

Publicado em 03/out/2016

Últimas Notícias

Em Setembro, foi concluída a locação de um andar (2.355 m²) do Edifício Morumbi (Ex-Cargill), com uma empresa do ramo de transporte privado urbano. Apesar do momento desafiador para a região com novas entregas, o contrato foi assinado em linha com laudo de avaliação do imóvel. Com esta locação a taxa de ocupação passa para 22,2%, existe ainda a possibilidade do inquilino de expansão para mais um andar nos próximos 9 meses.

Ainda neste mês, recebemos uma notificação da Gafisa solicitando a rescisão antecipada do contrato de locação referente aos andares do Edifício Eldorado, por ela ocupados. Esta área corresponde a 1,3% da ABL e 2,5% da receita contratada de locação pelo fundo e deverá ser entregue em janeiro de 2017. Dado ao prazo remanescente do contrato, o Fundo fará jus ao recebimento de multa compensatória na entrega dos andares. A ABL que ficará vaga já está em processo de comercialização.

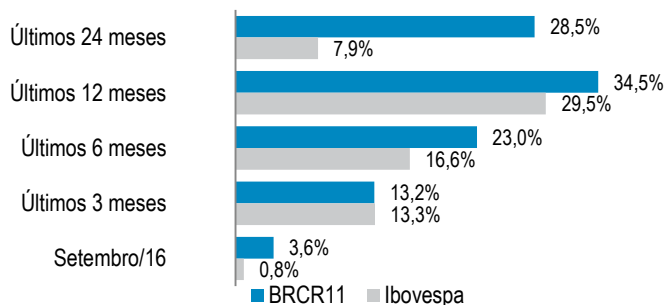
Nos termos do Art. 19 da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), convocou AGE de cotistas, a ser realizada no dia 13 de outubro de 2016, às 09:00h, na SEDE do Administrador em São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477 – 14º andar, a qual terá como ordem do dia a validação de alguns itens para a adaptação do regulamento do Fundo à Instrução CVM 571 de 25 de novembro de 2015. Para maiores informações acessar o site www.bcfund.com.br.

A rentabilidade total para o cotista no último mês considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota foi de 3,6%, enquanto o Ibovespa registrou variação de 0,8%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$2,1 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$97,60 por cota.

