

Últimas Notícias

No dia 11 de novembro, o Fundo concluiu a aquisição de 7.533,80 m², correspondentes a cinco andares da Torre Sucupira, no Parque da Cidade, atualmente locados para a Sanofi Farmacêutica. O valor total da aquisição foi de R\$ 122.085.000,00 ou R\$ 16.205,00/m². O cap rate da operação é estimado em 7,61%. Maiores informações sobre o contrato de locação e rentabilidade se encontram disponíveis no Comunicado ao Mercado disponível em nosso site.

Neste mês, tivemos ainda o encerramento da distribuição pública com esforços restritos de colocação das cotas da 6ª emissão do Fundo. Ao todo foram distribuídas 3.693.665 Novas Cotas, envolvendo um montante de R\$ 330.324.460,95 já líquido do custo de distribuição. Lembramos que parte do recurso já foi destinada para o pagamento da aquisição da Torre Sucupira e que grande parte do valor remanescente será utilizada para quitar a parcela a prazo do edifício Senado.

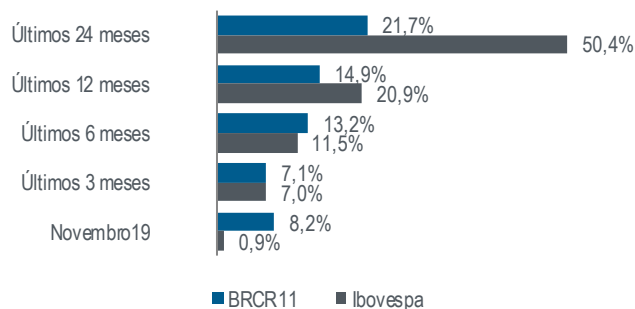
Ainda em novembro, o Fundo disponibilizou ao mercado a sua divulgação de resultados do 3T19, sendo que no dia 12 ocorreu a teleconferência de resultados. A apresentação bem como a gravação do webcast, estão disponíveis em nosso site.

A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi positiva em 8,2%, enquanto o Ibovespa registrou variação positiva de 0,9%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 7,6 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 99,49 por cota.

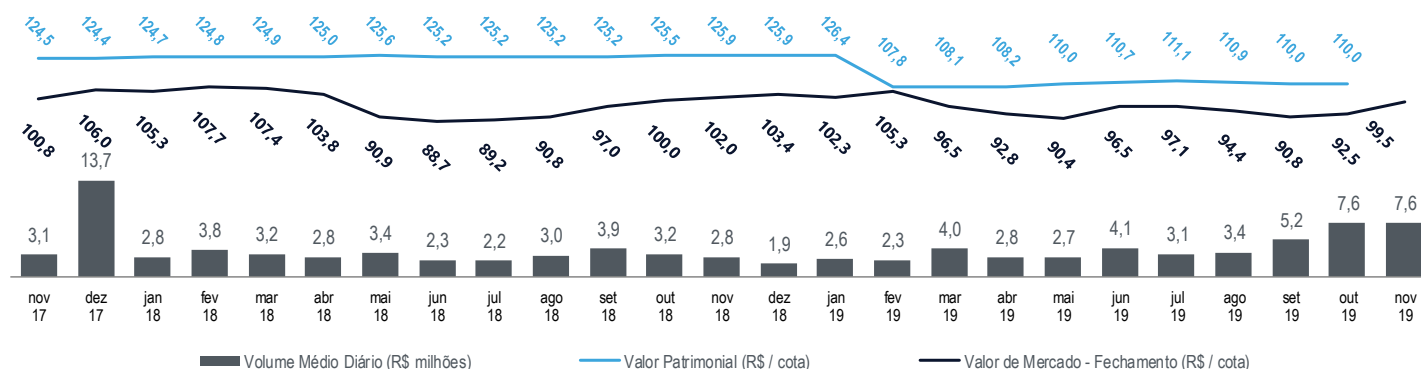
Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	110,05	99,49
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	0,0%	-9,6%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,55	0,55
Rentabilidade mensal	[%]	0,5%	0,6%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	6,2%	6,8%
Quantidade de cotas	[# mi]	19,2	22,9
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.115,6	2.280,1
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	(283,0)	(283,0)
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	60,0	60,0
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	1.892,7	2.057,2
Receita contratada	[R\$ mi]	12,2	12,2
Cap rate implícito	[%]	7,7%	7,1%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	8,7%	8,0%
Área bruta locável	[mil m ²]	176,9	176,9
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	10.698	11.628
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		143,8
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		7,6
% do fundo negociado no mês	[%]		7,0%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		51,2%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		7,6%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		8,2%

