

Últimas Notícias

No dia 06 de agosto, o Fundo disponibilizou ao mercado a sua divulgação de resultados do 2T19, sendo que no dia 07 ocorreu a teleconferência de resultados que abordou ainda o primeiro semestre do ano. A apresentação, bem como a gravação do webcast, estão disponíveis em nosso site.

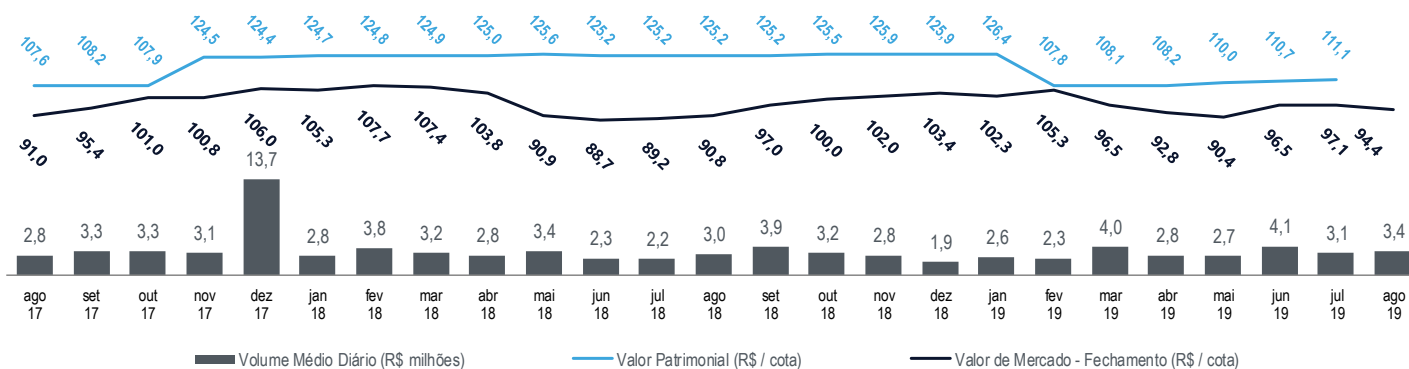
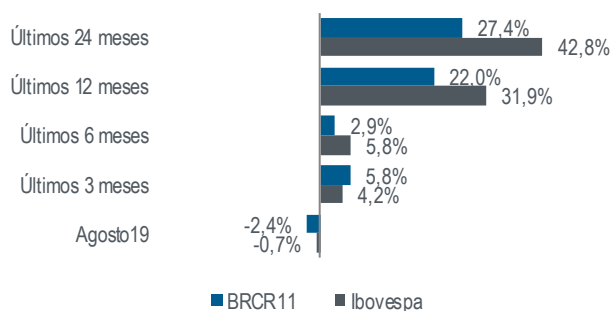
Ainda neste mês, o Fundo realizou a convocação da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a ser realizada no dia 10 de setembro. A AGE trará como pauta a deliberação da 6ª emissão de cotas do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476, observando-se o direito de preferência dos atuais cotistas. O montante inicial da oferta é de pouco mais de R\$ 300 milhões, podendo ser acrescido em até 75%. Os recursos da oferta serão destinados preferencialmente ao pagamento da parcela a prazo do edifício Senado e a aquisição de certos andares do Ed. Torre Sucupira, após o cumprimento de algumas condições precedentes.

A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi negativa em 2,4%, enquanto o Ibovespa registrou variação negativa de 0,7%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 3,4 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 94,40 por cota.

Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	111,06	94,40
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	0,0%	-15,0%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,40	0,40
Rentabilidade mensal	[%]	0,4%	0,4%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	4,4%	5,2%
Quantidade de cotas	[# mi]	19,2	19,2
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.135,1	1.814,8
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	(193,1)	(193,1)
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	59,8	59,8
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	2.001,8	1.681,5
Receita contratada	[R\$ mi]	12,3	12,3
<i>Cap rate implícito</i>	[%]	7,3%	8,7%
<i>Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)</i>	[%]	8,1%	9,7%
Área bruta locável	[mil m ²]	176,9	176,9
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	113,5	9.504
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		75,9
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		3,4
% do fundo negociado no mês	[%]		4,5%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		38,5%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		-2,8%
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 – Jul/2019

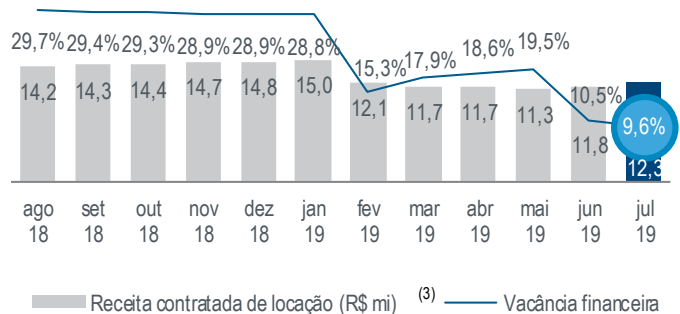
A vacância financeira do portfólio, em julho de 2019, representa 9,6%, em termos de receita de locação potencial e 15,3% sobre o total de ABL em m², sendo impactada em relação ao mês anterior devido a nova locação no Ed. Eldorado da área que havia sido desocupada pelo Banco Pine. Lembramos ainda que 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 julho de 2019 correspondia a 21.874 m² no CENESP, 2.443 m² no BFC, 1.753 m² no Montreal, 525 m² no Transatlântico e 462 m² no Eldorado.

