

Últimas Notícias

Após um extenso período de investimentos e geração de valor no edifício Cenesp, que culminou com a redução do condomínio de mais de 30%, o Fundo assinou um novo contrato de locação de 18.223 m². Esta locação possui prazo de 120 meses e foi firmada com o Banco do Brasil. Ressaltamos que a mesma foi gerada pela nossa equipe de especialistas, sem o intermédio de um corretor, não onerando o Fundo em despesas de comissão.

Em junho, o Fundo assinou 2 contratos de locação no Ed. BFC. Estes contratos representam juntos 2.619 m², correspondentes a 3 andares e 2 mezaninos. Os contratos possuem prazo de 120 meses e foram firmados com uma instituição financeira e uma empresa do meio jornalístico. Ainda neste mês o Fundo recebeu a notificação de rescisão de um andar no edifício. O mesmo ainda está em aviso prévio e caso seja concretizada, irá gerar multa rescisória.

Ainda no mês de junho o Ed. EBT obteve a Certificação LEED - EBOM (Operação e Manutenção) categoria Platinum, a mais alta certificação. Essa certificação comprova a qualidade da operação do imóvel, atestando a eficiência energética e hídrica com baixos custos operacionais.

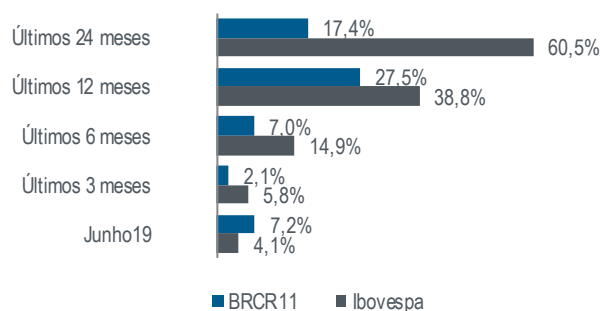
Foi concluída a reavaliação semestral do portfólio de imóveis do Fundo. O resultado desta avaliação, que impacta as demonstrações financeiras do mês de maio, gerou um aumento no valor dos ativos de R\$ 33,2 milhões. Com isso, o patrimônio líquido atingiu R\$2,1 bilhões ou R\$110,0/cota.

A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi positiva em 7,2%, enquanto o Ibovespa registrou variação positiva de 4,1%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 4,1 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 96,51 por cota.

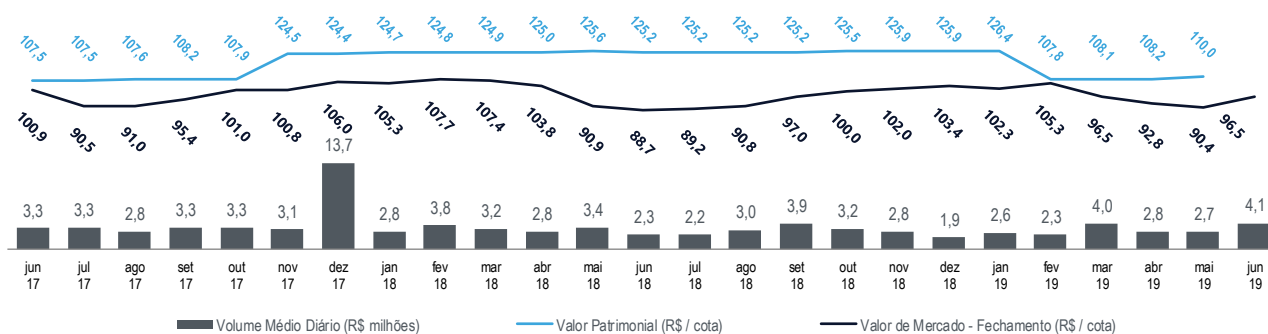
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	109,99	96,51
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-12,3%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,45	0,45
Rentabilidade mensal	[%]	0,4%	0,5%
Rentabilidade anualizada (compc)	[%]	5,0%	5,7%
Quantidade de cotas	[# mi]	19,2	19,2
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.114,6	1.855,4
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	(195,4)	(195,4)
(+) Participação de minoritário	[R\$ mi]	59,6	59,6
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	1.978,8	1.719,6
Receita contratada	[R\$ mi]	11,7	11,7
Cap rate implícito	[%]	7,1%	8,1%
Cap rate ajustado (incl. áreas v)	[%]	8,7%	10,0%
Área bruta locável	[mil m ²]	176,9	176,9
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	11.185	9.720
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		78,0
Volume médio diário de negociação	[R\$ mi]		4,1
% do fundo negociado no mês	[%]		4,6%
% do fundo negociado nos últimos 3 meses	[%]		35,3%
Var. da cota no mercado para o mês	[%]		6,7%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuições)	[%]		7,2%

