

Publicado em 01/ago/2016

Últimas Notícias

Os resultados do segundo trimestre de 2016 do BC Fund serão divulgados na segunda-feira, dia 8 de agosto, após o fechamento e a teleconferência de resultados ocorrerá na terça-feira, dia 09 de agosto, às 10h00 (Brasília) / 09h00 (NYT) em português e às 11h30 (Brasília) / 10h30 (NYT) em inglês.

Em julho, foi concluída mais uma locação de metade do sétimo andar do Eldorado. O contrato foi assinado com uma empresa de higiene pessoal com duração de cinco anos e valor de locação por m² em linha com o mercado para a região. Mais do que compensando a rescisão de um contrato de locação de metade do décimo nono andar do edifício. Em termos líquidos foram locados 1.004 m² no Eldorado, reduzindo a vacância de 8,6% em junho para 6,4% em julho/2016.

Em julho, concluímos a locação de meio andar no CENESP, equivalente a 1.535 m². O contrato assinado foi celebrado com uma empresa do ramo de auditoria, com duração de onze anos e também tem valor de locação por m² em linha com o mercado para a região. A vacância do imóvel foi reduzida de 37,2% para 34,8% com este novo contrato.

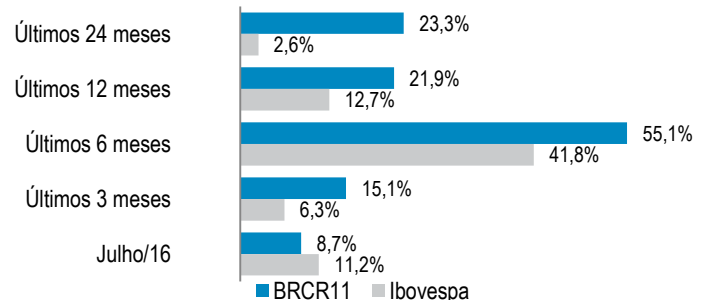
Voltamos a informar que até o momento não recebemos comunicação formal da Petrobras quanto a rescisão do contrato de locação do Torre Almirante no Rio para fins de contagem do aviso prévio. O imóvel encontra-se em sua grande parte já desocupado pela Petrobras. Assim que recebermos será prontamente comunicado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

A rentabilidade total para o cotista no último mês considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota foi de 8,7%, enquanto o Ibovespa registrou variação de 11,2%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$3,0 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$95,30 por cota.

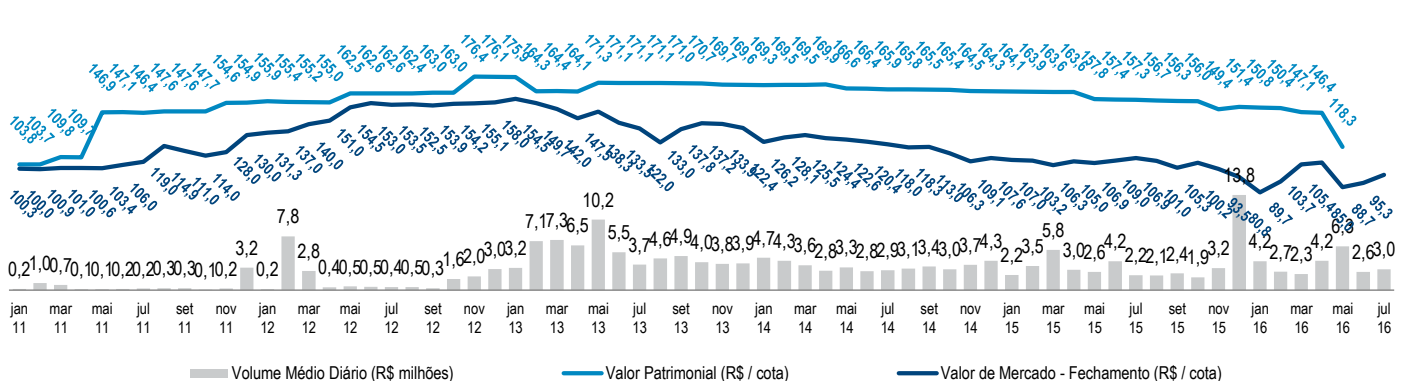
Performance na BM&FBovespa

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	118,34	95,30
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-19,5%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,85	0,85
Rentabilidade mensal	[%]	0,7%	0,9%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	9,0%	11,2%
Quantidade de cotas	[# mi]	19,2	19,2
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.274,9	1.832,1
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	2,7	2,7
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	65,6	65,6
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	2.343,3	1.900,5
Receita contratada	[R\$ mi]	18,7	18,7
Cap rate implícito	[%]	9,6%	11,8%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	11,3%	14,0%
Área bruta locável	[mil m ²]	230,0	230,0
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	10.190	8.265
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]	63,6	
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]	2,9	
% do fundo negociado no mês	[%]		3,3%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		62,4%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		12,1%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		8,7%

