

Publicado em 03/dez/2018

Últimas Notícias

Em novembro foi celebrado um contrato de compra e venda de cotas, ainda com condições precedentes a serem satisfeitas de 3 pavimentos do CEO Office, representando uma área de 4.782 m². O imóvel localizado na Barra da Tijuca está atualmente alugado para a TIM Celular. A aquisição tem valor de R\$ 61,7 milhões, o que representa um *cap rate* de 8,63%.

No dia 12 de novembro o Fundo recebeu a denúncia de um contrato de locação no edifício Eldorado, correspondente a um andar e meio ou 3.152 m². O locatário deverá cumprir todas as disposições contratuais, ou seja, concretizada a saída o Fundo fará jus ao aviso prévio e multa contratual por término antecipado.

Em novembro, recebemos uma proposta de compra do Cenesp por R\$ 265.000.000,00. A proposta é resultado do trabalho ativo que vem sendo implementado pela Gestora no Cenesp, com: (i) o *retrofit* da fachada do imóvel; (ii) melhora operacional com a troca de síndico e significativa redução dos custos condominiais; e (iii) intenso trabalho comercial na frente de novas locações. Visando maximizar o retorno para o cotista, a Gestora seguirá mantendo contato com o proponente acerca do assunto e se pronunciará oportunamente, finda a análise da proposta e negociação.

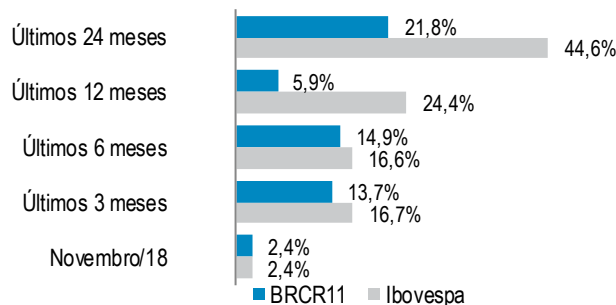
Nos dias 22 e 28 de novembro o Fundo divulgou Fatos Relevantes a respeito, de uma decisão judicial em caráter liminar, movida pelo Banco Santander que suspendia venda ou promessa de venda do imóvel, objeto da matrícula 65.616, que é parte de um dos objetos da operação com a Brookfield. Após manifestação do Fundo, a decisão foi reconsiderada. Em vista disso, o Fundo deu prosseguimento às providências para consumação da operação.

A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi de 2,4%, em linha com o Ibovespa, que também registrou variação de 2,4%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 2,8 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 102,04 por cota.

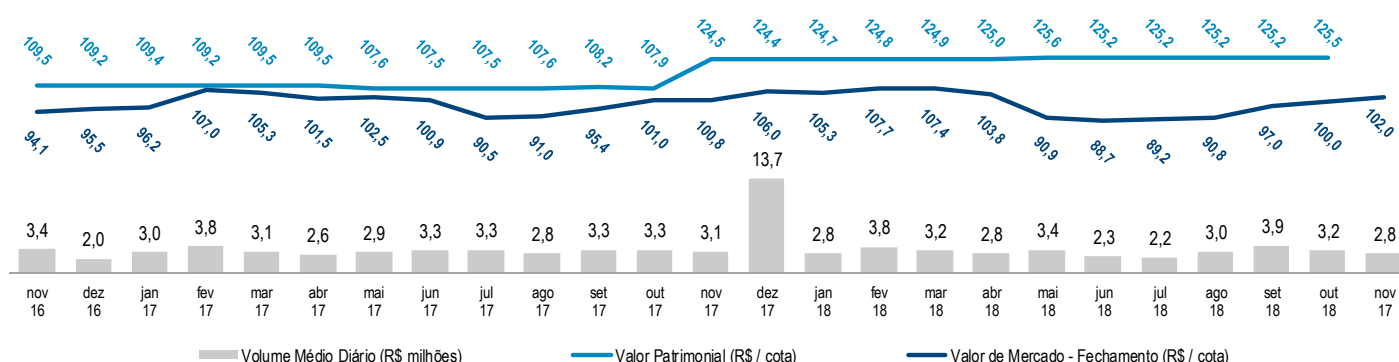
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	125,25	102,04
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	0,0%	-18,5%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,35	0,35
Rentabilidade mensal	[%]	0,3%	0,3%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	3,4%	4,2%
Quantidade de cotas	[# mi]	19,2	19,2
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.407,9	1.961,7
(+) Dívida líquida (caixa a líquido)	[R\$ mi]	71,6	71,6
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	64,0	64,0
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	2.543,4	2.097,2
Receita contratada	[R\$ mi]	14,4	14,4
<i>Cap rate implícito</i>	[%]	6,8%	8,2%
<i>Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)</i>	[%]	9,6%	11,7%
Área bruta locável	[mil m ²]	229,4	229,4
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	11.086	9.141
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		52,6
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		2,8
% do fundo negociado no mês	[%]		2,5%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		36,5%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		2,0%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		2,4%

