BC Office Fund

Informativo mensal
Março / 2016

FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BM&FBovespa: BRCR11

Publicado em 01/abr/2016

Últimas Notícias

Em março, fechamos mais um novo contrato de locação no Edifício Eldorado para inicio imediato, numa área de 1.037 m² ou 0,7% da vacância financeira do portfolio. Apesar do ano desafiador para o setor imobiliário, o BC Fundo segue conseguindo comercializar espaços vagos mediante sua gestão ativa nos imóveis do Fundo.

Conforme divulgado no informativo mensal em maio de 2015, a Cargill com sua rescisão antecipada do contrato de locação desocupou o Edifício Cargill no ultimo mês. A área entregue de 10.626 m² corresponde a 4,6% da ABL atual do BC Fund e 4,6% da receita contratada de janeiro de 2016. O Fundo se encontra com negociações abertas tanto para locação quanto para venda do imóvel, assim que houver definição formal faremos a devida comunicação com o mercado.

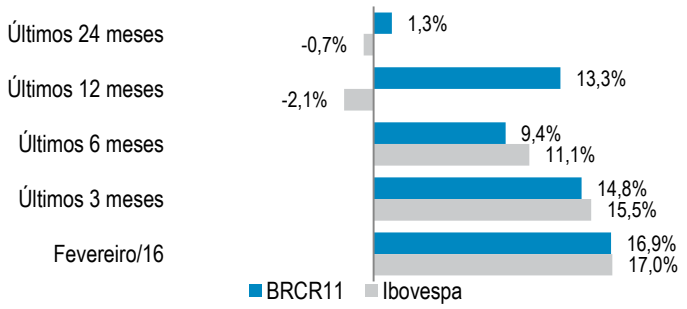
Até o momento não recebemos notificação formal da Petrobras para início da contagem de aviso prévio para rescisão do contrato no Torre Almirante conforme fato relevante de 29/12/2015, de toda forma já estamos prospectando o imóvel para novos inquilinos. Conforme falamos no último informativo, o ativo é considerado um dos melhores imóveis da cidade, devido as suas qualificações técnicas, arquitetura moderna e localização privilegiada, se destacando como um produto de desejo no mercado imobiliário facilitando o processo de comercialização.

A rentabilidade total para o cotista no último mês considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota foi de 16,9%, enquanto o Ibovespa registrou variação de 17,0%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R$2,3 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R$103,74 por cota.

