

Publicado em 02/jan/2019

Últimas Notícias

Em dezembro o Fundo divulgou Fato Relevante sobre a postergação do prazo da proposta de compra do Cenesp. Em continuação ao Fato Relevante de novembro, o proponente prorrogou a validade da proposta de aquisição de todos os imóveis detidos pelo FII Cenesp por R\$ 265.000.000,00 até 30 de janeiro de 2019. Manteremos o mercado e os cotistas informados acerca de novos desdobramentos materiais relacionados ao assunto.

Ainda neste mês o Fundo divulgou um Comunicado ao Mercado em esclarecimento às notícias veiculadas na mídia sobre o despejo da Gafisa do edifício Eldorado. Conforme divulgamos no informativo de outubro, a mesma havia solicitado o término antecipado de seu contrato de locação. A partir de então foi feito o contato com a locatária para garantir que as disposições contratuais fossem cumpridas, inclusive o recebimento de multas pela denúncia. No entanto, a mesma inadimpliu suas obrigações de novembro e dezembro o que levou o fundo a mover um processo judicial em prol de seus cotistas, que foram impactados negativamente em 4,9% nos seus rendimentos mensais.

No dia 27 de dezembro o Fundo divulgou Fato Relevante a respeito do serviço de escrituração das cotas do Fundo. Foi esclarecido que a partir do dia 07 de janeiro o serviço será realizado pela BTG Pactual Serviços Financeiros, em substituição a Itaú Corretora de Valores, sem alteração na remuneração praticada.

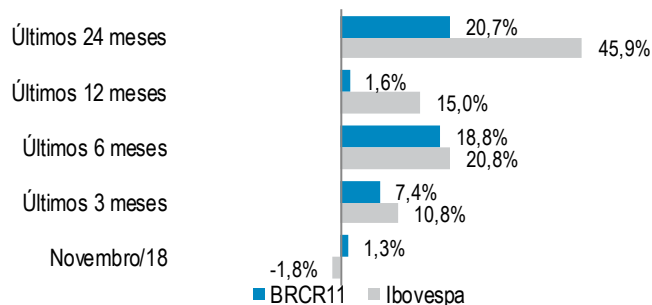
Ainda esse mês foi concluída a reavaliação semestral do portfólio de imóveis do Fundo. O resultado desta avaliação, que impacta as demonstrações financeiras do mês de novembro, gerou uma valorização no valor dos ativos de R\$7,3 milhões, o que significa uma variação positiva de 0,5% em relação à avaliação anterior. Com isso, o patrimônio líquido corresponde a R\$2,4 bilhões ou R\$125,92/cota.

A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi de 1,3%, acima do Ibovespa, que registrou variação negativa de 1,8%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 1,9 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 103,41 por cota.

