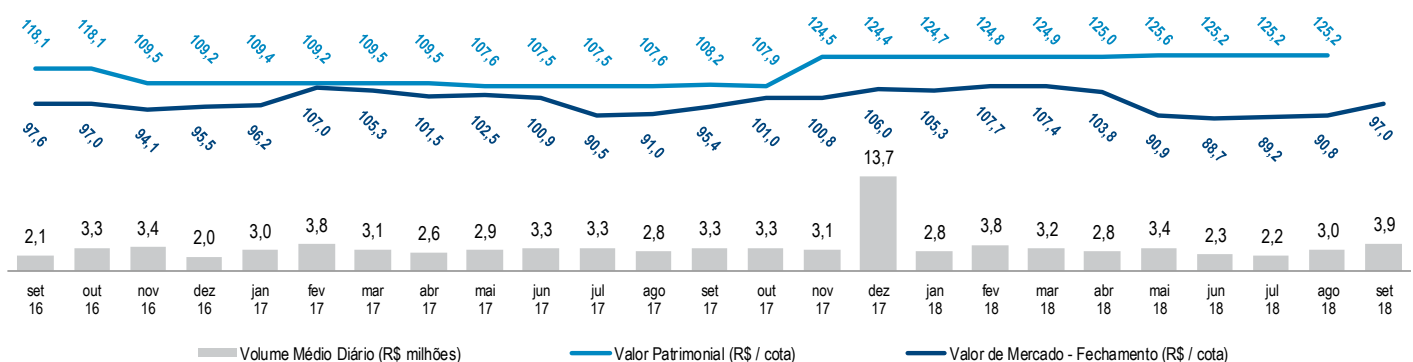
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	125,23	96,98
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	0,0%	-22,6%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,35	0,35
Rentabilidade mensal	[%]	0,3%	0,4%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	3,4%	4,4%
Quantidade de cotas	[# mi]	19,2	19,2
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.407,6	1.864,4
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	63,5	63,5
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	64,0	64,0
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	2.535,0	1.991,8
Receita contratada	[R\$ mi]	14,2	14,2
<i>Cap rate implícito</i>	[%]	6,7%	8,6%
<i>Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)</i>	[%]	9,6%	12,2%
Área bruta locável	[mil m ²]	229,4	229,4
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	11.049	8.682
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		74,7
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		3,9
% do fundo negociado no mês	[%]		3,8%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		37,1%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		6,9%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		6,9%

Retorno do Cotista ⁽¹⁾



Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



Desempenho Financeiro e Operacional – Agosto/2018

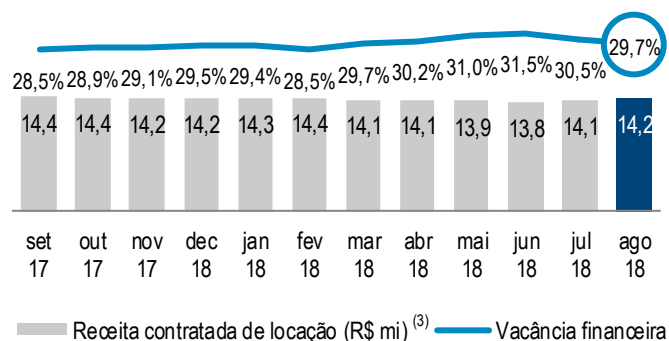
A receita contratada de locação⁽²⁾ em agosto/18, foi de R\$ 14,2 milhões, valor maior que o mês anterior devido, principalmente ao novo contrato de locação firmado no Eldorado. A vacância financeira do portfólio, em agosto de 2018, representa 29,7% em termos de receita de locação potencial e 33,8% sobre o total de ABL em m².

A vacância ao final de agosto de 2018 correspondia a 38.562 m² no CENESP, 20.295 m² no Torre Almirante, 4.282m² no Ed Morumbi, 5.899 m² no Flamengo Park Tower, 5.108 m² no BFC, 999 m² no Eldorado, 1.753 m² no Montreal e 525 m² no Transatlântico.

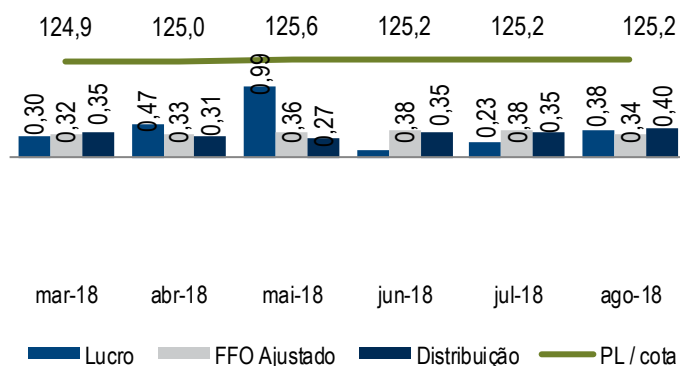
Nos três meses seguintes, 31,8% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que, neste período, teremos 0,8% dos contratos em processos de renovação.

O lucro líquido por cota e o FFO ajustado⁽⁴⁾, em agosto/18, foram de R\$ 0,38 e R\$ 0,34/cota, respectivamente, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,40/cota.

Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação



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



DRE Consolidada⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Jul18	Ago18	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	13.384	13.115	167.180
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(1.857)	(1)	(2.626)
Outras Receitas de Propriedades	466	(518)	4.636
Ajuste a Valor Justo	-	-	329.748
Despesas Financeiras de Propriedades	(3.093)	(3.098)	(39.540)
Despesas Administrativas de Propriedades	(1.275)	(2.080)	(20.841)
Resultado de Propriedades	7.625	7.418	438.557
Receitas de CRI, LCI e outros FII	1.759	1.769	21.834
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	(1.868)	947	148
Outros Ativos Financeiros	112	143	1.617
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(2.900)	(2.929)	(34.614)
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	(328)	(18)	72
Lucro Líquido do Período	4.400	7.330	427.614
FFO Ajustado do Período	7.335	6.526	85.602
FFO Ajustado ⁽⁴⁾ (R\$/Cota)	0,38	0,34	4,45
Distribuição aos Cotistas no Período	6.729	7.646	88.944

Balanco Patrimonial⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Ago18	% do Ativo
Ativo	2.968.846	100,0%
Imóveis	2.580.347	86,9%
LCI	105.344	3,5%
CRI	131.145	4,4%
Cotas de outros FII	65.912	2,2%
Aluguéis a Receber	34.449	1,2%
Renda Fixa	31.432	1,1%
Ativos Diversos	20.217	0,7%
Passivo	497.290	16,8%
Rendimentos a Distribuir	11.308	0,4%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	439.363	14,8%
Outros Passivos	46.619	1,6%
Patrimônio Líquido	2.407.578	81,1%
Participação dos Minoritários⁽³⁾	63.978	2,2%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	2.968.846	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

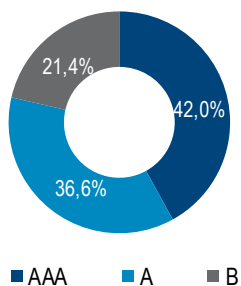
Data base: Julho/2018



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	27,3%	Grupo Pan, BV Financeira, Santander, AGU, WeWork
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	0,0%	592	56,2	2,7%	Banco GMAC, Grupo Pan
Ed. Morumbi	A	São Paulo	dez-08	100%	10.626	40,3%	419	66,0	3,7%	Uber, Air Liquide
CENESP	B	São Paulo	jul-08	31%	64.480	59,8%	1.242	47,9	14,0%	Ernst & Young, Acticall, Wipro
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	69%	45.400	2,2%	5.399	121,6	26,5%	ACE Seguradora, Banco Pine, Arbima, LinkedIn
Flamengo	A	R. de Janeiro	out-08	100%	7.670	76,9%	145	81,7	3,8%	IMM, GNA
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	27,2%	218	59,0	2,3%	Estácio, Patry s
Torre Almirante	AAA	R. de Janeiro	fev-09	60%	24.881	81,6%	575	125,7	14,6%	WeWork, Caixa
Transatlântico	B	São Paulo	mar-08	28%	4.208	12,5%	231	62,7	1,2%	Mattel, Rockwell
Volkswagen	B	São Paulo	jan-08	100%	12.560	0,0%	978	77,8	3,9%	Volkswagen
Total					229.426	33,8%	14.231	93,6	100,0%	

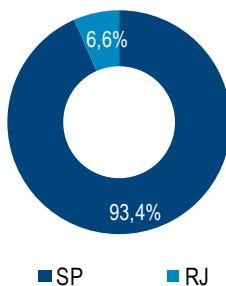
Receita por Classe de Ativo

(% Receita Contratada Total)



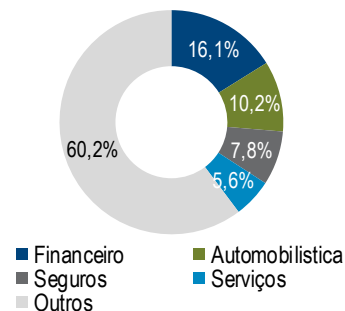
Receita por Região

(% Receita Contratada Total)



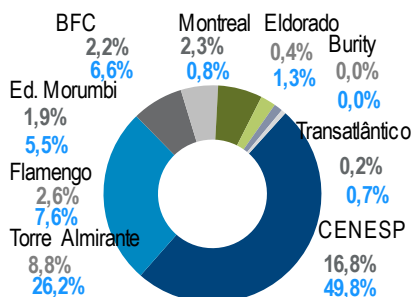
Receita por Setor

(% Receita Contratada Total)



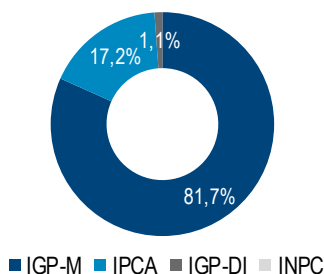
Composição da Vacância por Ativo

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



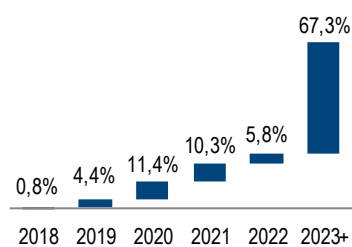
Índice de Reajustes

(% 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 maio de 2018. (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: 56
Área bruta locável: 229.426 m²
(base Agosto/2018)

Código de negociação: BRCR11
Cotistas pessoas físicas: 36.800
Cotistas pessoas jurídicas: 187
(base 29/09/2018)

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. Desde o início de 2017, o ativismo da gestão condominial já reduziu o custo de condomínio em mais de 40%.

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.