

Publicado em 01/Jul/2016

### Últimas Notícias

Em junho, foi concluída a locação de metade do sétimo andar do Eldorado, o que representa a redução da vacância do imóvel de 8,6% para 5,3%. O contrato foi assinado com uma empresa do ramo de alimentos com duração de cinco anos e valor de locação por m² em linha com o mercado para a região.

Até o momento não recebemos comunicação formal da Petrobras quanto a rescisão do contrato de locação do Torre Almirante no Rio para fins de contagem do aviso prévio. O imóvel encontra-se em sua grande parte já desocupado pela Petrobras. Assim que recebermos será prontamente comunicado ao mercado.

Em junho, a GM solicitou a rescisão antecipada do contrato de locação referente aos 1.184 m² que ocupa no Burity, que corresponde a 0,5% da ABL e 0,3% da receita de locação total. Este contrato havia sido recém renovado no ano passado por mais 10 anos. O inquilino cumprirá um aviso prévio de 6 meses além das as multas compensatórias com a rescisão.

Recebemos da Shell no final de junho a solicitação de rescisão antecipada do contrato de locação no Edifício Montreal. Este contrato de locação de 6.439 m² corresponde a 2,8% da ABL e 2,3% da receita de locação total do Fundo. O locatário que entrou em aviso prévio sairá do imóvel em março de 2017 e incorrerá em multa de rescisão.

Nos dias 6 e 30 de junho, foram realizadas reuniões com o novo comitê de acompanhamento de cotistas, conforme deliberado na Assembleia do BC Fund em abril. Estas reuniões contaram com a presença dos membros do comitê e dos gestores do BC Fund e tiveram como pauta a apresentação de cada um dos membros, o esclarecimento sobre as responsabilidades dos membros, a assinatura do Termo de Confidencialidade e de Responsabilidade, uma apresentação sobre os Mercados de São Paulo e do Rio de Janeiro, discussão detalhada sobre o portfólio e debate sobre a distribuição de rendimentos, entre outros assuntos.

Com a distribuição e amortização realizada em maio, o Fundo conforme regulamento, passará a distribuir no mínimo 95% dos lucros apurados sobre regime de caixa. Visando atenuar a volatilidade inerente a este regime, que pode sofrer com impactos significativos de atrasos de pagamento, multas e não recorrentes, vis-à-vis a distribuição que o fundo praticava anteriormente de R\$1,01/cota, faremos a distribuição de rendimentos mensal utilizando uma ponderação móvel do FFO Ajustado do Fundo ao longo do semestre e faremos o ajuste do efeito caixa no último mês do semestre corrente.

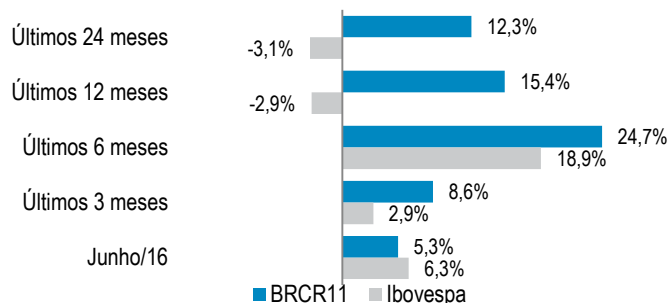
Foi concluída a reavaliação semestral do portfólio de imóveis do Fundo. O resultado desta avaliação, que impacta as demonstrações financeiras do mês de maio, gerou uma redução no valor dos ativos de R\$230,7 milhões, o que significa um decréscimo de 8,6% em relação à avaliação anterior. Com isso, o patrimônio líquido corresponde a R\$2,3 bilhões ou R\$118,34/cota.

A rentabilidade total para o cotista no último mês considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota foi de 5,3%, enquanto o Ibovespa registrou variação de 6,3%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$2,6 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$88,65 por cota.