Retorno do Cotista (1)



Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



Desempenho Financeiro e Operacional – Mai/2019

A vacância financeira do portfólio, em maio de 2019, representa 19,5%, em termos de receita de locação potencial e 27,7% sobre o total de ABL em m², sendo impactada negativamente em relação ao mês anterior dado o término de aviso prévio de um ocupante do Eldorado e a venda parcial do térreo do BFC para agência do Santander. Lembramos ainda que em fevereiro foi concluída a operação de troca de portfólio, 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 maio de 2019 correspondia a 40.097 m² no CENESP, 4.557 m² no BFC, 2.043 m² no Eldorado, 1.753 m² no Montreal, 525 m² no Transatlântico.

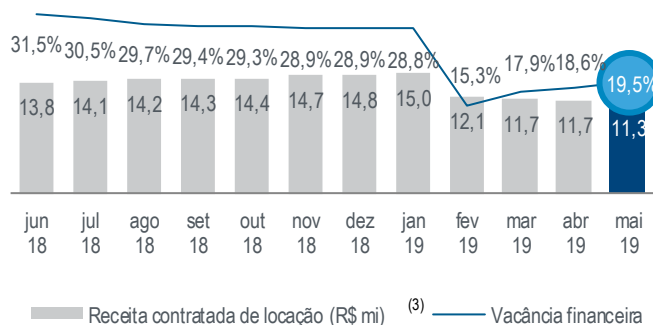
Nos três meses seguintes, 14,3% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que, neste período, teremos 2,8% dos contratos em processos de renovação.

O lucro líquido por cota em maio/19 foi positivo em R\$2,12. Já o FFO ajustado⁽⁴⁾ foi de R\$0,41/cota, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,43/cota.

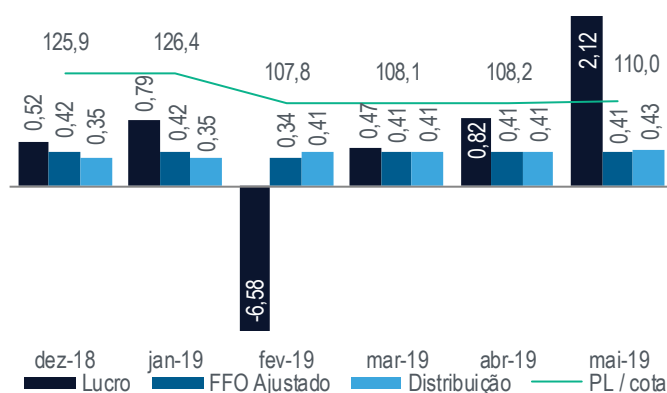
DRE Consolidada ⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Abr19	Mai19	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	11.133	11.074	133.298
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	853	(937)
Outras Receitas de Propriedades	(198.323)	(129)	(75.648)
Ajuste a Valor Justo	207.211	33.238	8.339
Despesas Financeiras de Propriedades	(1.322)	(1.534)	(37.718)
Despesas Administrativas de Propriedades	(290)	(829)	(15.567)
Resultado de Propriedades	18.409	42.673	11.767
Receitas de CRI, LCI e outros FII	1.239	1.317	19.918
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	(1.424)	(1.971)	3.275
Outros Ativos Financeiros	354	453	3.460
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(2.866)	(2.993)	(27.676)
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	(37)	1.242	3.310
Lucro Líquido do Período	15.675	40.721	14.054
FFO Ajustado do Período	7.920	7.903	90.006
FFO Ajustado ⁽⁴⁾ (R\$/Cota)	0,41	0,41	4,68
Distribuição aos Cotistas no Período	7.882	19.755	301.350

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



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



Balço Patrimonial ⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Mai19	% do Ativo
Ativo	2.500.137	100,0%
Imóveis	1.938.223	77,5%
LCI	5.075	0,2%
CRI	130.402	5,2%
Cotas de outros FII	74.216	3,0%
Aluguéis a Receber	26.388	1,1%
Renda Fixa	105.683	4,2%
Ativos Diversos	220.150	8,8%
Passivo	325.967	13,0%
Rendimentos a Distribuir	23.667	0,9%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	273.375	10,9%
Outros Passivos	28.925	1,2%
Patrimônio Líquido	2.114.566	84,6%
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	59.604	2,4%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	2.500.137	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