Retorno do Cotista ⁽¹⁾



Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



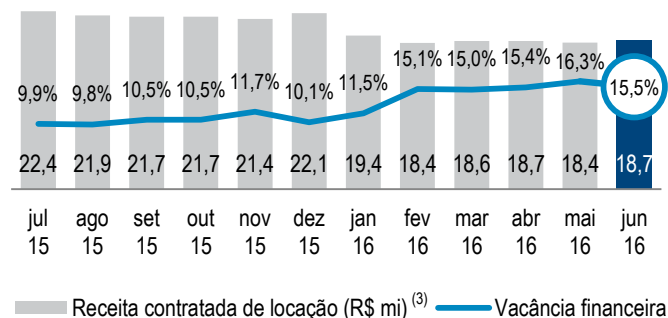
Desempenho Financeiro e Operacional – Junho/2016

A receita contratada de locação⁽²⁾, em junho/16, foi de R\$ 18,7 milhões, um aumento de 1,4% em relação ao mês anterior. A receita contratada foi positivamente impactada por novos contratos de locação no Eldorado. A vacância financeira do portfólio, em junho de 2016, representa 15,5% em termos de receita de locação potencial e 20,4% sobre o total de ABL em m².

A vacância ao final de junho de 2016 correspondia a 22.459 m² no CENESP, 10.626 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, 19% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto 0,1% expirará e poderá passar por processo de renovação.

Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação



Nota sobre as informações financeiras de Junho/2016

Devido ao processo de auditoria das demonstrações financeiras anuais do Fundo, este relatório não inclui as informações financeiras do mês imediatamente anterior (junho/2016). As informações financeiras auditadas serão divulgadas no relatório do 2º trimestre de 2016 em 09 de agosto de 2016 conforme anunciado ao mercado.

Notas: (1) Considera as demonstrações financeiras de maio/2016 devido ao processo de auditoria das demonstrações financeiras anuais do Fundo, ainda em andamento. (2) 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. (3) 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.

Portfólio

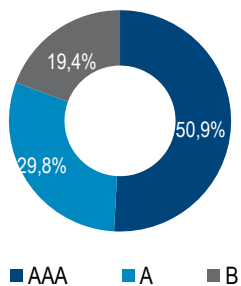
Data base: Junho/2016



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%	4.798	112,6	24,1%	Grupo Pan, BV Financeira, Santander, AGU
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	31,1%	427	58,8	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	34,8%	1.983	47,2	13,9%	Acticall, Fidelity, Samsung, Ernst & Young
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	69%	45.400	6,4%	5.422	127,6	26,8%	ACE Seguradora, Banco Pine, Alphaville, LinkedIn
Flamengo	A	R. de Janeiro	out-08	100%	7.670	69,2%	353	149,4	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%	319	75,7	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	20,4%	18.726	102,3	100,0%	

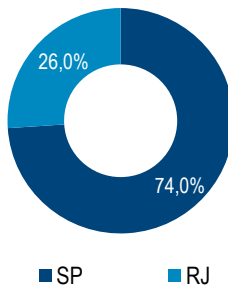
Receita por Classe de Ativo

(% Receita Contratada Total)



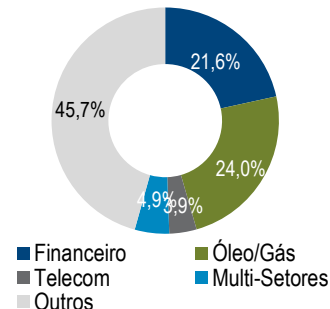
Receita por Região

(% Receita Contratada Total)



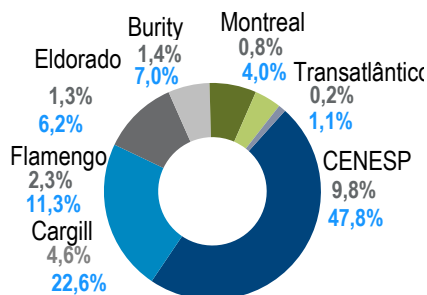
Receita por Setor

(% Receita Contratada Total)



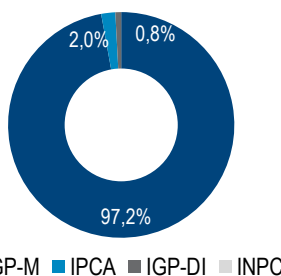
Composição da Vacância por Ativo

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



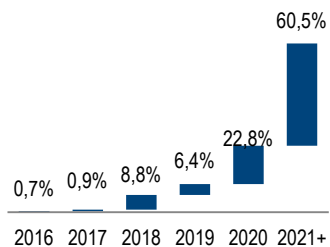
Índice de Reajustes

(% 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: 59
Área bruta locável: 229.952 m²
(base Junho/2016)

Código de negociação: BRCR11
Cotistas pessoas físicas: 18.466
Cotistas pessoas jurídicas: 146
(base 29/07/2016)

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 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



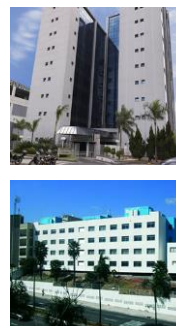
- Anúncio em março/2015 e conclusão em junho/2015;
- 7º andar do Bloco E, totalizando 3.070 m² de ABL;
- FII CENESP passou a deter 64.480 m² de ABL, ou 31% do total do empreendimento (21 andares).

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%.

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



- Setembro/2014;
- 13.119 m² 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%.