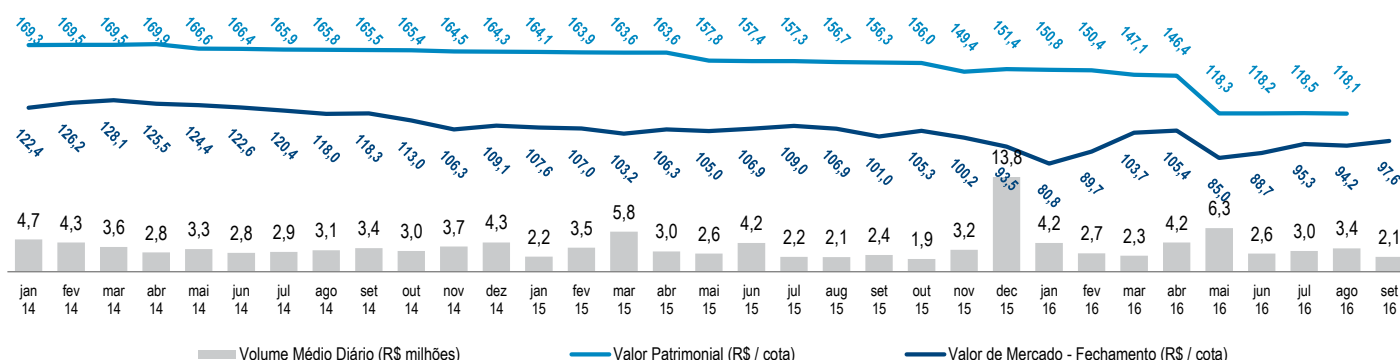
Performance na BM&FBovespa

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	118,14	97,60
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	0,0%	-17,4%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,80	0,80
Rentabilidade mensal	[%]	0,7%	0,8%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	8,4%	10,3%
Quantidade de cotas	[# mil]	19,2	19,2
Valor das cotas	[R\$ mil]	2.271,2	1.876,3
(+) Dívida líquida (caixa a líquido)	[R\$ mil]	13,1	13,1
(+) Participação de minoritários	[R\$ mil]	65,6	65,6
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mil]	2.349,8	1.955,0
Receita contratada	[R\$ mil]	19,0	19,0
<i>Cap rate implícito</i>	[%]	9,7%	11,6%
<i>Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)</i>	[%]	11,4%	13,7%
Área bruta locável	[mil m ²]	229,4	229,4
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	10.242	8.521
Volume total negociado no mês	[R\$ mil]		45,0
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mil]		2,0
% do fundo negociado no mês	[%]		2,3%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		64,9%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		3,6%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		3,6%

Retorno do Cotista ⁽¹⁾



Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



Desempenho Financeiro e Operacional – Agosto/2016

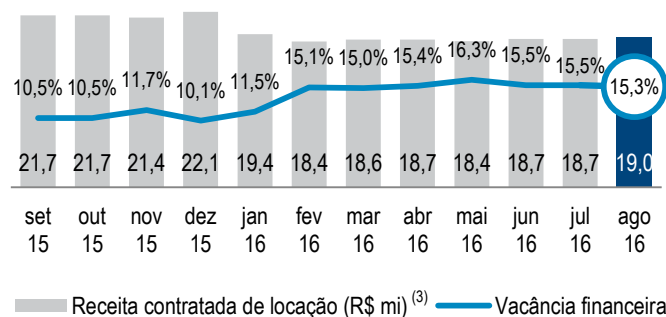
A receita contratada de locação⁽²⁾, em agosto/16, foi de R\$ 19,0 milhões, 1,4% acima da receita do mês anterior. A vacância financeira do portfólio, em agosto de 2016, representa 15,3% em termos de receita de locação potencial e 20,5% sobre o total de ABL em m².

A vacância ao final de agosto 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.

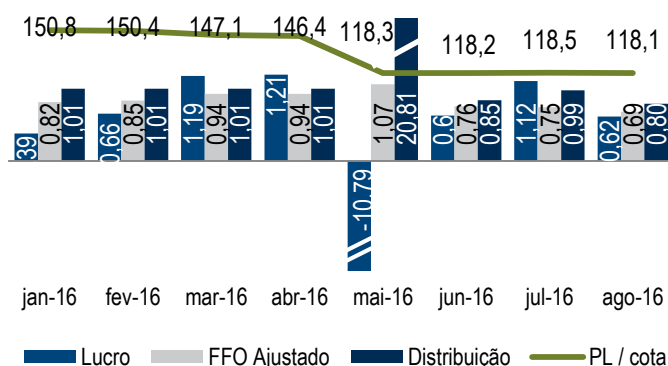
Nos três meses seguintes, 12% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto 1,7% expirará e poderá passar por processo de renovação.

O lucro líquido por cota e o FFO ajustado⁽⁴⁾, em agosto/16, foram de R\$0,62 e R\$0,69/cota, respectivamente, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,80/cota.

Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação



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



DRE Consolidada⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Jul16	Ago16	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	18.229	18.260	221.036
Outras Receitas de Propriedades	(151)	1.991	42.110
Ajuste a Valor Justo	-	-	(353.427)
Despesas Financeiras de Propriedades	(4.699)	(5.052)	(56.442)
Despesas Administrativas de Propriedades	(1.246)	(1.751)	(17.229)
Resultado de Propriedades	12.133	13.448	(163.952)
Receitas de CRI, LCI e outros FII	4.022	4.138	61.955
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	8.003	(2.458)	(2.492)
Outros Ativos Financeiros	640	653	17.111
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(2.946)	(3.611)	(35.705)
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	(331)	(247)	3.485
Lucro Líquido do Período	21.521	11.923	(119.598)
FFO Ajustado do Período	14.428	13.261	192.764
FFO Ajustado ⁽⁴⁾ (R\$/Cota)	0,75	0,69	10,03
Distribuição aos Cotistas no Período	19.032	15.382	606.089

