

Publicado em 01/jun/2016

Últimas Notícias

Conforme fato relevante de 14 de abril de 2016 foi distribuído por decisão da Gestora nos dias 16 e 19 de maio, R\$ 400 milhões aos cotistas na forma de distribuição de rendimentos e amortização das cotas do Fundo, de acordo com os fatos relevantes publicados em 14/04/2016 e 04/05/2016 e que se encontram disponíveis em nosso site www.bcfund.com.br. Reiteramos que os rendimentos subsequentes a serem distribuídos, serão de no mínimo 95% do lucro do Fundo, apurados segundo regime de caixa.

Em 25 de maio o Banco Pan S.A. notificou a rescisão parcial do contrato de locação no Edifício Brazilian Financial Center, correspondente a dois andares, ou 4.438 m² (equivalente a 1,9% da ABL do portfólio do BC Fund). O contrato prevê aviso prévio de seis meses que serão cumpridos pelo Locatário, além de multa a ser paga pela rescisão antecipada. Esses andares foram recém reformados dentro do novo padrão do prédio, ou seja, um pé direito superior a 2,75m, novo sistema de ar-condicionado, entre outras melhorias. A área já se encontra em processo de comercialização pelo Fundo.

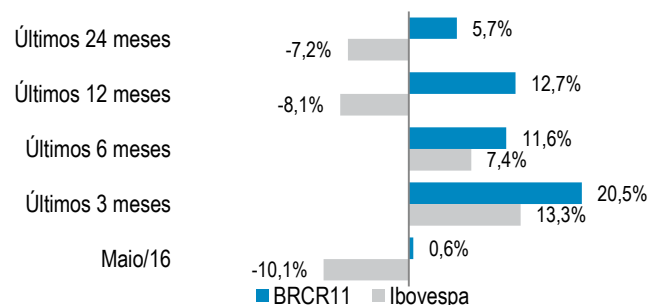
A rentabilidade total para o cotista no último mês considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota foi de 0,6%, enquanto o Ibovespa registrou variação de -10,1%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$6,3 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$85,02 por cota.

Performance na BM&FBovespa

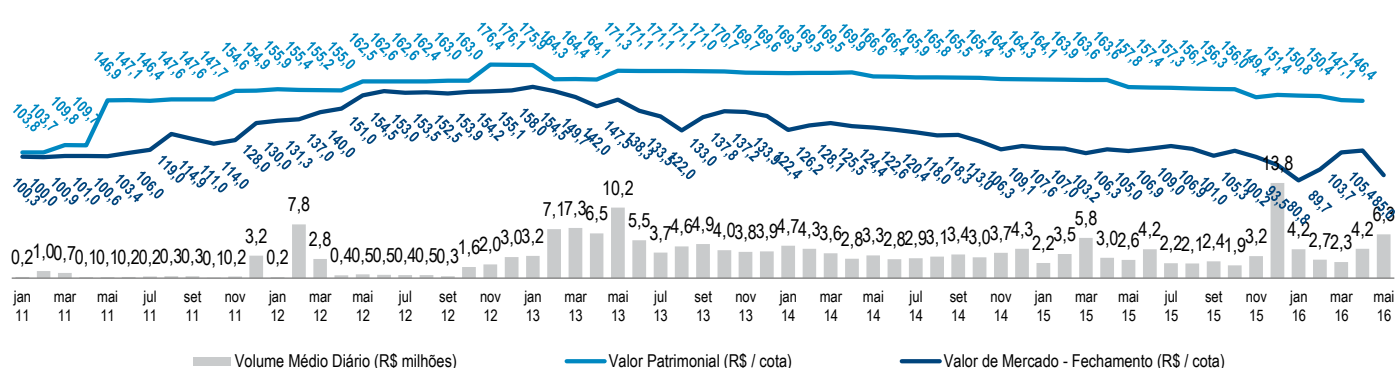
		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	146,36	105,82
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	0,0%	-27,7%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	1,01	1,01
Rentabilidade mensal	[%]	0,7%	1,0%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	8,6%	12,1%
Quantidade de cotas	[# mi]	19,2	19,2
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.813,7	2.034,3
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	(390,2)	(390,2)
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	71,0	71,0
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	2.494,5	1.715,2
Receita contratada	[R\$ mi]	18,7	18,7
<i>Cap rate implícito</i>	[%]	9,0%	13,1%
<i>Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)</i>	[%]	10,6%	15,4%
Área bruta locável	[mil m ²]	230,0	230,0
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	10.848	7.459
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		132,9
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		6,3
% do fundo negociado no mês	[%]		7,8%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		63,3%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		0,4%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		0,6%