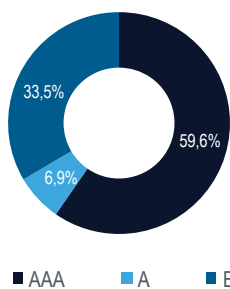
Data base: Maio/2019



Ativo	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m²)	Vacância (m²)	Receita Contratada (R\$ mil)	R\$/m²	% da Receita Total Potencial ⁽⁷⁾	Principais Inquilinos ⁽⁸⁾
BFC	A	São Paulo	mar-10	23%	9.984	45,6%	553	101,9	9,7%	Grupo Pan, BV Financeira, WeWork
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	0,0%	644	61,0	3,7%	Banco GMAC, Grupo Pan
CENESP	B	São Paulo	jul-08	31%	64.480	62,2%	1.147	47,0	20,2%	Ernst & Young, Actical, Wipro
CEO Office	AAA	R. de Janeiro	fev-19	27%	4.782	0,0%	443	92,7	3,1%	Tim
Cidade Jardim	AAA	São Paulo	fev-19	50%	7.458	0,0%	1.125	150,8	8,3%	Aqua, Banco ABC, Felsberg, Patria
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22.246	9,2%	2.621	129,7	20,0%	ACE Seguradora, Banco Pine, Anbima, LinkedIn
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	27,2%	224	47,8	3,3%	Estácio, Patrys
MV9	B	R. de Janeiro	fev-19	100%	15.174	0,0%	683	45,0	8,4%	INPI
Senado	AAA	R. de Janeiro	fev-19	20%	19.035	0,0%	2.557	134,3	16,0%	Petrobras
Transatlântico	B	São Paulo	mar-08	28%	4.208	12,5%	231	62,7	1,9%	Mattel, Rockwell
Volkswagen	B	São Paulo	jan-08	100%	12.560	0,0%	1.083	86,3	5,4%	Volkswagen
Total					176.916	27,7%	11.311	88,4	100,0%	

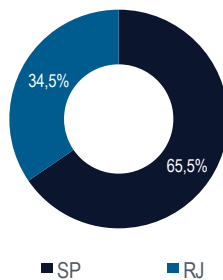
Receita por Classe de Ativo

(% Receita Contratada Total)



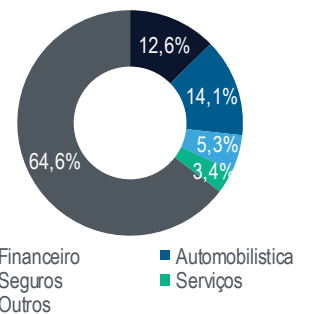
Receita por Região

(% Receita Contratada Total)



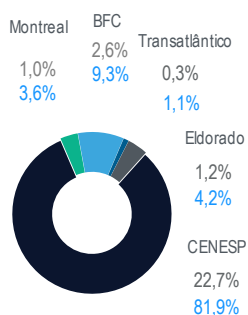
Receita por Setor

(% Receita Contratada Total)



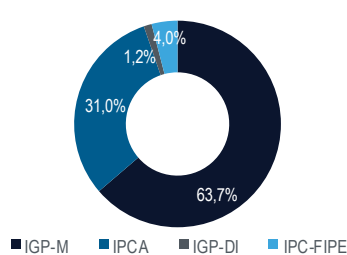
Composição da Vacância por Ativo

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



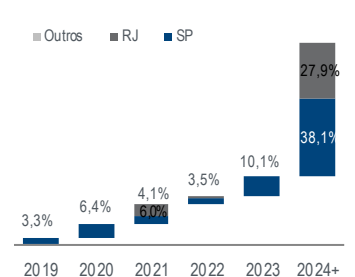
Índice de Reajustes

(% Receita Contratada Total)



Cronograma de Vencimentos

(% Receita Contratada Total)



Notas: (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 maio de 2019. (8) Considera inquilinos com base na receita contratada de locação.

Visão Geral do BC Fund

Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros	Número de empreendimentos: 11	Código de negociação: BRCR11
Taxa de administração: 0,25% do valor de mercado	Número de contratos de locação: 55	Cotistas pessoas físicas: 66.418
Gestor: BTG Pactual Gestora de Recursos	Área bruta locável: 176.916 m ² (base Maio/2019)	Cotistas pessoas jurídicas: 229 (base 30/06/2019)
Taxa de gestão: 1,5% sobre valor de mercado (até Out/19 a taxa será 1,1% em caráter de desconto)		

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 se encontra num momento de busca por oportunidades de aquisição, não descartando para tais operações seu potencial de alavancagem.

Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros
Ouvidoria: 0800 722 0048
SAC: 0800 772 2827

Caso o cotista possua cotas custodiadas no Escritural do Fundo queira alterar seu cadastro ou dados para depósito, deverá entrar em contato através do e-mail: sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com ou pelo telefone (11) 3383-2469. Os cotistas que adquiriram cotas no mercado secundário deverão procurar o atendimento de sua corretora.