

Publicado em 01/abr/2019

Últimas Notícias

Conforme Fato Relevante do dia 13 de março, as liquidações referentes à operação de compra e venda de ativos com a Brookfield foram realizadas com sucesso, sendo o ganho de capital da parcela à vista apurado. Com isto, em 20 de março foi distribuído o valor equivalente a R\$10,57 por cota referente a tais rendimentos. Os rendimentos das demais parcelas da operação serão apurados conforme ocorrerem as próximas liquidações, de acordo com o cronograma estabelecido da operação.

No dia 13 de março, o Fundo disponibilizou ao mercado a sua divulgação de resultados do 4T18, sendo que no dia 14 ocorreu a teleconferência de resultados do ano de 2018. A apresentação, bem como a gravação do webcast, estão disponíveis em nosso site.

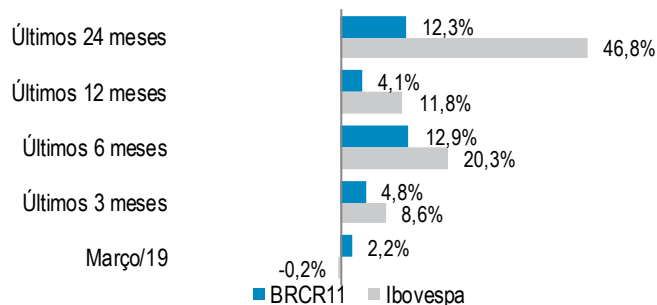
Ressaltamos ainda que, no dia 24 de abril de 2019 será realizada a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas do Fundo, onde será deliberada a aprovação das demonstrações financeiras de 2018 e a eleição/reeleição dos membros do Comitê de Acompanhamento de Cotistas. Estaremos à disposição após a AGOE do Fundo para esclarecer quaisquer dúvidas sobre os acontecimentos recentes do Fundo.

A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi de 2,2%, enquanto o Ibovespa registrou variação negativa de 0,2%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 4,0 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 96,49 por cota.

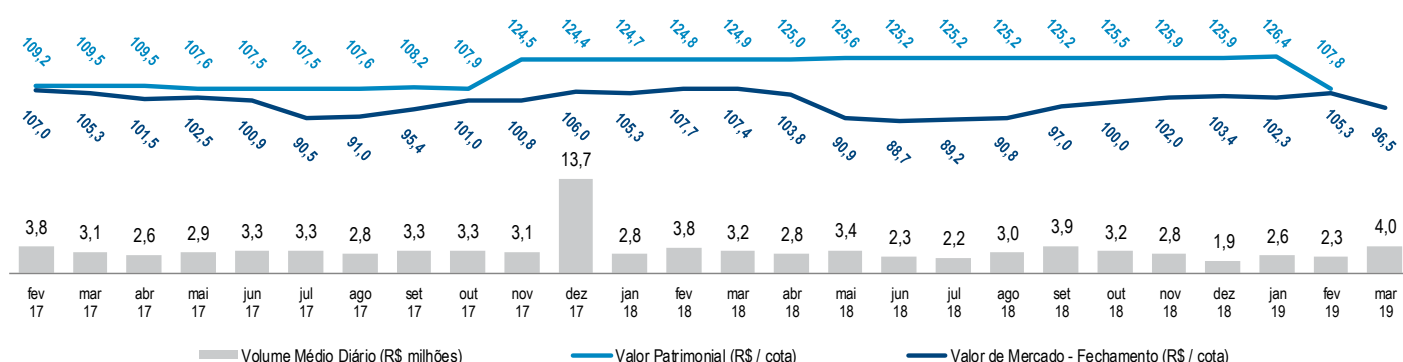
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado* ⁽⁶⁾	[R\$/cota]	107,82	96,49
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	0,0%	-10,5%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,41	0,41
Rentabilidade mensal	[%]	0,4%	0,4%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	4,7%	5,2%
Quantidade de cotas	[# mi]	19,2	19,2
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.072,8	1.855,0
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	(405,1)	(405,1)
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	60,9	60,9
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	1.728,6	1.510,8
Receita contratada	[R\$ mi]	12,1	12,1
<i>Cap rate implícito</i>	[%]	8,4%	9,6%
<i>Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)</i>	[%]	10,0%	11,4%
Área bruta locável	[mil m ²]	177,6	177,6
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	9.734	8.507
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		75,5
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		4,0
% do fundo negociado no mês	[%]		3,5%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		33,5%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		-8,4%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		2,2%