*Ajustado pela distribuição de Maio/16

Retorno do Cotista ⁽¹⁾



Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



Desempenho Financeiro e Operacional – Abril/2016

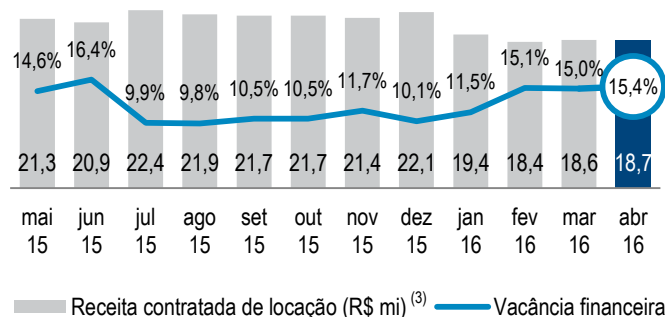
A receita contratada de locação⁽²⁾, em abril/16, foi de R\$ 18,7 milhões, em linha com a receita do mês anterior. A vacância financeira do portfólio, em abril de 2016, representa 15,4% em termos de receita de locação potencial e 19,7% sobre o total de ABL em m².

A vacância ao final de abril de 2016 correspondia a 19.658 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.

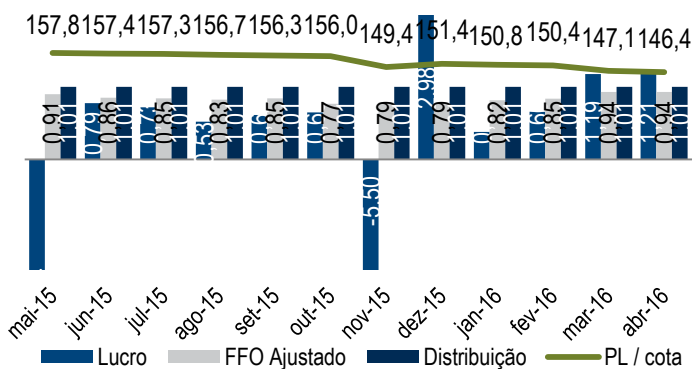
Nos três meses seguintes, 23% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto 0,4% expirará e poderá passar por processo de renovação.

O lucro líquido por cota e o FFO ajustado⁽⁴⁾, em abril/16, foram de R\$1,21 e R\$0,94/cota, respectivamente, sendo que o valor distribuído para os cotistas foi de R\$ 1,01/cota.

Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação



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



DRE Consolidada⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Mar16	Abr16	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	17.815	17.901	225.190
Outras Receitas de Propriedades	(234)	(426)	40.497
Ajuste a Valor Justo	-	-	(238.098)
Despesas Financeiras de Propriedades	(4.889)	(4.219)	(56.466)
Despesas Administrativas de Propriedades	(1.683)	(691)	(18.247)
Resultado de Propriedades	11.009	12.565	(47.124)
Receitas de CRI, LCI e outros FII	5.944	5.528	71.251
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	2.604	5.810	(8.287)
Outros Ativos Financeiros	3.591	2.956	14.231
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	183	(3.218)	(41.393)
Participação dos Minoritários ⁽³⁾	(450)	(443)	(469)
Lucro Líquido do Período	22.881	23.198	(11.791)
FFO Ajustado do Período	17.985	18.047	196.078
FFO Ajustado ⁽⁴⁾ (R\$/Cota)	0,94	0,94	10,20
Distribuição aos Cotistas no Período	19.417	19.417	233.001

Balço Patrimonial⁽⁵⁾

(R\$ mil)	Abr16	% do Ativo
Ativo	3.517.827	100,0%
Imóveis	2.602.850	74,0%
LCI	478.781	13,6%
CRI	908	0,0%
Cotas de outros FII	72.184	2,1%
Aluguéis a Receber	21.356	0,6%
Renda Fixa	328.989	9,4%
Ativos Diversos	12.759	0,4%
Passivo	696.940	19,8%
Rendimentos a Distribuir	105.311	3,0%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	469.145	13,3%
Outros Passivos	122.484	3,5%
Patrimônio Líquido	2.813.757	80,0%
Participação dos Minoritários⁽³⁾	7.130	0,2%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	3.517.827	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