Retorno do Cotista (1)



Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



Desempenho Financeiro e Operacional – Out/2019

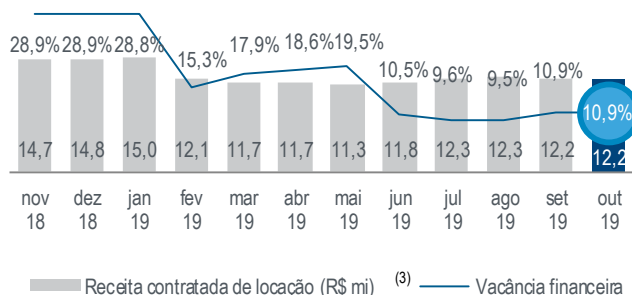
A vacância financeira do portfólio, em outubro de 2019, representa 10,9%, em termos de receita de locação potencial e 16,1% sobre o total de ABL em m², se mantendo em linha em relação ao mês anterior. Lembramos ainda que em fevereiro foi concluída a operação de troca de portfólio, na qual foi vendido 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 outubro de 2019 correspondia a 21.874 m² no CENESP, 2.443 m² no BFC, 1.938 m² no Eldorado 1.753 m² no Montreal e 525 m² no Transatlântico.

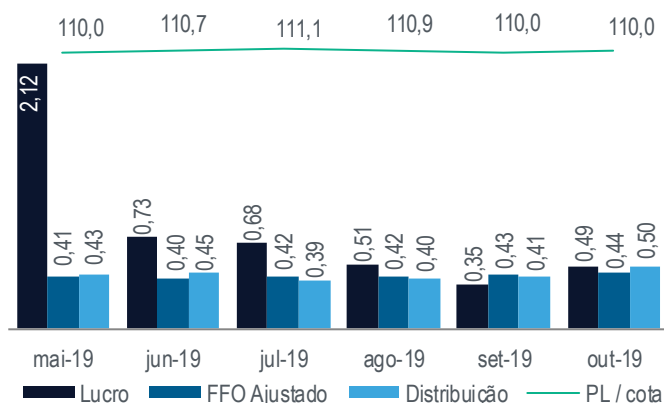
Nos três meses seguintes, 53,9% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que, neste período, teremos 0,9% dos contratos em processos de renovação.

O lucro líquido por cota em outubro/19 foi positivo em R\$0,49. Já o FFO ajustado⁽⁴⁾ foi de R\$0,44/cota, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,50/cota.

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



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



DRE Consolidada ⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Set19	Out19	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	11.136	11.223	123.391
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(174)	(18)	640
Outras Receitas de Propriedades	182	(147)	(74.258)
Ajuste a Valor Justo	-	-	8.338
Despesas Financeiras de Propriedades	(810)	(909)	(25.252)
Despesas Administrativas de Propriedades	(631)	(827)	(12.690)
Resultado de Propriedades	10.979	9.322	20.169
Receitas de CRI, LCI e outros FII	1.075	1.157	16.170
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	(1.682)	941	8.621
Outros Ativos Financeiros	432	346	4.836
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(2.639)	(2.116)	(20.273)
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	(221)	(212)	2.646
Lucro Líquido do Período	6.668	9.438	32.169
FFO Ajustado do Período	8.346	8.512	94.653
FFO Ajustado ⁽⁴⁾ (R\$/Cota)	0,43	0,44	4,92
Distribuição aos Cotistas no Período	7.882	9.612	308.123

