

Publicado em 01/nov/2018

Últimas Notícias

Neste mês de outubro tivemos a divulgação do acompanhamento de mercado do terceiro trimestre de 2018 das principais casas de *research* imobiliário. Segundo os *reports*, a taxa de vacância de maneira geral teve um leve aumento em relação ao terceiro trimestre de 2017 impulsionada principalmente pelo novo estoque disponível, no entanto os indicadores de absorção líquida são positivos. Além disto, foi possível perceber que a curva de ocupação das regiões *prime*, tais como Paulista e Jardins, mostraram significativa melhora entre os trimestres, informação esta, refletida no portfólio do fundo, com as recentes locações ocorridas no EBT.

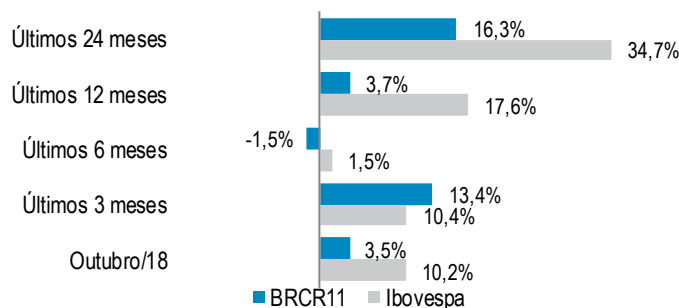
Ainda neste mês recebemos uma notificação de um inquilino solicitando o término antecipado do contrato de locação de um andar e meio, ou 3.012 m², do edifício Eldorado. Caso a rescisão de concretize, o Fundo fará jus à multa por término antecipado. Ressaltamos ainda que nossa equipe segue em tratativas com tal ocupante e em paralelo segue empenhada na comercialização da área que se mostra bem procurada pelo mercado.

A rentabilidade total para o cotista no último mês considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota foi de 3,5%, enquanto o Ibovespa registrou variação de 10,2%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$3,2 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$100,00 por cota.

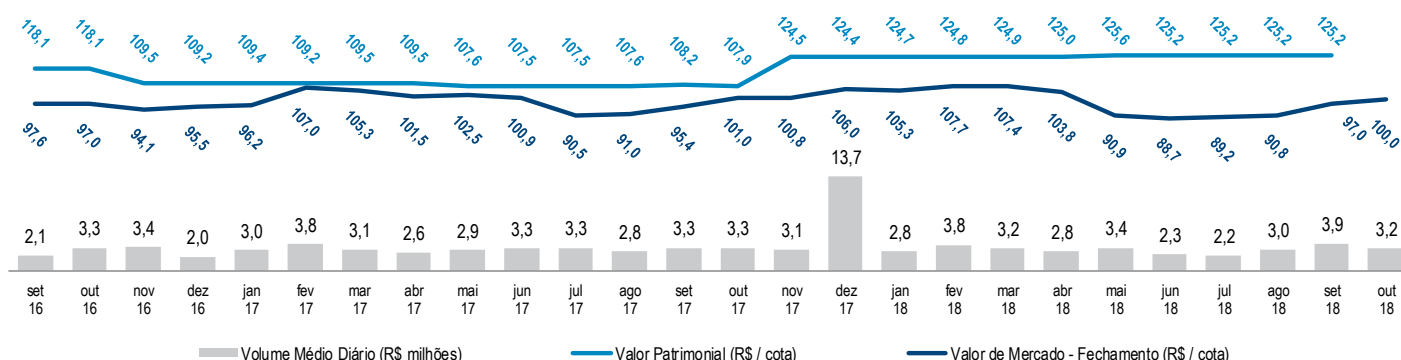
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	125,25	100,00
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-20,2%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,35	0,35
Rentabilidade mensal	[%]	0,3%	0,4%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	3,4%	4,3%
Quantidade de cotas	[# mil]	19,2	19,2
Valor das cotas	[R\$ mil]	2.407,9	1.922,5
(+) Dívida líquida (caixa a líquido)	[R\$ mil]	102,0	102,0
(+) Participação de minoritários	[R\$ mil]	64,0	64,0
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mil]	2.573,9	2.088,5
Receita contratada	[R\$ mil]	14,3	14,3
Cap rate implícito	[%]	6,7%	8,2%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	9,5%	11,7%
Área bruta locável	[mil m ²]	229,4	229,4
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	11.219	9.103
Volume total negociado no mês	[R\$ mil]		69,6
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mil]		3,2
% do fundo negociado no mês	[%]		3,3%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		37,1%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		3,1%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		3,5%

Retorno do Cotista ⁽¹⁾



Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



Desempenho Financeiro e Operacional – Set/2018

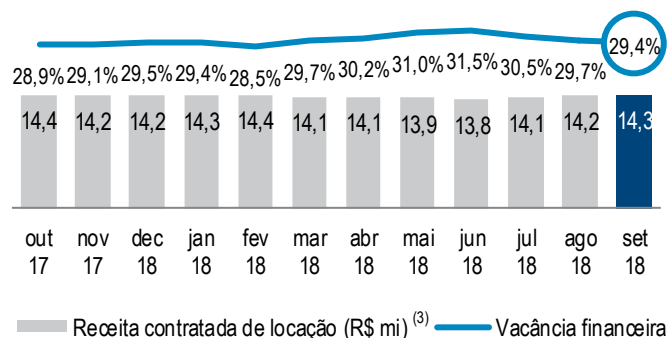
A receita contratada de locação⁽²⁾, em setembro/18, foi de R\$ 14,3 milhões e se manteve em linha com o mês anterior, variando somente o ajuste de inflação de alguns contratos. A vacância financeira do portfólio, em setembro de 2018, representa 29,4% em termos de receita de locação potencial e 33,2% sobre o total de ABL em m².

