

Publicado em 02/jan/2017

Últimas Notícias

Em dezembro, pré locamos meio andar do edifício Eldorado que ficaria vago em fevereiro de 2017. Novamente, a comercialização por meio de uma gestão ativa permitiu que o início do novo contrato ocorresse concomitante a saída do atual locatário, mantendo assim a ocupação do espaço. O contrato, que foi celebrado com uma empresa do ramo de seguros, tem duração de cinco anos, com valores de locação compatíveis com o que vem sendo comercializado na região.

No dia 22 de dezembro, após cumprimento do aviso prévio, tivemos a saída parcial do locatário do 8º andar do edifício Eldorado, sob o qual foi aplicada multa rescisória. Ressaltamos que a nossa equipe de locação segue trabalhando ativamente no processo de comercialização desta área.

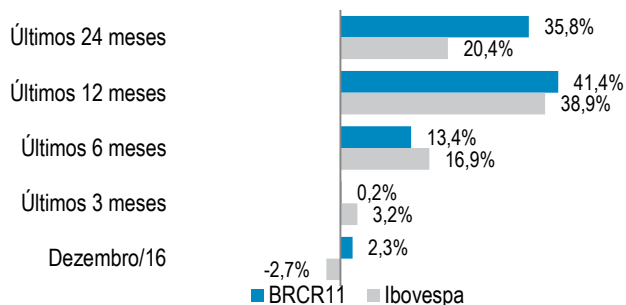
Foi concluída a reavaliação semestral do portfólio de imóveis do Fundo. O resultado desta avaliação, que impacta as demonstrações financeiras do mês de novembro, gerou uma redução no valor dos ativos de R\$163,8 milhões, que significa um decréscimo de 7,3% em relação à avaliação anterior, principalmente devido ao impacto da reavaliação do Torre Almirante com a saída do locatário e das condições desafiadoras do mercado Rio de Janeiro. Com isso, o patrimônio líquido corresponde a R\$2,1 bilhões ou R\$109,50/cota.

A rentabilidade total para o cotista no último mês considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota foi de 2,3%, enquanto o Ibovespa registrou variação de -2,7%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$2,0 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$95,50 por cota.

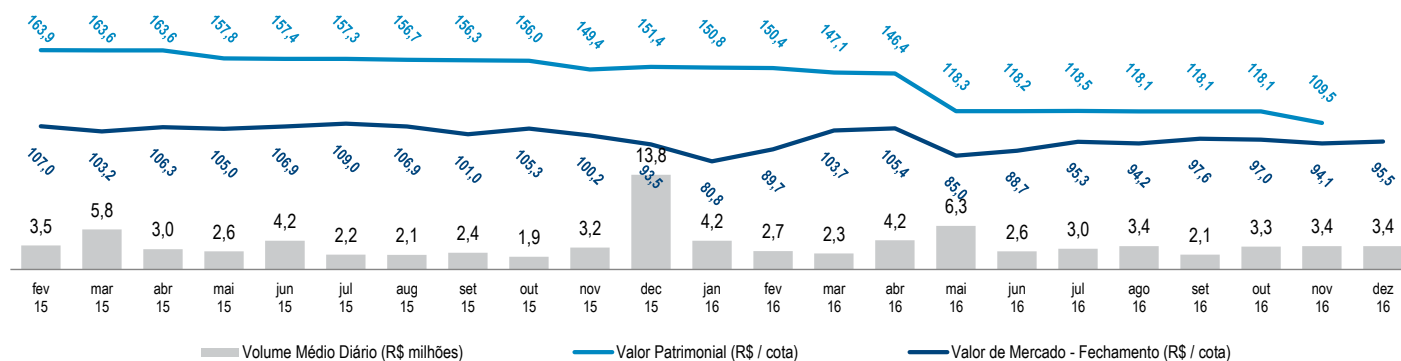
Performance na BM&FBovespa

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	109,50	95,50
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	0,0%	-12,8%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,74	0,74
Rentabilidade mensal	[%]	0,7%	0,8%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	8,4%	9,7%
Quantidade de cotas	[# mi]	19,2	19,2
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.105,1	1.835,9
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	25,2	25,2
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	64,4	64,4
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	2.194,7	1.925,6
Receita contratada	[R\$ mi]	19,3	19,3
<i>Cap rate implícito</i>	[%]	10,6%	12,1%
<i>Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)</i>	[%]	12,3%	14,1%
Área bruta locável	[mil m ²]	229,4	229,4
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	9.566	8.393
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		41,8
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		2,0
% do fundo negociado no mês	[%]		2,2%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		53,6%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		1,5%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		2,3%

Retorno do Cotista ⁽¹⁾



Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



Desempenho Financeiro e Operacional – Nov/2016

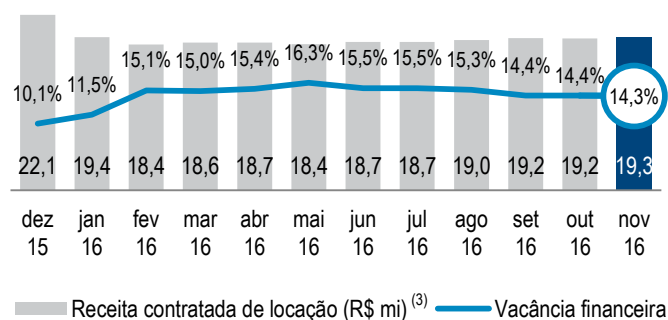
A receita contratada de locação⁽²⁾, em novembro/16, foi de R\$ 19,3 milhões, em linha com a receita do mês anterior. A vacância financeira do portfólio, em novembro de 2016, representa 14,3% em termos de receita de locação potencial e 19,5% sobre o total de ABL em m².