Retorno do Cotista ⁽¹⁾



Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



Desempenho Financeiro e Operacional – Out/2018

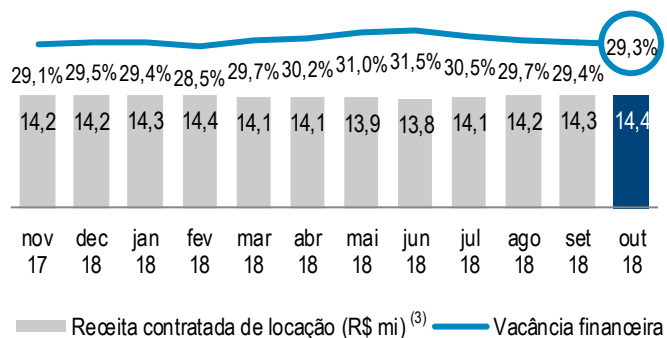
A receita contratada de locação⁽²⁾, em outubro/18, foi de R\$ 14,4 milhões, em linha com a receita do mês anterior. A vacância financeira do portfólio, em outubro de 2018, representa 29,3% em termos de receita de locação potencial e 33,2% sobre o total de ABL em m².

A vacância ao final de outubro 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.

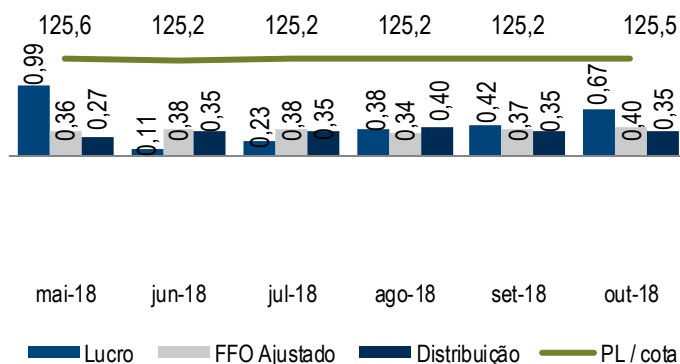
Nos três meses seguintes, 50,4% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que, neste período, não teremos contratos em processos de renovação.

O lucro líquido por cota e o FFO ajustado⁽⁴⁾, em outubro/18, foram de R\$0,67 e R\$0,40/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⁾