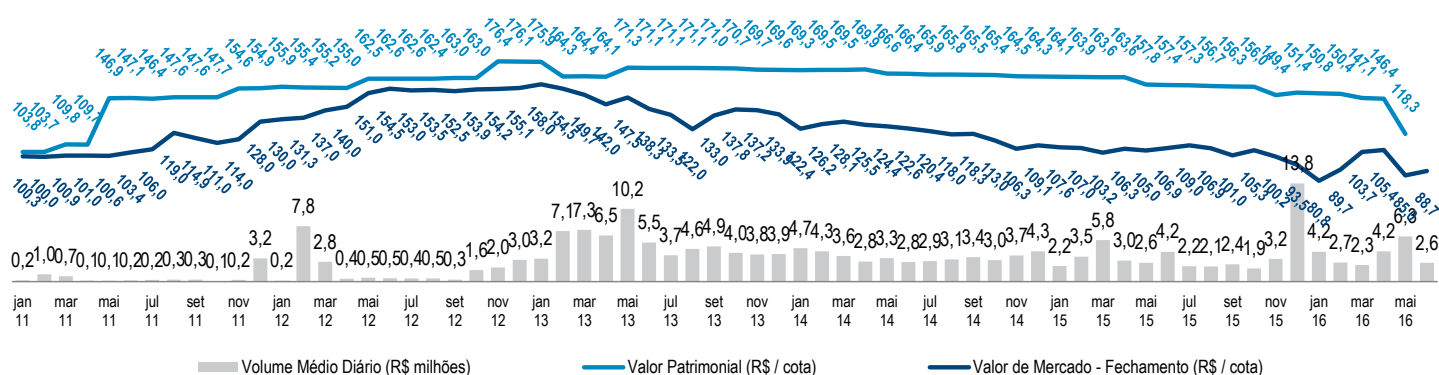
### Performance na BM&FBovespa

|                                                |            | Patrimonial | Mercado |
|------------------------------------------------|------------|-------------|---------|
| Valor da cota ajustado*                        | [R\$/cota] | 118,34      | 88,65   |
| Desconto ao valor patrimonial                  | [%]        | 0,0%        | -25,1%  |
| Valor distribuído por cota                     | [R\$/cota] | 20,81       | 20,81   |
| Rentabilidade mensal                           | [%]        | 17,6%       | 23,5%   |
| Rentabilidade anualizada (composto)            | [%]        | 598,6%      | 1155,8% |
| Quantidade de cotas                            | [# mil]    | 19,2        | 19,2    |
| Valor das cotas                                | [R\$ mil]  | 2.274,9     | 1.704,3 |
| (+) Dívida líquida (caixa a líquido)           | [R\$ mil]  | 2,7         | 2,7     |
| (+) Participação de minoritários               | [R\$ mil]  | 65,6        | 65,6    |
| Valor implícito dos imóveis                    | [R\$ mil]  | 2.343,3     | 1.772,6 |
| Receita contratada                             | [R\$ mil]  | 18,4        | 18,4    |
| Cap rate implícito                             | [%]        | 9,4%        | 12,5%   |
| Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)          | [%]        | 11,3%       | 14,9%   |
| Área bruta locável                             | [mil m²]   | 230,0       | 230,0   |
| Valor implícito por m²                         | [R\$/m²]   | 10.190      | 7.709   |
| Volume total negociado no mês                  | [R\$ mil]  |             | 57,9    |
| Volume médio diário de negociação no mês       | [R\$ mil]  |             | 2,6     |
| % do fundo negociado no mês                    | [%]        |             | 3,3%    |
| % do fundo negociado nos últimos 12 meses      | [%]        |             | 62,3%   |
| Var. da cota no mercado para mês anterior      | [%]        |             | 4,3%    |
| Retorno do cotista no mês (incl. distribuição) | [%]        |             | 5,3%    |