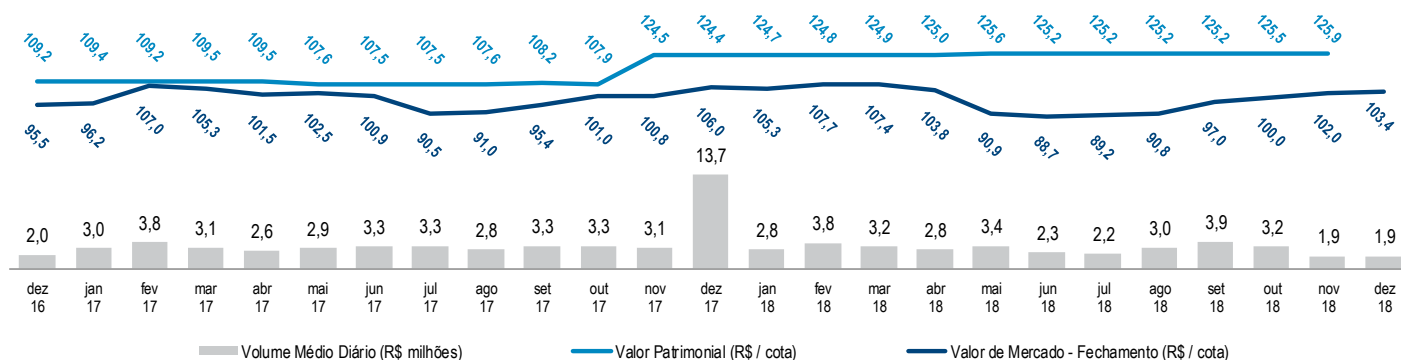
Performance na B3

| | | Patrimonial | Mercado |
|--|-----------------------|-------------|---------|
| Valor da cota ajustado* | [R\$/cota] | 125,92 | 103,41 |
| <i>Desconto ao valor patrimonial</i> | [%] | 0,0% | -17,9% |
| Valor distribuído por cota | [R\$/cota] | 0,35 | 0,35 |
| Rentabilidade mensal | [%] | 0,3% | 0,3% |
| Rentabilidade anualizada (composto) | [%] | 3,4% | 4,1% |
| Quantidade de cotas | [# mi] | 19,2 | 19,2 |
| Valor das cotas | [R\$ mi] | 2.420,8 | 1.988,0 |
| (+) Dívida líquida (caixa a líquido) | [R\$ mi] | 71,3 | 71,3 |
| (+) Participação de minoritários | [R\$ mi] | 60,9 | 60,9 |
| Valor implícito dos imóveis | [R\$ mi] | 2.553,0 | 2.120,2 |
| Receita contratada | [R\$ mi] | 14,7 | 14,7 |
| <i>Cap rate implícito</i> | [%] | 6,9% | 8,3% |
| <i>Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)</i> | [%] | 9,7% | 11,7% |
| Área bruta locável | [mil m ²] | 229,4 | 229,4 |
| Valor implícito por m ² | [R\$/m ²] | 11.128 | 9.241 |
| Volume total negociado no mês | [R\$ mi] | | 33,3 |
| Volume médio diário de negociação no mês | [R\$ mi] | | 1,9 |
| % do fundo negociado no mês | [%] | | 1,6% |
| % do fundo negociado nos últimos 12 meses | [%] | | 34,3% |
| Var. da cota no mercado para mês anterior | [%] | | 1,3% |
| Retorno do cotista no mês (incl. distribuição) | [%] | | 1,3% |

Retorno do Cotista ⁽¹⁾



Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



Desempenho Financeiro e Operacional – Nov/2018

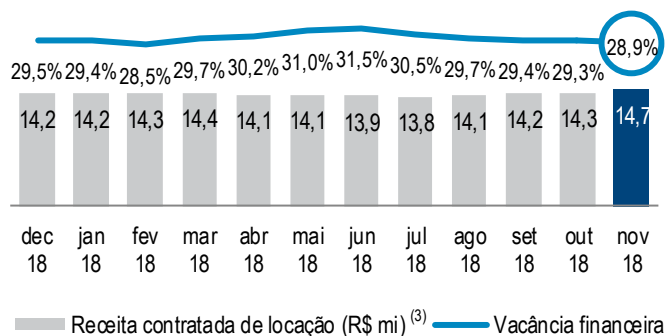
A receita contratada de locação⁽²⁾, em novembro/18, foi de R\$ 14,7 milhões, maior do que os meses anteriores dado ao grande volume de reajustes. A vacância financeira do portfólio, em novembro de 2018, representa 28,9% em termos de receita de locação potencial e 33,2% sobre o total de ABL em m².

A vacância ao final de novembro 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.

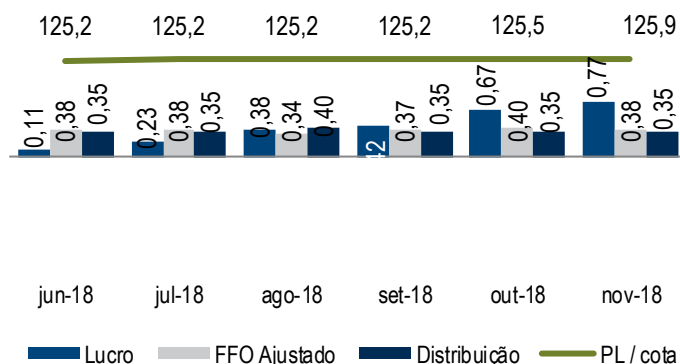
Nos três meses seguintes, 37,9% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que 0,3% dos contratos passará por processo de renovação.

O lucro líquido por cota e o FFO ajustado⁽⁴⁾, em novembro/18, foram de R\$0,77 e R\$0,38/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) | Out18 | Nov 18 | Últimos 12 meses |
|--|---------------|---------------|------------------|
| Receitas de Aluguel | 13.420 | 11.682 | 160.794 |
| Provisão para crédito de liquidação duvidosa | - | 30 | (2.194) |
| Outras Receitas de Propriedades | (406) | (263) | 121 |
| Ajuste a Valor Justo | - | 7.331 | 17.412 |
| Despesas Financeiras de Propriedades | (3.506) | (3.137) | (38.363) |
| Despesas Administrativas de Propriedades | (1.457) | (1.022) | (19.859) |
| Resultado de Propriedades | 8.051 | 14.621 | 117.911 |
| Receitas de CRI, LCI e outros FII | 2.564 | 1.520 | 21.596 |
| Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII | 5.156 | (1.335) | (189) |
| Outros Ativos Financeiros | 144 | 233 | 1.576 |
| Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo | (2.968) | (3.204) | (34.092) |
| Participação dos Minoritários ⁽³⁾ | (52) | 2.996 | 4.719 |
| Lucro Líquido do Período | 12.895 | 14.831 | 111.521 |
| FFO Ajustado do Período | 7.773 | 7.388 | 84.851 |
| FFO Ajustado ⁽⁴⁾ (R\$/Cota) | 0,40 | 0,38 | 4,41 |
| Distribuição aos Cotistas no Período | 6.729 | 6.729 | 86.641 |