DRE Consolidada⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Set18	Out18	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	13.159	13.420	162.695
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	402	-	(2.224)
Outras Receitas de Propriedades	(449)	(406)	2.468
Ajuste a Valor Justo	-	-	329.748
Despesas Financeiras de Propriedades	(2.716)	(3.506)	(38.940)
Despesas Administrativas de Propriedades	(1.602)	(1.457)	(20.767)
Resultado de Propriedades	8.794	8.051	432.980
Receitas de CRI, LCI e outros FII	1.548	2.564	21.995
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	779	5.156	(769)
Outros Ativos Financeiros	105	144	1.457
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(3.020)	(2.968)	(33.272)
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	(41)	(52)	434
Lucro Líquido do Período	8.165	12.895	422.825
FFO Ajustado do Período	7.134	7.773	85.846
FFO Ajustado ⁽⁴⁾ (R\$/Cota)	0,37	0,40	4,47
Distribuição aos Cotistas no Período	6.729	6.729	87.929

Balanco Patrimonial⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Out18	% do Ativo
Ativo	2.993.014	100,0%
Imóveis	2.580.354	86,2%
LCI	95.793	3,2%
CRI	131.131	4,4%
Cotas de outros FII	71.854	2,4%
Aluguéis a Receber	35.829	1,2%
Renda Fixa	61.214	2,0%
Ativos Diversos	16.839	0,6%
Passivo	515.519	17,2%
Rendimentos a Distribuir	12.997	0,4%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	434.265	14,5%
Outros Passivos	68.257	2,3%
Patrimônio Líquido	2.413.512	80,6%
Participação dos Minoritários⁽³⁾	63.983	2,1%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	2.993.014	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

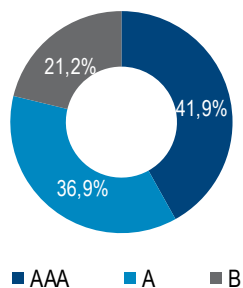
Data base: Outubro/2018



Ativo	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m ²)	Vacância (m ²)	Receita Contratada (R\$ mil)	R\$/m ²	% 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%	1.253	48,3	14,0%	Ernst & Young, Acticall, Wipro
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	69%	45.400	2,2%	5.458	123,0	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, Patrys
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%	14.397	94,0	100,0%	

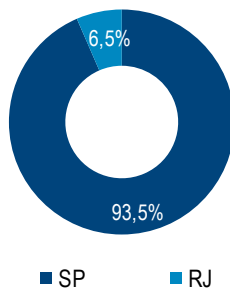
Receita por Classe de Ativo

(% Receita Contratada Total)



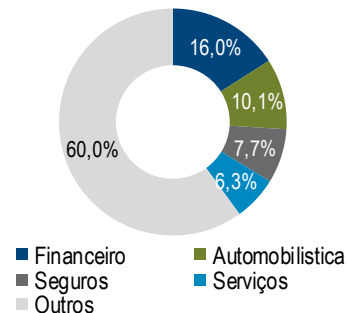
Receita por Região

(% Receita Contratada Total)



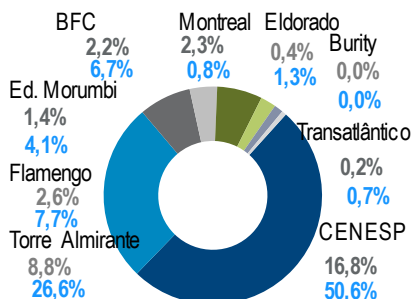
Receita por Setor

(% Receita Contratada Total)



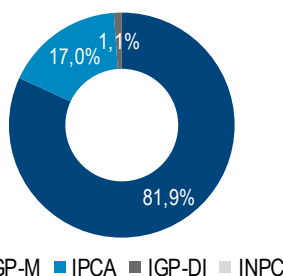
Composição da Vacância por Ativo

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



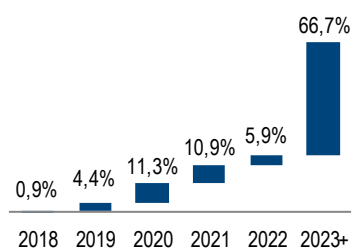
Índice de Reajustes

(% 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 Outubro/2018)

Código de negociação: BRCR11
Cotistas pessoas físicas: 39.624
Cotistas pessoas jurídicas: 204
(base 30/11/2018)

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.