A vacância ao final de setembro de 2018 correspondia a 38.562 m² no CENESP, 20.295 m² no Torre Almirante, 5.899 m² Flamengo Park Tower, 5.108 m² no BFC, 3.101 m² no ed. Morumbi, 1.753 m² no Montreal, 1.019 m² no Eldorado e 525 m² no Transatlântico.

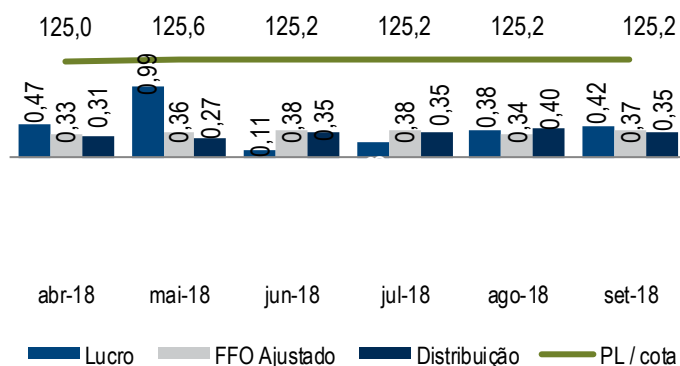
Nos três meses seguintes, 28% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que, neste período, teremos 0,8% dos contratos em processos de renovação.

O lucro líquido por cota e o FFO ajustado⁽⁴⁾, em setembro/18, foram de R\$0,42 e R\$0,37/cota, respectivamente, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,35/cota.

Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação



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



Nota sobre as informações financeiras de Setembro/2018

Devido ao processo de auditoria das demonstrações financeiras anuais do Fundo, este relatório não inclui as informações financeiras do mês imediatamente anterior (setembro/2018). As informações financeiras auditadas serão divulgadas no relatório 3º trimestre de 2018 no dia 8 de novembro 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

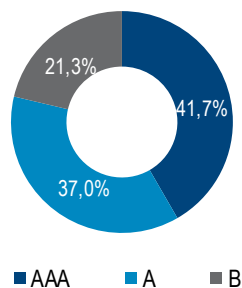
Data base: Setembro/2018



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	29,2%	516	68,5	3,7%	Uber, Air Liquide
CENESP	B	São Paulo	jul-08	31%	64.480	59,8%	1.254	48,4	14,0%	Ernst & Young, Acticall, Wipro
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	69%	45.400	2,2%	5.399	121,7	26,5%	ACE Seguradora, Banco Pine, Anbima, 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	125,5	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	33,2%	14.340	93,6	100,0%	

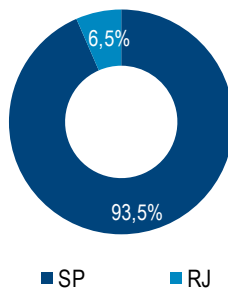
Receita por Classe de Ativo

(% Receita Contratada Total)



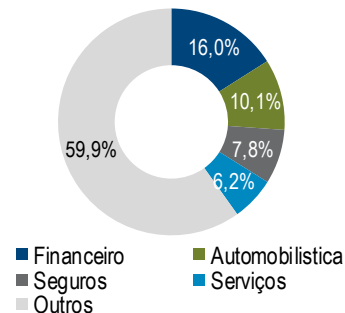
Receita por Região

(% Receita Contratada Total)



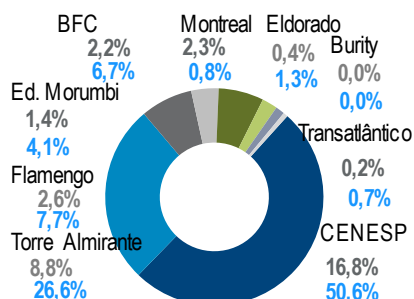
Receita por Setor

(% Receita Contratada Total)



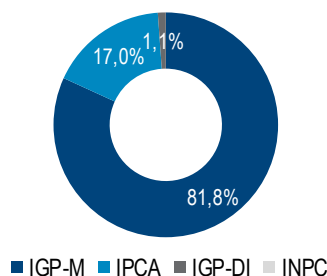
Composição da Vacância por Ativo

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



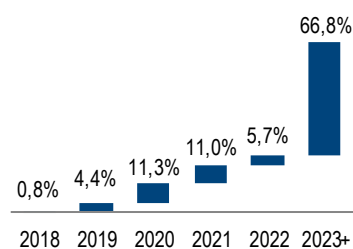
Índice de Reajustes

(% 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: 59
Área bruta locável: 229.426 m²
(base Setembro/2018)

Código de negociação: BRCR11
Cotistas pessoas físicas: 38.428
Cotistas pessoas jurídicas: 200
(base 31/10/2018)

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. Tal trabalho resultou numa redução na ordem de mais de R\$ 10,00/m² de custo condominial mensal desde janeiro de 2017.

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.