Balanco Patrimonial ⁽⁵⁾

| (R\$ mil) | Nov 18 | % do Ativo |
|---|------------------|---------------|
| Ativo | 2.993.999 | 100,0% |
| Imóveis | 2.587.684 | 86,4% |
| LCI | 96.247 | 3,2% |
| CRI | 131.042 | 4,4% |
| Cotas de outros FII | 70.519 | 2,4% |
| Aluguéis a Receber | 32.512 | 1,1% |
| Renda Fixa | 59.609 | 2,0% |
| Ativos Diversos | 16.386 | 0,5% |
| Passivo | 512.244 | 17,1% |
| Rendimentos a Distribuir | 13.798 | 0,5% |
| Obrigações por Aquisição de Imóveis | 431.742 | 14,4% |
| Outros Passivos | 66.704 | 2,2% |
| Patrimônio Líquido | 2.420.821 | 80,9% |
| Participação dos Minoritários ⁽³⁾ | 60.934 | 2,0% |
| Total Passivo e Patrimônio Líquido | 2.993.999 | 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

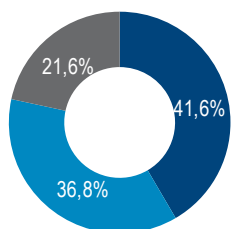
Data base: Novembro/2018



| 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% | 4.518 | 120,5 | 28,5% | Grupo Pan, BV Financeira, Santander, AGU, WeWork |
| Burity | B | São Paulo | abr-11 | 100% | 10.550 | 0,0% | 609 | 57,7 | 2,5% | Banco GMAC, Grupo Pan |
| Ed. Morumbi | A | São Paulo | dez-08 | 100% | 10.626 | 29,2% | 540 | 71,8 | 4,2% | Uber, Air Liquide |
| CENESP | B | São Paulo | jul-08 | 31% | 64.480 | 59,8% | 1.263 | 48,7 | 13,7% | Ernst & Young, Actcall, Wipro |
| Eldorado | AAA | São Paulo | abr-09 | 69% | 45.400 | 2,2% | 5.551 | 125,1 | 26,5% | ACE Seguradora, Banco Pine, Anbima, LinkedIn |
| Flamengo | A | R. de Janeiro | out-08 | 100% | 7.670 | 76,9% | 145 | 81,7 | 3,6% | IMM, GNA |
| Montreal | A | R. de Janeiro | dez-07 | 100% | 6.439 | 27,2% | 224 | 47,9 | 2,2% | Estácio, Patrys |
| Torre Almirante | AAA | R. de Janeiro | fev-09 | 60% | 24.881 | 81,6% | 575 | 125,5 | 13,8% | 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% | 1.083 | 86,3 | 3,7% | Volkswagen |
| Total | | | | | 229.426 | 33,2% | 14.738 | 96,2 | 100,0% | |

Receita por Classe de Ativo

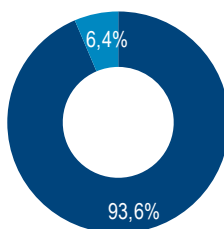
(% Receita Contratada Total)



■ AAA ■ A ■ B

Receita por Região

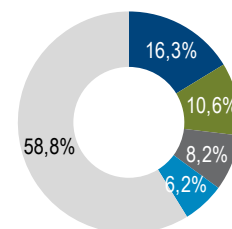
(% Receita Contratada Total)



■ SP ■ RJ

Receita por Setor

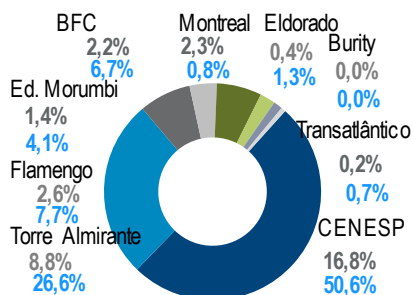
(% Receita Contratada Total)



■ Financeiro ■ Seguros ■ Outros ■ Automobilitica ■ Serviços

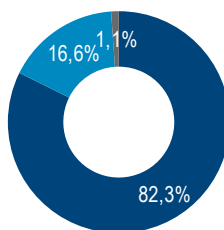
Composição da Vacância por Ativo

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



Índice de Reajustes

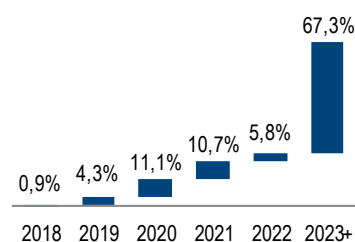
(% Receita Contratada Total)



■ 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 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: 58
Área bruta locável: 229.426 m²
(base Novembro/2018)

Código de negociação: BRCR11
Cotistas pessoas físicas: 41.331
Cotistas pessoas jurídicas: 207
(base 31/12/2018)

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.