### Retorno do Cotista <sup>(1)</sup>



### Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



## Desempenho Financeiro e Operacional – Maio/2016

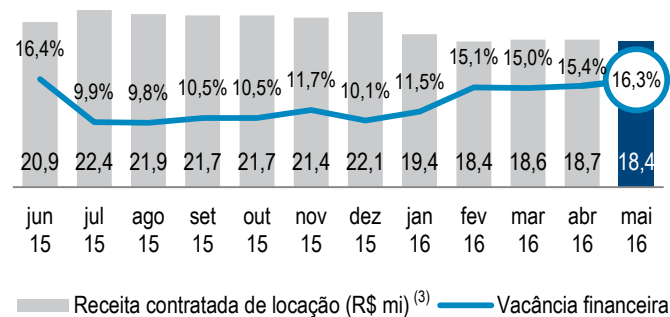
A receita contratada de locação<sup>(2)</sup>, em maio/16, foi de R\$ 18,4 milhões, 1,1% menor do que a receita do mês anterior, devido a saída de dois locatários no CENESP. A vacância financeira do portfólio, em maio de 2016, representa 16,3% em termos de receita de locação potencial e 21,5% sobre o total de ABL em m².

A vacância ao final de maio de 2016 correspondia a 23.995 m² no CENESP, 10.626 m² no Cargill, 5.310 m² no Flamengo Park Tower, 3.920 m² no Eldorado, 3.278 m² no Burity, 1.874 m² no Montreal e 525 m² no Transatlântico.

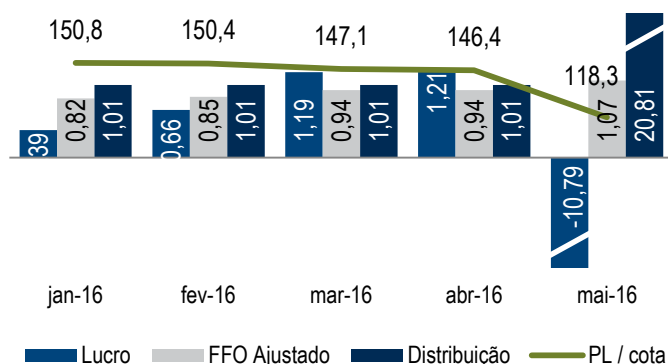
Nos três meses seguintes, 28% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto 0,1% expirará e poderá passar por processo de renovação.

O lucro líquido por cota e o FFO ajustado<sup>(4)</sup>, em maio/16, foram de -R\$10,79 e R\$1,07/cota, respectivamente, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento e amortização para os cotistas foi de R\$ 20,81/cota. A reavaliação dos imóveis impactou negativamente a receita contábil e, consequentemente, o lucro líquido no mês.

## Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação



## Indicadores de Resultado (R\$/cota) <sup>(4) (5)</sup>



## DRE Consolidada <sup>(5)</sup>

| (R\$ mil)                                    | Abr16         | Mai16            | Últimos 12 meses |
|----------------------------------------------|---------------|------------------|------------------|
| Receitas de Aluguel                          | 17.901        | 17.556           | 223.514          |
| Outras Receitas de Propriedades              | (426)         | 938              | 39.951           |
| Ajuste a Valor Justo                         | -             | (230.721)        | (353.427)        |
| Despesas Financeiras de Propriedades         | (4.219)       | (4.969)          | (56.906)         |
| Despesas Administrativas de Propriedades     | (691)         | (1.472)          | (18.821)         |
| <b>Resultado de Propriedades</b>             | <b>12.565</b> | <b>(218.668)</b> | <b>(165.689)</b> |
| Receitas de CRI, LCI e outros FII            | 5.528         | 4.538            | 70.219           |
| Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII     | 5.810         | 1.270            | (10.272)         |
| Outros Ativos Financeiros                    | 2.956         | 1.944            | 15.906           |
| Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo    | (3.218)       | (1.449)          | (39.031)         |
| Participação dos Minoritários <sup>(3)</sup> | (443)         | 4.970            | 2.788            |
| <b>Lucro Líquido do Período</b>              | <b>23.198</b> | <b>(207.395)</b> | <b>(126.079)</b> |
| <b>FFO Ajustado do Período</b>               | <b>18.047</b> | <b>20.624</b>    | <b>193.871</b>   |
| FFO Ajustado <sup>(4)</sup> (R\$/Cota)       | 0,94          | 1,07             | 10,08            |
| Distribuição aos Cotistas no Período         | 19.417        | 400.000          | 613.585          |