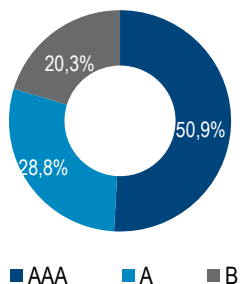
Data base: Abril/2016



Ativo	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m ²)	Vacância (m ²)	Receita		% da Receita Total Potencial ⁽⁵⁾	Principais Inquilinos ⁽⁷⁾
							Contratada (R\$ mil)	R\$/m ²		
Brazilian FC	A	São Paulo	mar-10	100%	42.612	0,0%	4.636	108,8	22,4%	Grupo Pan, BV Financeira, Santander, AGU
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	31,1%	420	57,8	2,7%	GM do Brasil, Banco GMAC
Cargill	A	São Paulo	dez-08	100%	10.626	100,0%	0	75,0	3,8%	-
CENESP	B	São Paulo	jul-08	31%	64.480	30,5%	2.168	48,4	14,0%	Acticall, Fidelity, Samsung, Ernst & Young
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	69%	45.400	8,6%	5.386	129,9	27,6%	ACE Seguradora, Banco Pine, Alphaville, LinkedIn
Flamengo	A	R. de Janeiro	out-08	100%	7.670	69,2%	324	137,3	4,4%	ENEVA, IMM
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	29,1%	422	92,5	2,8%	Shell
Torre Almirante	AAA	R. de Janeiro	fev-09	60%	24.881	0,0%	4.102	164,9	16,8%	Petrobras
Transatlântico	B	São Paulo	mar-08	32%	4.734	11,1%	300	71,2	1,5%	Mattel, Rockwell, Interfarma
Volkswagen	B	São Paulo	jan-08	100%	12.560	0,0%	899	71,6	3,9%	Volkswagen
Total					229.952	19,7%	18.657	101,0	100,0%	

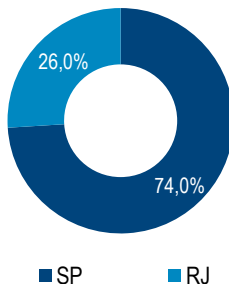
Receita por Classe de Ativo

(% Receita Contratada Total)



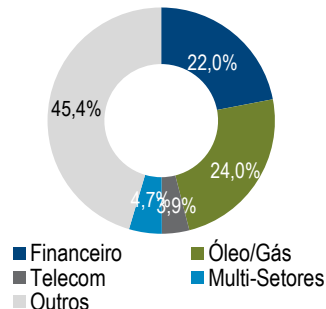
Receita por Região

(% Receita Contratada Total)



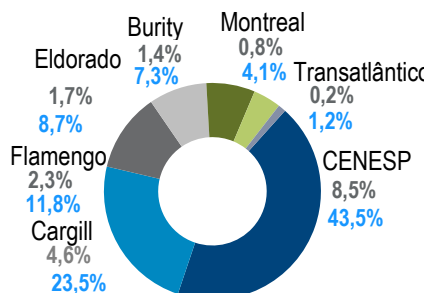
Receita por Setor

(% Receita Contratada Total)



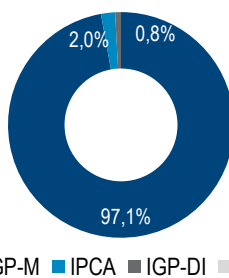
Composição da Vacância por Ativo

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



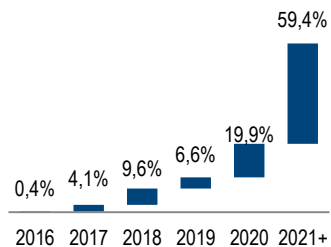
Índice de Reajustes

(% 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 2015. (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

Número de empreendimentos: 10
Número de contratos de locação: 60
Área bruta locável: 229.952 m²
(base Abril/2016)

Código de negociação: BRCR11
Cotistas pessoas físicas: 17.844
Cotistas pessoas jurídicas: 151
(base 31/05/2016)

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 para novas locações, com a concorrência do novo estoque em São Paulo e o aumento da vacância, tem se mostrado desafiador e acaba resultando em uma menor velocidade de absorção das áreas 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\$ 650 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



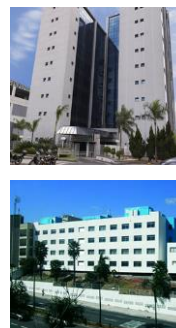
- Anúncio em março/2015 e conclusão em junho/2015;
- 7º andar do Bloco E, totalizando 3.070 m² de ABL;
- FII CENESP passou a deter 64.480 m² de ABL, ou 31% do total do empreendimento (21 andares).

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%.