Retorno do Cotista ⁽¹⁾



Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



Desempenho Financeiro e Operacional – Fev/2019

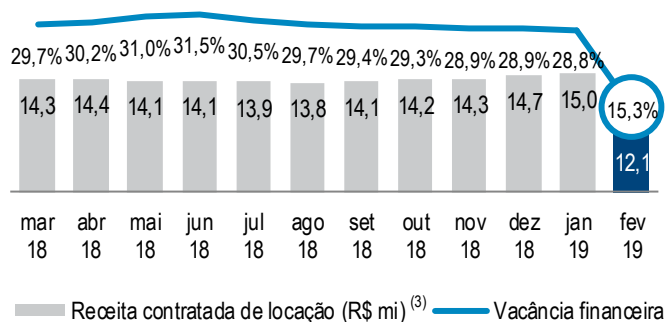
A vacância financeira do portfólio, em fevereiro de 2019, representa 15,3%, em termos de receita de locação potencial e 24,0% sobre o total de ABL em m², abaixo do mês anterior dado a troca de portfólio ocorrida em fevereiro, na qual foi vendido à totalidade da participação do Ed. Torre Almirante, totalidade da participação do Ed. Flamengo, totalidade da participação do Ed. Morumbi, 75% da participação do Ed. BFC e 51% da participação no ed. EBT, com a compra de 20% do Ed Senado, 50% do ed. Cidade Jardim e a totalidade do edifício MV9.

A vacância ao final de fevereiro de 2019 correspondia a 38.562 m² no CENESP, 1.753 m² no Montreal, 1.277 m² no BFC, 525 m² no Transatlântico e 499 m² no Eldorado.

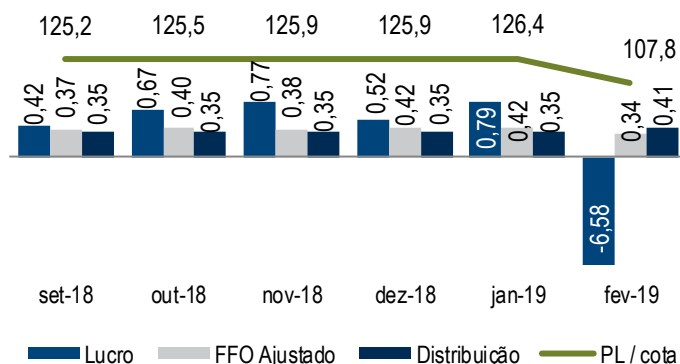
Nos três meses seguintes, 9,7% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que, neste período, teremos 1,5% dos contratos em processos de renovação.

O lucro líquido por cota em fevereiro/19 foi negativo em R\$6,58 dado a operação de venda do portfólio. Já o FFO ajustado⁽⁴⁾ foi de R\$0,34/cota, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,41/cota.

Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação⁽²⁾



Indicadores de Resultado (R\$/cota)^{(4) (5) (6)}



DRE Consolidada⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Jan 19	Fev 19	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	14.228	(8.026)	143.843
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(68)	1.407	(1.127)
Outras Receitas de Propriedades	(305)	124.769	122.852
Ajuste a Valor Justo	-	(239.441)	(221.983)
Despesas Financeiras de Propriedades	(3.515)	(7.766)	(41.876)
Despesas Administrativas de Propriedades	(1.374)	(1.588)	(18.841)
Resultado de Propriedades	8.966	(130.645)	(17.132)
Receitas de CRI, LCI e outros FII	1.804	1.465	21.435
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	6.966	(890)	507
Outros Ativos Financeiros	243	537	2.205
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(2.761)	3.208	(29.749)
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	(109)	(81)	5.053
Lucro Líquido do Período	15.109	(126.406)	(17.681)
FFO Ajustado do Período	8.143	6.479	85.751
FFO Ajustado ⁽⁴⁾ (R\$/Cota)	0,42	0,34	4,46
Distribuição aos Cotistas no Período	6.729	7.882	80.393

Balanco Patrimonial⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Fev 19	% do Ativo
Ativo	2.687.276	100,0%
Imóveis	1.915.397	71,3%
LCI	17.497	0,7%
CRI	130.282	4,8%
Cotas de outros FII	76.140	2,8%
Aluguéis a Receber	20.678	0,8%
Renda Fixa	301.142	11,2%
Ativos Diversos	226.140	8,4%
Passivo	553.560	20,6%
Rendimentos a Distribuir	237.711	8,8%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	275.130	10,2%
Outros Passivos	40.719	1,5%
Patrimônio Líquido⁽⁶⁾	2.072.834	77,1%
Participação dos Minoritários⁽³⁾	60.882	2,3%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	2.687.276	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. (6) O valor do patrimônio líquido já se encontra descontado do ganho de capital apurado da parcela à vista da operação de compra e venda de ativos com a Brookfield.

