

Publicado em 01/set/2016

Últimas Notícias

Em agosto, concluímos a venda do conjunto 71 A (ABL de 526 m²), pelo montante de R\$ 4,4 milhões, valor esse já integralmente recebido. Essa venda resultou em ganho de capital de 159% e foi realizada em valor 16% acima do valor do laudo de avaliação. Reforçando a tese, nessa venda e nas últimas que realizamos, de que o Fundo mesmo tendo desconto em ambiente de bolsa em relação ao seu valor patrimonial, consegue realizar vendas no mercado privado acima desse valor.

Recebemos da Petrobras em 16 de agosto a solicitação de rescisão antecipada do contrato de locação no edifício Torre Almirante. Este contrato de locação de 24.666 m² corresponde a 10,7% da ABL e 21,7% da receita contratada de locação total do Fundo. O locatário que entrou em aviso prévio sairá do imóvel em fevereiro de 2017 e incorrerá em multa de rescisão equivalente a quatro meses de aluguel. Reforçamos que desde o início do ano, a nossa equipe de locação vem trabalhando no processo de comercialização do imóvel, já antecipando qualquer movimento desse tipo.

Também em agosto, a Eneva solicitou a rescisão antecipada do contrato de locação, de ABL de 1.770 m², no edifício Flamengo. O locatário que entrou em aviso prévio sairá do imóvel em fevereiro de 2017 e incorrerá em multa de rescisão.

No dia 31 de julho, o BC Fund recebeu com os trabalhos que estão sendo feitos no Brazilian Financial Center (BFC) o Prêmio Master Imobiliário pela categoria Retrofit. O Prêmio Master representa a maior e mais importante premiação do setor imobiliário no país, e para nós, tem um papel relevante para continuar impulsionando a indústria por projetos eficientes e inovadores. Termos sido os escolhidos como o melhor dentre os diversos projetos que concorreram nesta categoria é um reconhecimento importante para a nossa equipe que trabalhou nesse projeto de valorização de um dos principais ativos do nosso portfólio e também uma grande conquista para os nossos mais de 17 mil cotistas, proprietários no final do dia desse icônico prédio no coração de São Paulo.

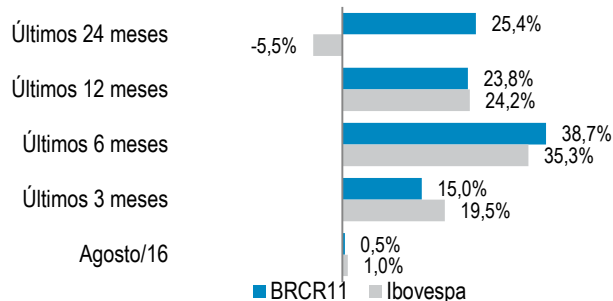
O vídeo de participação na concorrência pode ser acessado pelo [link](#).

A rentabilidade total para o cotista no último mês considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota foi de 0,5%, enquanto o Ibovespa registrou variação de 1,0%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$3,4 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$94,98 por cota.