Balanco Patrimonial⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Ago16	% do Ativo
Ativo	2.893.729	100,0%
Imóveis	2.388.096	82,5%
LCI	320.312	11,1%
CRI	892	0,0%
Cotas de outros FII	77.480	2,7%
Aluguéis a Receber	20.103	0,7%
Renda Fixa	74.990	2,6%
Ativos Diversos	11.856	0,4%
Passivo	556.945	19,2%
Rendimentos a Distribuir	32.635	1,1%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	464.338	16,0%
Outros Passivos	59.972	2,1%
Patrimônio Líquido	2.271.151	78,5%
Participação dos Minoritários⁽³⁾	65.633	2,3%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	2.893.729	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

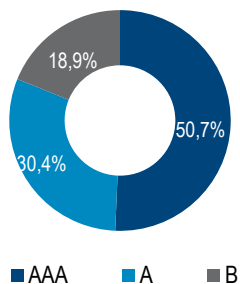
Data base: Agosto/2016



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%	5.000	117,3	24,2%	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%	1.939	46,1	13,9%	Fidelity, Samsung, Ernst & Young
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	69%	45.400	6,4%	5.517	129,9	26,9%	ACE Seguradora, Banco Pine, Alphaville, LinkedIn
Flamengo	A	R. de Janeiro	out-08	100%	7.670	69,2%	353	149,6	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	15,2%	Petrobras
Transatlântico	B	São Paulo	mar-08	32%	4.208	12,4%	319	86,5	1,3%	Mattel, Rockwell
Volkswagen	B	São Paulo	jan-08	100%	12.560	0,0%	899	71,6	4,6%	Volkswagen
Total					229.426	20,5%	18.978	104,0	100,0%	

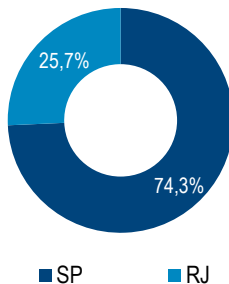
Receita por Classe de Ativo

(% Receita Contratada Total)



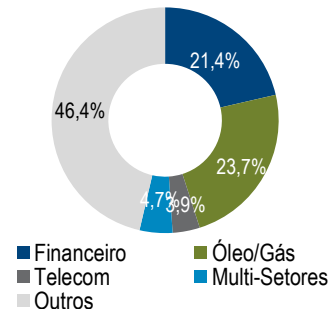
Receita por Região

(% Receita Contratada Total)



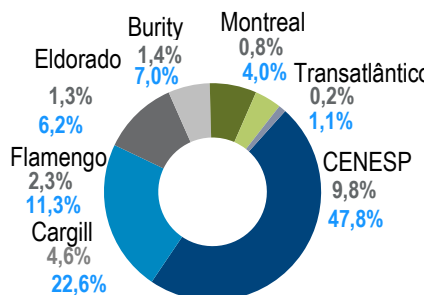
Receita por Setor

(% Receita Contratada Total)



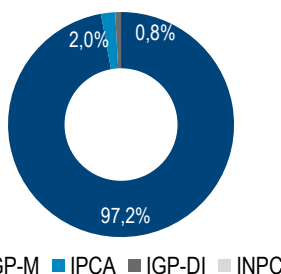
Composição da Vacância por Ativo

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



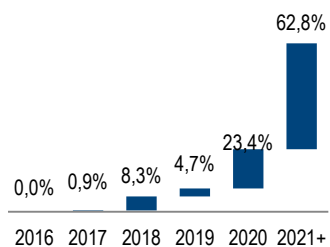
Índice de Reajustes

(% 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: 229.426 m²
(base Agosto/2016)

Código de negociação: BRCR11
Cotistas pessoas físicas: 19.554
Cotistas pessoas jurídicas: 147
(base 30/09/2016)

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%.