## Balanco Patrimonial <sup>(5)</sup>

| (R\$ mil)                                           | Mai16            | % do Ativo    |
|-----------------------------------------------------|------------------|---------------|
| <b>Ativo</b>                                        | <b>2.904.195</b> | <b>100,0%</b> |
| Imóveis                                             | 2.380.300        | 82,0%         |
| LCI                                                 | 327.184          | 11,3%         |
| CRI                                                 | 904              | 0,0%          |
| Cotas de outros FII                                 | 73.455           | 2,5%          |
| Aluguéis a Receber                                  | 24.685           | 0,8%          |
| Renda Fixa                                          | 85.331           | 2,9%          |
| Ativos Diversos                                     | 12.336           | 0,4%          |
| <b>Passivo</b>                                      | <b>563.632</b>   | <b>19,4%</b>  |
| Rendimentos a Distribuir                            | 36.818           | 1,3%          |
| Obrigações por Aquisição de Imóveis                 | 468.123          | 16,1%         |
| Outros Passivos                                     | 58.691           | 2,0%          |
| <b>Patrimônio Líquido</b>                           | <b>2.274.939</b> | <b>78,3%</b>  |
| <b>Participação dos Minoritários <sup>(3)</sup></b> | <b>65.624</b>    | <b>2,3%</b>   |
| <b>Total Passivo e Patrimônio Líquido</b>           | <b>2.904.195</b> | <b>100,0%</b> |

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

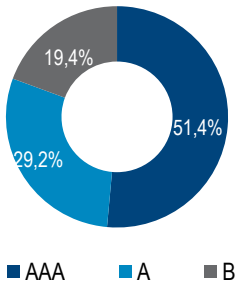
Data base: Maio/2016



| Ativo           | Classe | Cidade        | Data de Aquisição | % do Ativo | ABL (m²) | Vacância (m²) | Receita Contratada (R\$ mil) | R\$/m² | % da Receita Total Potencial <sup>(6)</sup> | Principais Inquilinos <sup>(7)</sup>             |
|-----------------|--------|---------------|-------------------|------------|----------|---------------|------------------------------|--------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Brazilian FC    | A      | São Paulo     | mar-10            | 100%       | 42.612   | 0,0%          | 4.636                        | 108,8  | 24,1%                                       | Grupo Pan, BV Financeira, Santander, AGU         |
| Burity          | B      | São Paulo     | abr-11            | 100%       | 10.550   | 31,1%         | 420                          | 57,8   | 2,8%                                        | GM do Brasil, Banco GMAC                         |
| Cargill         | A      | São Paulo     | dez-08            | 100%       | 10.626   | 100,0%        | 0                            | 75,0   | 4,0%                                        | -                                                |
| CENESP          | B      | São Paulo     | jul-08            | 31%        | 64.480   | 37,2%         | 1.957                        | 48,3   | 13,9%                                       | Acticall, Fidelity, Samsung, Ernst & Young       |
| Eldorado        | AAA    | São Paulo     | abr-09            | 69%        | 45.400   | 8,6%          | 5.386                        | 129,9  | 26,8%                                       | ACE Seguradora, Banco Pine, Alphaville, LinkedIn |
| Flamengo        | A      | R. de Janeiro | out-08            | 100%       | 7.670    | 69,2%         | 324                          | 137,3  | 4,3%                                        | ENEVA, IMM                                       |
| Montreal        | A      | R. de Janeiro | dez-07            | 100%       | 6.439    | 29,1%         | 422                          | 92,5   | 3,0%                                        | Shell                                            |
| Torre Almirante | AAA    | R. de Janeiro | fev-09            | 60%        | 24.881   | 0,0%          | 4.102                        | 164,9  | 15,1%                                       | Petrobras                                        |
| Transatlântico  | B      | São Paulo     | mar-08            | 32%        | 4.734    | 11,1%         | 300                          | 71,2   | 1,6%                                        | Mattel, Rockwell, Interfarma                     |
| Volkswagen      | B      | São Paulo     | jan-08            | 100%       | 12.560   | 0,0%          | 899                          | 71,6   | 4,6%                                        | Volkswagen                                       |
| Total           |        |               |                   |            | 229.952  | 21,5%         | 18.446                       | 102,2  | 100,0%                                      |                                                  |