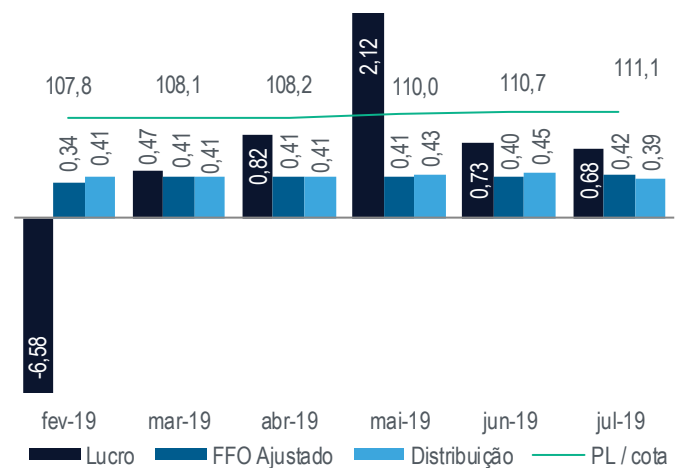
Nos três meses seguintes, 8,7% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que, neste período, teremos 2,0% dos contratos em processos de renovação.

O lucro líquido por cota em julho/19 foi positivo em R\$0,68. Já o FFO ajustado⁽⁴⁾ foi de R\$0,42/cota, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,39/cota.

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



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



DRE Consolidada ⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Jun19	Jul19	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	10.907	11.982	129.853
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(1)	1	1.928
Outras Receitas de Propriedades	(123)	370	(75.733)
Ajuste a Valor Justo	(1)	-	8.338
Despesas Financeiras de Propriedades	(980)	(800)	(32.071)
Despesas Administrativas de Propriedades	(2.582)	(574)	(15.574)
Resultado de Propriedades	7.220	10.979	16.741
Receitas de CRI, LCI e outros FII	1.173	1.344	18.620
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	2.687	1.642	13.569
Outros Ativos Financeiros	384	509	4.113
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	2.813	(868)	(21.488)
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	(150)	(465)	3.172
Lucro Líquido do Período	14.127	13.141	34.727
FFO Ajustado do Período	7.758	8.047	91.177
FFO Ajustado ⁽⁴⁾ (R\$/Cota)	0,40	0,42	4,74
Distribuição aos Cotistas no Período	8.651	7.498	304.042

Balço Patrimonial ⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Jul19	% do Ativo
Ativo	2.509.072	100,0%
Imóveis	1.938.394	77,3%
LCI	5.126	0,2%
CRI	130.402	5,2%
Cotas de outros FII	78.538	3,1%
Aluguéis a Receber	33.156	1,3%
Renda Fixa	99.061	3,9%
Ativos Diversos	224.395	8,9%
Passivo	314.191	12,5%
Rendimentos a Distribuir	14.505	0,6%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	273.008	10,9%
Outros Passivos	26.678	1,1%
Patrimônio Líquido	2.135.067	85,1%
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	59.814	2,4%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	2.509.072	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.

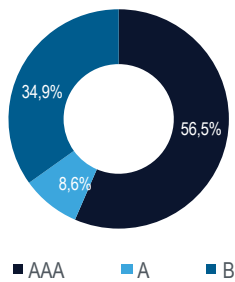
Portfólio

Data base: Julho/2019

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	23%	9.984	24,5%	833	110,5	9,7%	Grupo Pan, Itaú, 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	33,9%	1.664	38,8	20,2%	Ernst & Young, Acticall, 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	2,1%	2.796	127,4	20,0%	ACE Seguradora, Anbima, LinkedIn
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	27,2%	224	47,8	3,3%	Estácio, Patys
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%	201	64,9	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	15,3%	12.254	81,8	100,0%	

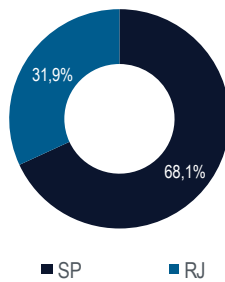
Receita por Classe de Ativo

(% Receita Contratada Total)



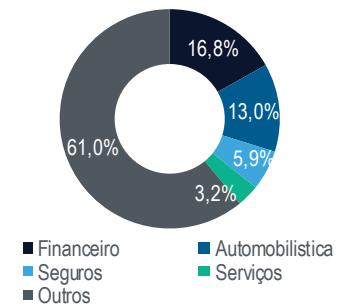
Receita por Região

(% Receita Contratada Total)



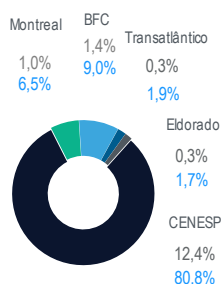
Receita por Setor

(% Receita Contratada Total)



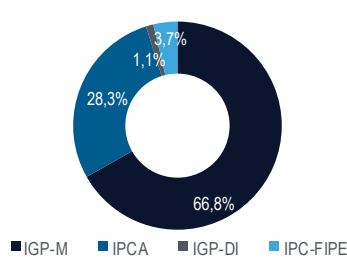
Composição da Vacância por Ativo

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



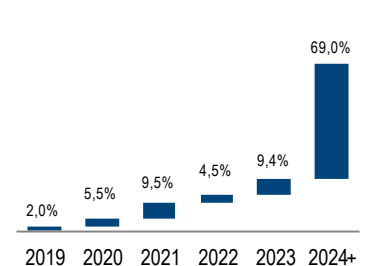
Índice de Reajustes

(% 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: 59	Cotistas pessoas físicas: 70.725
Gestor: BTG Pactual Gestora de Recursos	Área bruta locável: 176.916 m ² (base Julho/2019)	Cotistas pessoas jurídicas: 243 (base 30/08/2019)
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

Embora o fundo se encontre com o um novo patamar de vacância, do lado operacional, o principal desafio do fundo continua sendo 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 das locações mais relevantes do ano de 2019 em termos de ABL e em uma 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.