A vacância ao final de novembro de 2016 correspondia a 22.459 m² no CENESP, 8.271 m² no Cargill, 5.310 m² no Flamengo Park Tower, 3.278 m² no Burity, 2.916 m² no Eldorado, 1.874 m² no Montreal e 525 m² no Transatlântico.

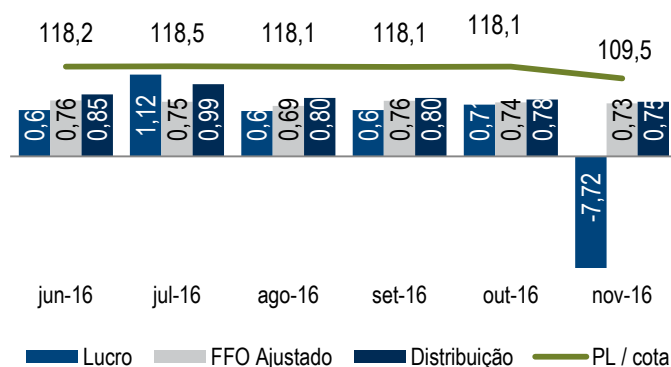
Nos três meses seguintes, 14% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que, neste período, não teremos expirações nem processos de renovação.

O lucro líquido por cota e o FFO ajustado⁽⁴⁾, em novembro/16, foram de R\$0,69 e R\$0,73/cota, respectivamente, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,75/cota.

Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação



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



DRE Consolidada ⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Out16	Nov 16	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	19.255	18.687	219.825
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(3.162)	(467)	(7.651)
Outras Receitas de Propriedades	(124)	(33)	45.857
Ajuste a Valor Justo	-	(163.842)	(394.563)
Despesas Financeiras de Propriedades	(4.600)	(4.416)	(55.841)
Despesas Administrativas de Propriedades	(479)	(1.404)	(15.988)
Resultado de Propriedades	10.890	(151.475)	(208.361)
Receitas de CRI, LCI e outros FII	3.554	3.241	55.312
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	1.814	(3.360)	(227)
Outros Ativos Financeiros	527	662	18.145
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(2.855)	(2.853)	(31.930)
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	(279)	5.312	6.831
Lucro Líquido do Período	13.651	(148.473)	(160.230)
FFO Ajustado do Período	14.231	13.957	189.819
FFO Ajustado ⁽⁴⁾ (R\$/Cota)	0,74	0,73	9,87
Distribuição aos Cotistas no Período	14.995	14.418	592.634

Balço Patrimonial ⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Nov 16	% do Ativo
Ativo	2.721.022	100,0%
Imóveis	2.237.483	82,2%
LCI	298.972	11,0%
CRI	877	0,0%
Cotas de outros FII	74.594	2,7%
Aluguéis a Receber	25.043	0,9%
Renda Fixa	76.254	2,8%
Ativos Diversos	7.799	0,3%
Passivo	551.491	20,3%
Rendimentos a Distribuir	31.296	1,2%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	459.392	16,9%
Outros Passivos	60.803	2,2%
Patrimônio Líquido	2.105.097	77,4%
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	64.434	2,4%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	2.721.022	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

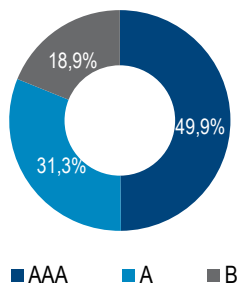
Data base: Novembro/2016



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⁾
Brazilian FC	A	São Paulo	mar-10	100%	42.612	0,0%	5.064	118,8	21,1%	Grupo Pan, BV Financeira, Santander, AGU
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	31,1%	427	58,8	3,2%	GM do Brasil, Banco GMAC
Cargill	A	São Paulo	dez-08	100%	10.626	77,8%	165	70,0	4,1%	Uber
CENESP	B	São Paulo	jul-08	31%	64.480	34,8%	1.957	46,6	15,1%	Fidelity, Samsung, Ernst & Young
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	69%	45.400	6,4%	5.542	130,5	26,8%	ACE Seguradora, Banco Pine, Alphaville, LinkedIn
Flamengo	A	R. de Janeiro	out-08	100%	7.670	69,2%	353	149,6	4,2%	ENEVA, IMM
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	29,1%	471	103,1	2,7%	Shell
Torre Almirante	AAA	R. de Janeiro	fev-09	60%	24.881	0,0%	4.102	164,9	17,6%	Petrobras
Transatlântico	B	São Paulo	mar-08	28%	4.208	12,4%	287	78,0	1,4%	Mattel, Rockwell
Volkswagen	B	São Paulo	jan-08	100%	12.560	0,0%	978	77,8	3,8%	Volkswagen
Total					229.426	19,5%	19.346	104,7	100,0%	