Balanco Patrimonial ⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Out19	% do Ativo
Ativo	2.608.323	100,0%
Imóveis	1.939.254	74,3%
LCI	-	0,0%
CRI	130.354	5,0%
Cotas de outros FII	63.465	2,4%
Aluguéis a Receber	42.586	1,6%
Renda Fixa	209.168	8,0%
Ativos Diversos	223.496	8,6%
Passivo	432.679	16,6%
Rendimentos a Distribuir	34.458	1,3%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	298.271	11,4%
Outros Passivos	99.950	3,8%
Patrimônio Líquido	2.115.619	81,1%
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	60.025	2,3%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	2.608.323	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.

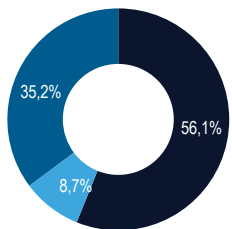
Portfólio

Data base: Outubro/2019

Ativo	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m²)	Vacância (m²)	Receita Contratada (R\$ mil)	R\$/m²	% da Receita Total Potencial ⁽⁵⁾	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%	1.669	38,8	20,2%	Ernst & Young, Actcall, Wipro
CEO Office	AAA	R. de Janeiro	fev-19	27%	4.782	0,0%	458	92,7	3,1%	Tim
Cidade Jardim	AAA	São Paulo	fev-19	50%	7.458	0,0%	1.140	150,8	8,3%	Aqua, Banco ABC, Felsberg, Patria
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22.246	8,7%	2.669	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, 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%	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	16,1%	12.161	82,0	100,0%	

Receita por Classe de Ativo

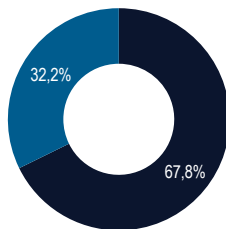
(% Receita Contratada Total)



■ AAA ■ A ■ B

Receita por Região

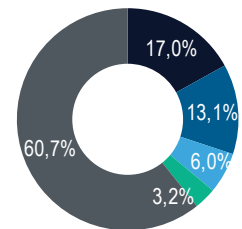
(% Receita Contratada Total)



■ São Paulo ■ R. de Janeiro

Receita por Setor

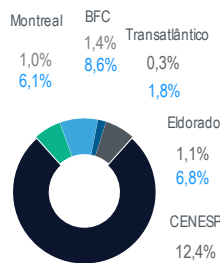
(% Receita Contratada Total)



■ Financeiro ■ Automotilística
■ Seguros ■ Serviços
■ Outros

Composição da Vacância por Ativo

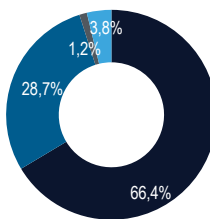
(% Área Bruta Locável Total)
(% Área Bruta Locável Vaga)



■ Montreal ■ BFC ■ Transatlântico ■ Eldorado ■ CENESP

Índice de Reajustes

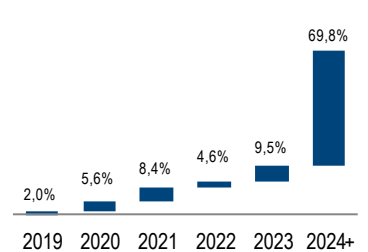
(% Receita Contratada Total)



■ 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 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: 79.771
Gestor: BTG Pactual Gestora de Recursos	Área bruta locável: 176.916 m ² (base Outubro/2019)	Cotistas pessoas jurídicas: 346 (base 29/11/2019)
Taxa de gestão: 1,5% sobre valor de mercado (até 09/09/22 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.