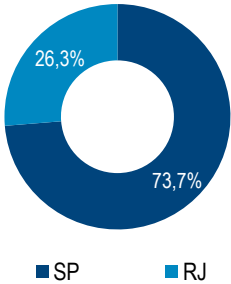
Receita por Classe de Ativo

(% Receita Contratada Total)



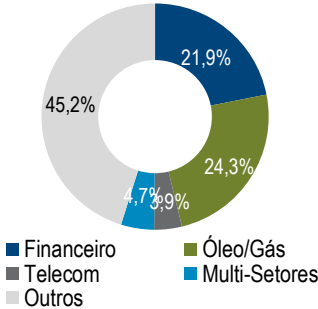
Receita por Região

(% Receita Contratada Total)



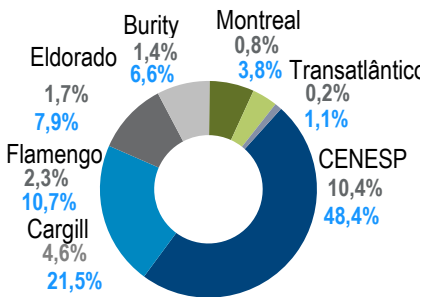
Receita por Setor

(% Receita Contratada Total)



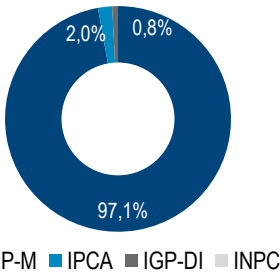
Composição da Vacância por Ativo

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



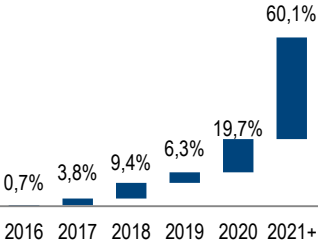
Índice de Reajustes

(% 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 CB Richard Ellis, em maio 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:** 58  
**Área bruta locável:** 229.952 m<sup>2</sup>  
(base Maio/2016)

**Código de negociação:** BRCR11  
**Cotistas pessoas físicas:** 18.007  
**Cotistas pessoas jurídicas:** 147  
(base 30/06/2016)

O BC Fund é o maior 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 do Beneditinos, Polidoro e SIA Sul por R\$ 365 milhões



- Dezembro/2015;
- 41.268 m<sup>2</sup> 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



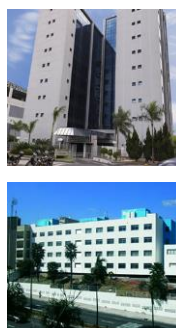
- Anúncio em março/2015 e conclusão em junho/2015;
- 7º andar do Bloco E, totalizando 3.070 m<sup>2</sup> de ABL;
- FII CENESP passou a deter 64.480 m<sup>2</sup> de ABL, ou 31% do total do empreendimento (21 andares).

#### 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 m<sup>2</sup> de ABL;
- FII CENESP passou a deter 61.410 m<sup>2</sup> de ABL, ou 29% do total do empreendimento (20 andares);
- *Cap rate* de 11%.

#### Venda do Hicham I e II por R\$ 74,5 milhões



- Setembro/2014;
- 13.119 m<sup>2</sup> de ABL, ou seja, 4,3% da ABL do BC Fund;
- 3,0% da receita contratada do BC Fund;
- Mais de 70% superior ao preço de aquisição;
- Acima da avaliação patrimonial;
- *Cap rate* de 10,9%.