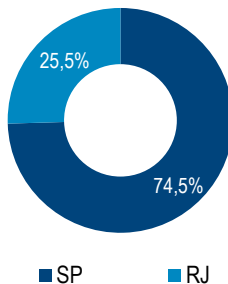
Receita por Classe de Ativo

(% Receita Contratada Total)



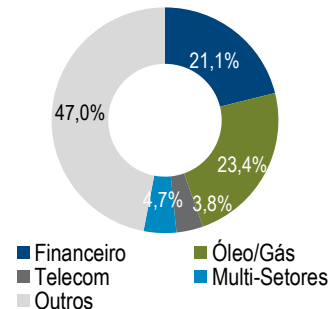
Receita por Região

(% Receita Contratada Total)



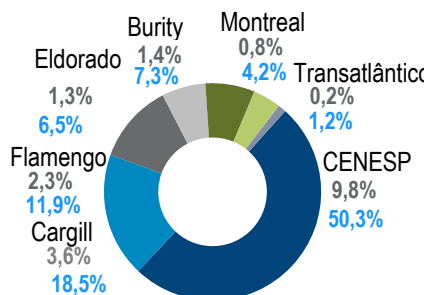
Receita por Setor

(% Receita Contratada Total)



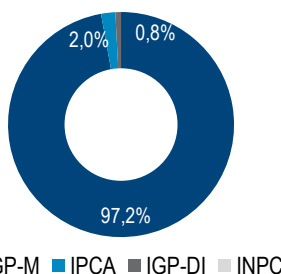
Composição da Vacância por Ativo

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



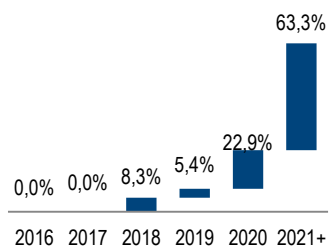
Índice de Reajustes

(% Receita Contratada Total)



Cronograma de Vencimentos

(% Receita Contratada Total)



Notas: (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 novembro de 2016. (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 Jan/17 a taxa será 1,1% em caráter de desconto)

Número de empreendimentos: 10
Número de contratos de locação: 59
Área bruta locável: 229.426 m²
(base Novembro/2016)

Código de negociação: BRCR11
Cotistas pessoas físicas: 21.589
Cotistas pessoas jurídicas: 145
(base 29/12/2016)

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. O momento de mercado tem se mostrado desafiador para novas locações, com a concorrência do novo estoque em São Paulo e poucas negociações no mercado do Rio de Janeiro, o que acaba resultando em uma menor velocidade de absorção das áreas, aumento de vacância e uma menor percepção de escassez pelos potenciais inquilinos. Por outro lado, percebemos um movimento de procura por espaços de escritório de melhor qualidade por grandes empresas, para consolidar operações e/ou melhorar a eficiência e qualidade da ocupação.

Com relação a novos investimentos, mantemos a defesa da retenção do caixa para esperar por novas oportunidades, uma vez que, na nossa percepção, os preços se mantêm mais atrativos hoje do que meses atrás. O BC Fund tem uma posição de caixa de aproximadamente R\$ 500 milhões para ser investido em oportunidades de aquisição, além do potencial de alavancagem. Estes recursos continuam gerando um retorno próximo ao CDI, líquido de impostos, o que é acima do custo médio da dívida.

Últimas Transações

Venda de um conjunto do Transatlântico por R\$ 4,4 milhões



- Agosto/2016;
- Cj 71 com 526 m² de ABL;
- Mais 159% superior ao preço de aquisição;
- Acima da avaliação patrimonial;
- *Cap rate* de 11%.

Venda do Beneditinos, Polidoro e SIA Sul por R\$ 365 milhões



- Dezembro/2015;
- 41.268 m² de ABL, ou seja, 15,2% da ABL do BC Fund;
- 12,3% da receita contratada do BC Fund;
- Mais de 21% superior ao preço de aquisição;
- Acima da avaliação patrimonial;
- *Cap rate* de 8,6%.

Aquisição de 1 andar do CENESP por R\$ 15 milhões



- Anúncio em março/2015 e conclusão em junho/2015;
- 7º andar do Bloco E, totalizando 3.070 m² de ABL;
- FII CENESP passou a deter 64.480 m² de ABL, ou 31% do total do empreendimento (21 andares).

Aquisição de 3 andares do CENESP por R\$ 45,5 milhões



- Dezembro/2014;
- Aquisição dos andares 4º e 8º do Bloco A e do 4º andar do Bloco E, totalizando 9.211 m² de ABL;
- FII CENESP passou a deter 61.410 m² de ABL, ou 29% do total do empreendimento (20 andares);
- *Cap rate* de 11%.