

Publicado em 01/dez/2017

### Últimas Notícias

No mês de novembro foi assinado novo contrato de locação para um andar do edifício Morumbi, com potencial expansão da área locável no curto prazo. O contrato foi assinado com uma empresa do setor de gases industriais com duração de dez anos e valores de locação por m<sup>2</sup> em linha com o laudo de avaliação do imóvel.

Dando continuidade ao acompanhamento da análise de mercado, o destaque do terceiro trimestre em São Paulo foi a retomada em volume considerável da absorção líquida nas locações e no Rio de Janeiro a desaceleração de entregas de área, bem como o aumento considerável de visitas.

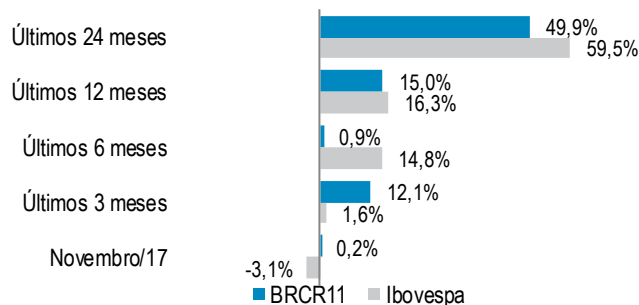
Os resultados do terceiro trimestre de 2017 do BC Fund, bem como o material da teleconferência, divulgados nos dias 06 e 07 de novembro, respectivamente, se encontram disponíveis no site do BC Fund.

A rentabilidade total para o cotista no último mês considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota foi de 0,2%, enquanto o Ibovespa registrou variação de -3,1%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 3,1 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 100,80 por cota.

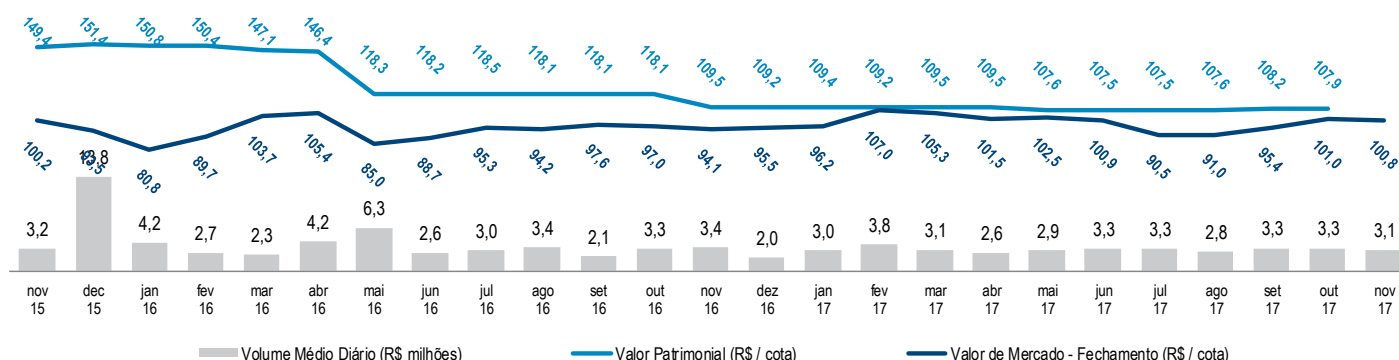
### Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	107,54	101,00
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	0,0%	-6,1%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,42	0,42
Rentabilidade mensal	[%]	0,4%	0,4%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	4,8%	5,1%
Quantidade de cotas	[# mi]	19,2	19,2
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.067,4	1.941,7
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	73,3	73,3
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	66,4	66,4
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	2.207,0	2.081,3
Receita contratada	[R\$ mi]	14,4	14,4
<i>Cap rate implícito</i>	[%]	7,8%	8,3%
<i>Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)</i>	[%]	11,0%	11,7%
Área bruta locável	[mil m <sup>2</sup> ]	229,4	229,4
Valor implícito por m <sup>2</sup>	[R\$/m <sup>2</sup> ]	9.620	9.072
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		58,8
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		3,1
% do fundo negociado no mês	[%]		2,8%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		38,6%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		0,0%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		1,5%

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



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



## Desempenho Financeiro e Operacional – Out/2017

A receita contratada de locação<sup>(2)</sup>, em outubro/17, foi de R\$ 14,4 milhões, em linha com a receita do mês anterior. A vacância financeira do portfólio, em outubro de 2017, representa 28,9% em termos de receita de locação potencial e 33,1% sobre o total de ABL em m<sup>2</sup>.