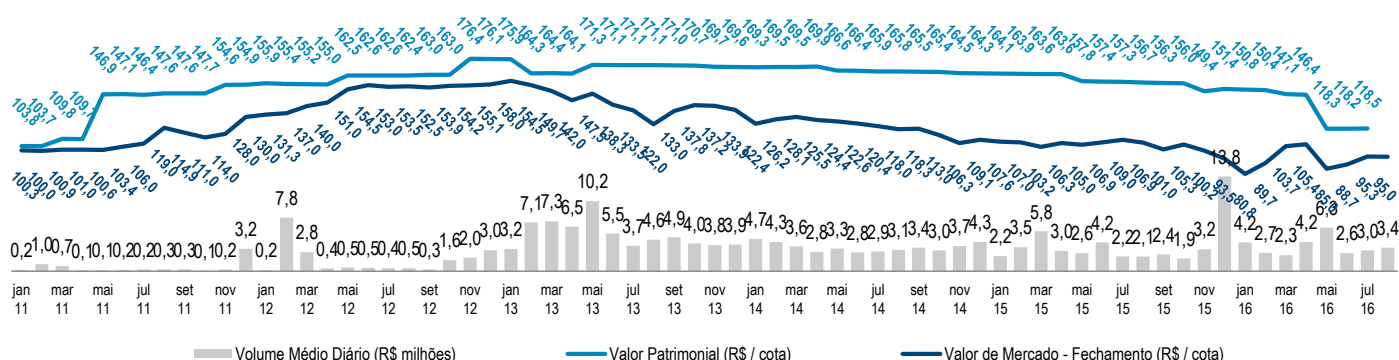
Performance na BM&FBovespa

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	118,34	94,98
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-19,7%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,80	0,80
Rentabilidade mensal	[%]	0,7%	0,8%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	8,4%	10,6%
Quantidade de cotas	[# mi]	19,2	19,2
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.274,9	1.825,9
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	9,9	9,9
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	65,6	65,6
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	2.350,5	1.901,5
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]	10.222	8.269
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		78,9
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		3,4
% do fundo negociado no mês	[%]		4,1%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		65,3%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		-0,3%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		0,5%

Retorno do Cotista (1)



Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



Desempenho Financeiro e Operacional – Julho/2016

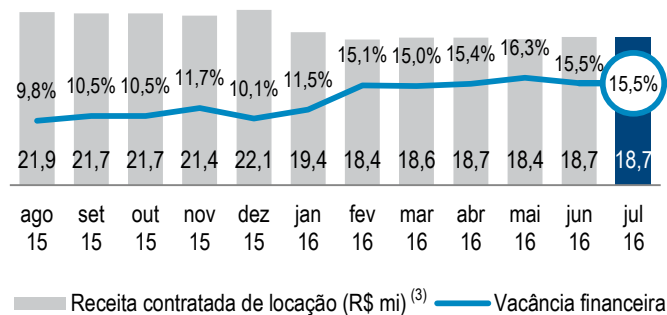
A receita contratada de locação⁽²⁾, em julho/16, foi de R\$ 18,7 milhões, não havendo alteração de receita em relação ao mês anterior. A vacância financeira do portfólio, em julho de 2016, representa 15,5% em termos de receita de locação potencial e 20,4% sobre o total de ABL em m².

A vacância ao final de julho 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.

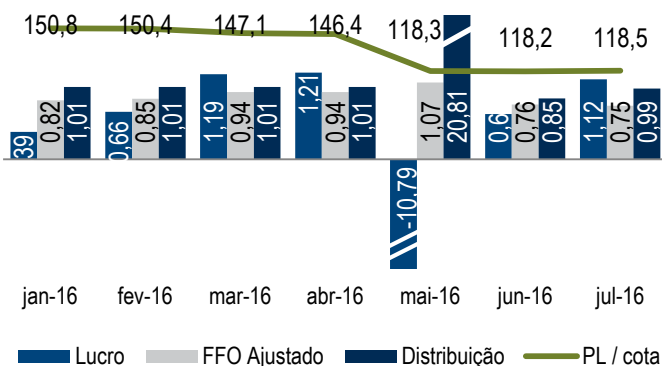
Nos três meses seguintes, 8% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto 0,1% expirará e poderá passar por processo de renovação.

O lucro líquido por cota e o FFO ajustado⁽⁴⁾, em julho/16, foram de R\$1,12 e R\$0,75/cota, respectivamente, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,99/cota.

Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação



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



DRE Consolidada⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Jun16	Jul16	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	18.059	18.229	222.015
Outras Receitas de Propriedades	(250)	(151)	39.688
Ajuste a Valor Justo	-	-	(353.427)
Despesas Financeiras de Propriedades	(4.662)	(4.699)	(56.168)
Despesas Administrativas de Propriedades	(1.397)	(1.246)	(19.559)
Resultado de Propriedades	11.750	12.133	(167.451)
Receitas de CRI, LCI e outros FII	4.168	4.022	64.313
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	(1.518)	8.003	(1.983)
Outros Ativos Financeiros	774	640	16.804
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(2.645)	(2.946)	(36.333)
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	(332)	(331)	3.244
Lucro Líquido do Período	12.197	21.521	(121.406)
FFO Ajustado do Período	14.697	14.428	195.515
FFO Ajustado ⁽⁴⁾ (R\$/Cota)	0,76	0,75	10,17
Distribuição aos Cotistas no Período	16.341	19.032	610.124

Balanco Patrimonial⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Jul16	% do Ativo
Ativo	2.900.214	100,0%
Imóveis	2.390.067	82,4%
LCI	334.322	11,5%
CRI	896	0,0%
Cotas de outros FII	79.939	2,8%
Aluguéis a Receber	20.327	0,7%
Renda Fixa	62.862	2,2%
Ativos Diversos	11.801	0,4%
Passivo	556.168	19,2%
Rendimentos a Distribuir	31.597	1,1%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	465.353	16,0%
Outros Passivos	59.218	2,0%
Patrimônio Líquido	2.278.399	78,6%
Participação dos Minoritários⁽³⁾	65.647	2,3%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	2.900.214	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

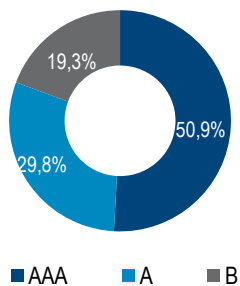
Data base: Julho/2016



Ativo	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m ²)	Vacância (m ²)	Receita Contratada (R\$ mil)	R\$/m ²	% 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%	1.976	47,0	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
Volkswagen	B	São Paulo	jan-08	100%	12.560	0,0%	899	71,6	4,6%	Volkswagen
Total					229.952	20,4%	18.719	102,3	100,0%	

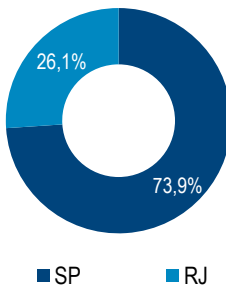
Receita por Classe de Ativo

(% Receita Contratada Total)



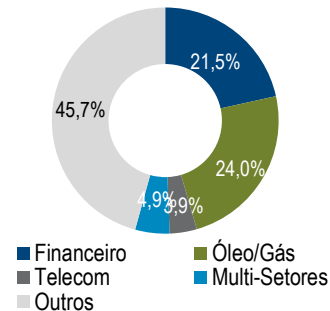
Receita por Região

(% Receita Contratada Total)



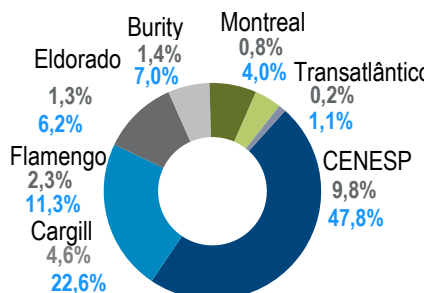
Receita por Setor

(% Receita Contratada Total)



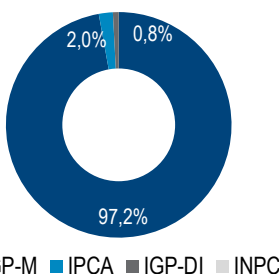
Composição da Vacância por Ativo

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



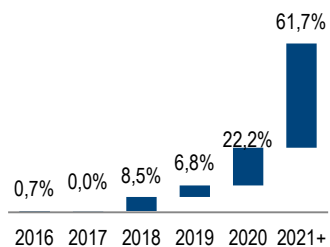
Índice de Reajustes

(% 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 Julho/2016)

Código de negociação: BRCR11
Cotistas pessoas físicas: 18.958
Cotistas pessoas jurídicas: 146
(base 30/08/2016)

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 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%.