Portfólio

Data base: Fevereiro/2019

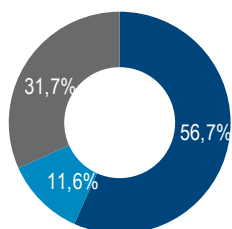
Eldorado BCF Cenesp Volkswagen Burity Transatlântico Montreal CJ Senado MV9 CEO



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 ⁽⁷⁾	Principais Inquilinos ⁽⁸⁾
BFC	A	São Paulo	mar-10	25%	10.653	12,0%	1.180	125,8	10,8%	Grupo Pan, BV Financeira, Santander, AGU, WeWork
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	0,0%	613	58,1	3,9%	Banco GMAC, Grupo Pan
CENESP	B	São Paulo	jul-08	31%	64.480	59,8%	1.243	48,0	20,7%	Ernst & Young, Acticall, Wipro
CEO Office	AAA	R. de Janeiro	fev-19	27%	4.782	0,0%	443	92,7	3,9%	Tim
Cidade Jardim	AAA	São Paulo	fev-19	50%	7.458	0,0%	1.111	149,0	8,4%	Aqua, Banco ABC, Felsberg, Patria
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22.246	2,2%	2.777	127,7	19,7%	ACE Seguradora, Banco Pine, Anbima, LinkedIn
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	27,2%	224	47,9	3,4%	Estácio, Patrys
MV9	B	R. de Janeiro	fev-19	100%	15.174	0,0%	683	45,0	5,4%	INPI
Senado	AAA	R. de Janeiro	fev-19	20%	19.035	0,0%	2.557	134,3	16,3%	Petrobras
Transatlântico	B	São Paulo	mar-08	28%	4.208	12,5%	231	62,7	1,8%	Mattel, Rockwell
Volkswagen	B	São Paulo	jan-08	100%	12.560	0,0%	1.083	86,3	5,6%	Volkswagen
Total					177.585	24,0%	12.146	90,0	100,0%	

Receita por Classe de Ativo

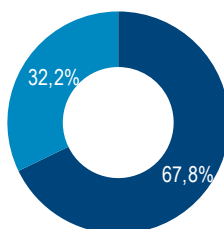
(% Receita Contratada Total)



■ AAA ■ A ■ B

Receita por Região

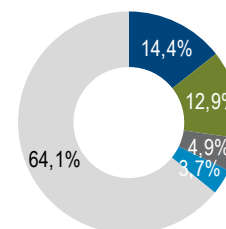
(% Receita Contratada Total)



■ SP ■ RJ

Receita por Setor

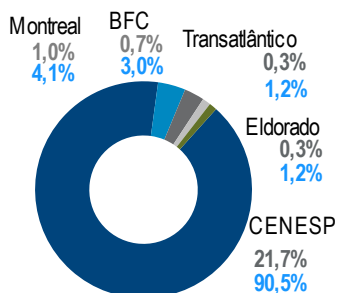
(% Receita Contratada Total)



■ Financeiro ■ Seguros ■ Automobilitica ■ Serviços ■ Outros

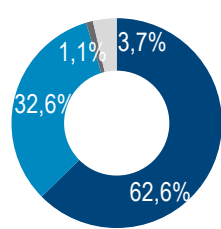
Composição da Vacância por Ativo

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



Índice de Reajustes

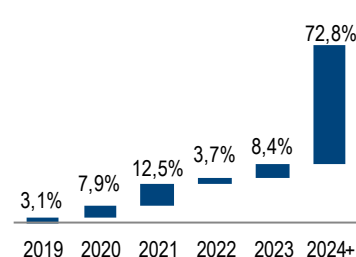
(% Receita Contratada Total)



■ IGP-M ■ IPCA ■ IGP-DI ■ IPC-FIPE

Cronograma de Vencimentos

(% Receita Contratada Total)



Notas: (7) 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 2018. (8) 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: 11
Número de contratos de locação: 58
Área bruta locável: 177.585 m²
(base Fevereiro/2019)

Código de negociação: BRCR11
Cotistas pessoas físicas: 54.158
Cotistas pessoas jurídicas: 222
(base 29/03/2019)

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.