A vacância ao final de outubro de 2017 correspondia a 29.350 m<sup>2</sup> no CENESP, 20.295 m<sup>2</sup> no Torre Almirante, 8.271 m<sup>2</sup> no Cargill, 7.080 m<sup>2</sup> Flamengo Park Tower, 6.439 m<sup>2</sup> no Montreal, 2.115 m<sup>2</sup> no BFC, 1.018 m<sup>2</sup> no Eldorado, 755 m<sup>2</sup> no Burity, e 525 m<sup>2</sup> no Transatlântico.

Nos três meses seguintes, 35% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que, neste período, teremos 1,2% dos contratos em processos de renovação.

O lucro líquido por cota e o FFO ajustado<sup>(4)</sup>, em outubro/17, foram de R\$0,32 e R\$0,39/cota, respectivamente, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,4293/cota.

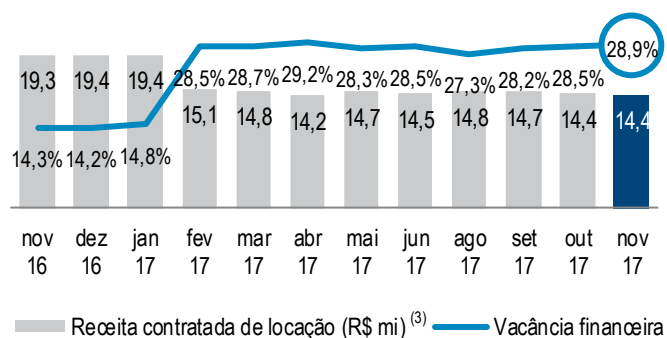
O FFO ajustado se comparado a meses dos trimestres anteriores foi negativamente impactado principalmente pela saída da Petrobras do Torre Almirante e por descontos e carências concedidos nos contratos fechados, como no BFC, Eldorado e recentemente no Torre Almirante. Tais concessões represam parte da receita contratual e deverão ser convergidos em receita de aluguel nos próximos meses, conforme a maturação dos contratos, impactando positivamente o FFO ajustado.

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

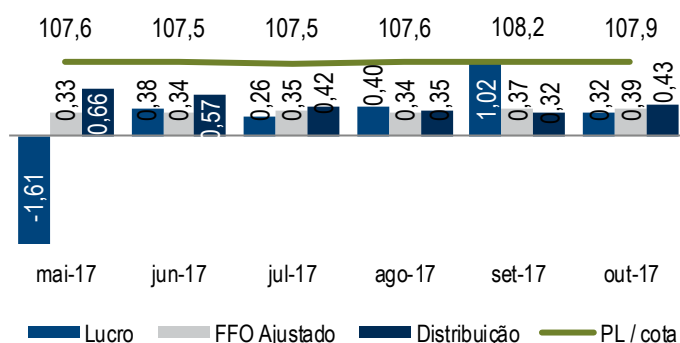
(R\$ mil)	Set17	Out17	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	18.035	13.029	179.208
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	908
Outras Receitas de Propriedades	(43)	1.356	22.421
Ajuste a Valor Justo	-	-	(197.314)
Despesas Financeiras de Propriedades	(3.321)	(3.501)	(48.581)
Despesas Administrativas de Propriedades	(1.445)	(1.688)	(18.830)
<b>Resultado de Propriedades</b>	<b>13.226</b>	<b>9.196</b>	<b>(62.188)</b>
Receitas de CRI, LCI e outros FII	1.933	2.018	32.506
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	8.148	(1.296)	83
Outros Ativos Financeiros	197	212	4.104
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(3.574)	(3.756)	(41.020)
Participação dos Minoritários <sup>(3)</sup>	(255)	(200)	741
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>19.675</b>	<b>6.174</b>	<b>(65.774)</b>
<b>FFO Ajustado do Período</b>	<b>7.191</b>	<b>7.472</b>	<b>109.389</b>
FFO Ajustado <sup>(4)</sup> (R\$/Cota)	0,37	0,39	5,69
Distribuição aos Cotistas no Período	6.219	8.253	141.748

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.

## Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação



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



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

(R\$ mil)	Out17	% do Ativo
<b>Ativo</b>	<b>2.667.805</b>	<b>100,0%</b>
Imóveis	2.246.198	84,2%
LCI	134.860	5,1%
CRI	131.252	4,9%
Cotas de outros FII	78.461	2,9%
Aluguéis a Receber	24.664	0,9%
Renda Fixa	34.981	1,3%
Ativos Diversos	17.389	0,7%
<b>Passivo</b>	<b>533.316</b>	<b>20,0%</b>
Rendimentos a Distribuir	17.493	0,7%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	392.902	14,7%
Outros Passivos	122.921	4,6%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>2.068.133</b>	<b>77,5%</b>
<b>Participação dos Minoritários <sup>(3)</sup></b>	<b>66.356</b>	<b>2,5%</b>
<b>Total Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>2.667.805</b>	<b>100,0%</b>

# Portfólio

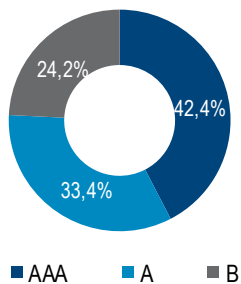
Data base: Outubro/2017



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>
BFC	A	São Paulo	mar-10	100%	42.612	5,0%	4.591	113,4	24,4%	Grupo Pan, BV Financeira, Santander, AGU
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	7,2%	572	58,4	2,7%	Banco GMAC, Grupo Pan
Ed. Morumbi	A	São Paulo	dez-08	100%	10.626	77,8%	165	70,0	3,8%	Uber
CENESP	B	São Paulo	jul-08	31%	64.480	45,5%	1.684	47,9	15,1%	General Electric, Acicall, Ernst & Young
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	69%	45.400	2,2%	5.526	124,5	25,9%	ACE Seguradora, Banco Pine, Anbima, LinkedIn
Flamengo	A	R. de Janeiro	out-08	100%	7.670	92,3%	42	71,2	3,8%	IMM
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	100,0%	0	64,1	2,6%	-
Torre Almirante	AAA	R. de Janeiro	fev-09	60%	24.881	81,6%	566	123,4	16,4%	Caixa, a ser anunciado
Transatlântico	B	São Paulo	mar-08	28%	4.208	12,5%	247	67,0	1,4%	Mattel, Rockwell
Volkswagen	B	São Paulo	jan-08	100%	12.560	0,0%	978	77,8	4,0%	Volkswagen
<b>Total</b>					<b>229.426</b>	<b>33,1%</b>	<b>14.370</b>	<b>93,6</b>	<b>100,0%</b>	

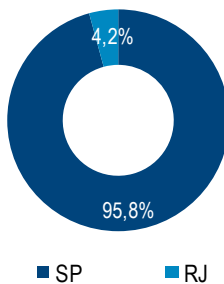
## Receita por Classe de Ativo

(% Receita Contratada Total)



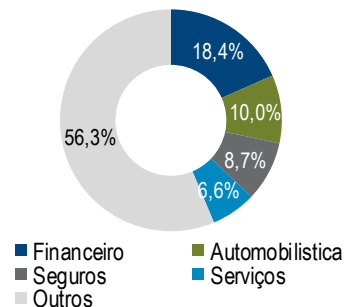
## Receita por Região

(% Receita Contratada Total)



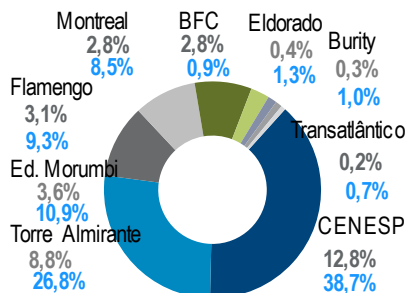
## Receita por Setor

(% Receita Contratada Total)



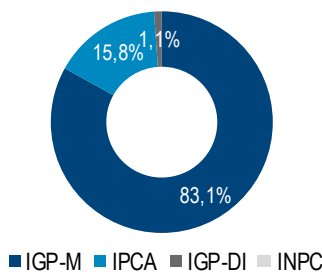
## Composição da Vacância por Ativo

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



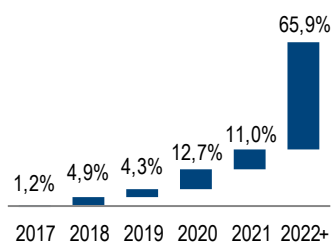
## Índice de Reajustes

(% 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 maio de 2017. (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 Out/19 a taxa será 1,1% em caráter de desconto)

**Número de empreendimentos:** 10  
**Número de contratos de locação:** 57  
**Área bruta locável:** 229.426 m<sup>2</sup>  
(base Outubro/2017)

**Código de negociação:** BRCR11  
**Cotistas pessoas físicas:** 27.764  
**Cotistas pessoas jurídicas:** 136  
(base 30/11/2017)

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 baixa demanda no 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, sobretudo em São Paulo.

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 robusta 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 m<sup>2</sup> 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 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%.