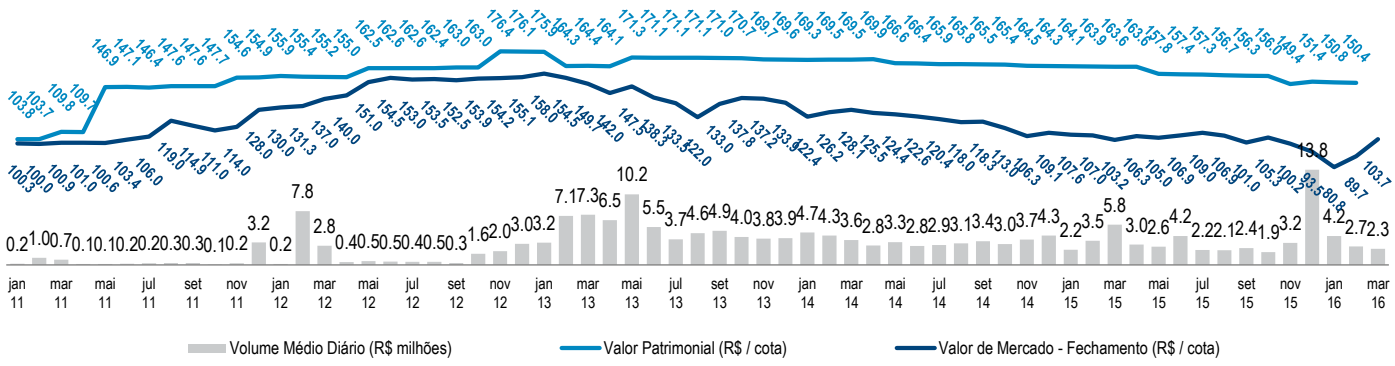
Performance na BM&FBovespa

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota	[R$/cota]	149,44	103,74
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-30,6%
Valor distribuído por cota	[R$/cota]	1,01	1,01
Rentabilidade mensal	[%]	0,7%	1,0%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	8,4%	12,3%
Quantidade de cotas	[# mi]	19,2	19,2
Valor das cotas	[R$ mi]	2.872,9	1.994,4
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R$ mi]	(395,9)	(395,9)
(+) Participação de minoritários	[R$ mi]	71,0	71,0
Valor implícito dos imóveis	[R$ mi]	2.548,1	1.669,5
Receita contratada	[R$ mi]	18,4	18,4
Cap rate implícito	[%]	8,7%	13,2%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	10,2%	15,6%
Área bruta locável	[mil m^2]	230,0	230,0
Valor implícito por m^2	[R$/m^2]	11.081	7.260
Volume total negociado no mês	[R$ mi]		51,3
Volume médio diário de negociação no mês	[R$ mi]		2,3
% do fundo negociado no mês	[%]		3,1%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		49,4%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		15,6%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		16,9%

Retorno do Cotista (1)



Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



Desempenho Financeiro e Operacional – Fevereiro/16

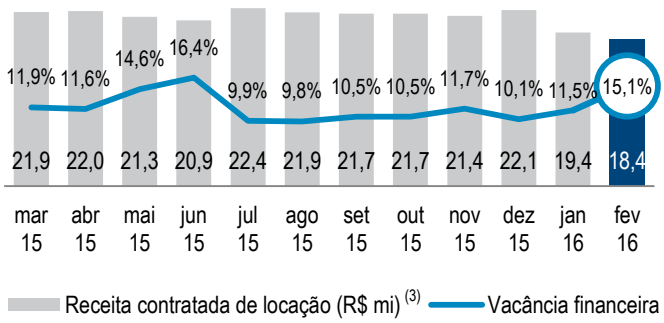
A receita contratada de locação[2], em fevereiro/16, foi de R$ 18,4 milhões, uma queda de 4,8% em relação a receita do mês anterior, isso devido a saída da Cargill conforme já anunciado pelo Fundo. A vacância financeira do portfólio, em fevereiro de 2016, representa 15,1% em termos de receita de locação potencial e 18,2% sobre o total de ABL em m², um aumento em relação ao mês anterior devido exclusivamente ao impactado da saída do monousuário do Edifício Cargill conforme mencionado acima.

A vacância ao final de janeiro de 2016 correspondia a 15.252 m² no CENESP, 10.626 m² no Cargill, 5.310 m² no Flamengo Park Tower, 4.957 m² no Eldorado, 3.278 m² no Burity, 1.874 m² no Montreal e 525 m² no Transatlântico.

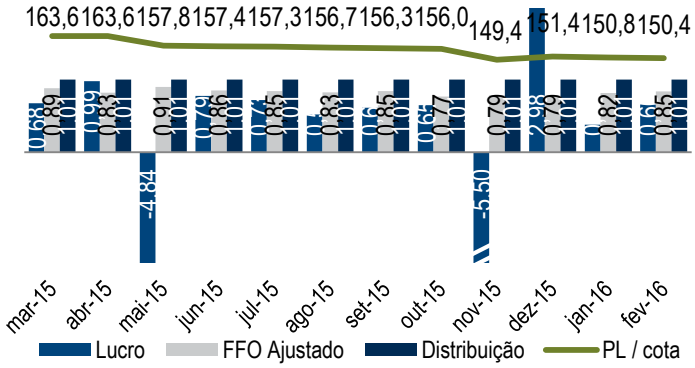
Nos três meses seguintes, 40% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto 3,6% expirará e poderá passar por processo de renovação.

O lucro líquido por cota e o FFO ajustado[4], em fevereiro/16, foram de R$0,66 e R$0,85/cota, respectivamente, sendo que o valor distribuído para os cotistas foi de R$ 1,01/cota.

Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação



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



DRE Consolidada (5)

(R$ mil)	Jan16	Fev 16	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	16.941	17.688	229.060
Outras Receitas de Propriedades	(993)	(83)	41.333
Ajuste a Valor Justo	-	-	(238.098)
Despesas Financeiras de Propriedades	(4.432)	(4.562)	(56.607)
Despesas Administrativas de Propriedades	(1.385)	(1.196)	(18.618)
Resultado de Propriedades	**10.131**	**11.847**	**(42.930)**
Receitas de CRI, LCI e outros FII	5.337	5.092	71.553
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	(6.978)	(2.930)	(15.835)
Outros Ativos Financeiros	2.803	2.892	8.633
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(3.466)	(3.900)	(46.617)
Participação dos Minoritários (3)	(412)	(267)	(571)
Lucro Líquido do Período	**7.415**	**12.734**	**(25.767)**
FFO Ajustado do Período	**15.856**	**16.249**	**193.094**
FFO Ajustado (4) (R$/Cota)	0,82	0,85	10,04
Distribuição aos Cotistas no Período	19.417	19.417	233.001

Balanço Patrimonial (5)

(R$ mil)	Fev 16	% do Ativo
Ativo	**3.504.404**	**100,0%**
Imóveis	2.570.771	73,4%
LCI	468.661	13,4%
CRI	916	0,0%
Cotas de outros FII	63.769	1,8%
Aluguéis a Receber	20.680	0,6%
Outras Aplicações Financeiras	24.052	0,7%
Ativos Diversos	355.555	10,1%
Passivo	**541.345**	**15,4%**
Rendimentos a Distribuir	19.611	0,6%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	496.059	14,2%
Outros Passivos	25.675	0,7%
Patrimônio Líquido	**2.892.041**	**82,5%**
Participação dos Minoritários (3)	**71.018**	**2,0%**
Total Passivo e Patrimônio Líquido	**3.504.404**	**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: Fevereiro/2016

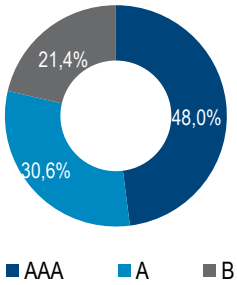
Brazilian F. C. | Burity | Cargill | CENESP | Eldorado | Flamengo | Ed. Montreal | Torre Almirante | Transatlântico | Volkswagen



Ativo	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m²)	Vacância (m²)	Receita Contratada (R$ mil)	R$/m²	% da Receita Total Potencial[5]	Principais Inquilinos[7]
Brazilian FC	A	São Paulo	mar-10	100%	42.612	0,0%	4.895	114,9	22,4%	Grupo Pan, BV Financeira, Santander, AGU
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	31,1%	382	52,5	2,7%	GM do Brasil, Banco GMAC
Cargill	A	São Paulo	dez-08	100%	10.626	100,0%	0	75,0	3,8%	Cargill
CENESP	B	São Paulo	jul-08	31%	64.480	23,7%	2.361	48,0	14,0%	Acticall, Fidelity, Samsung, Ernst & Young
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	69%	45.400	10,9%	5.179	128,1	27,6%	ACE Seguradora, Banco Pine, Alphaville, Linkedin
Flamengo	A	R. de Janeiro	out-08	100%	7.670	69,2%	331	140,2	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%	3.665	147,3	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**	**18,2%**	**18.433**	**98,0**	**100,0%**	

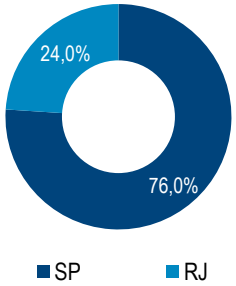
Receita por Classe de Ativo

(% Receita Contratada Total)



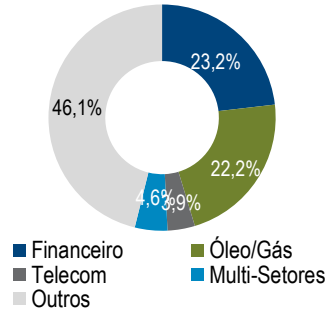
Receita por Região

(% Receita Contratada Total)



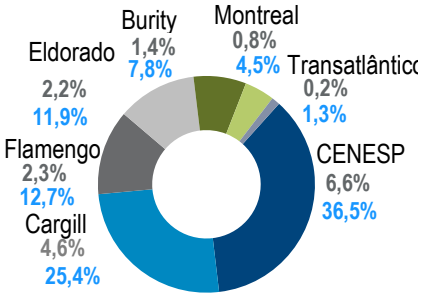
Receita por Setor

(% Receita Contratada Total)



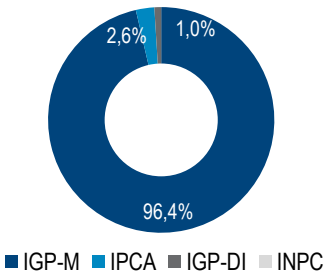
Composição da Vacância por Ativo

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



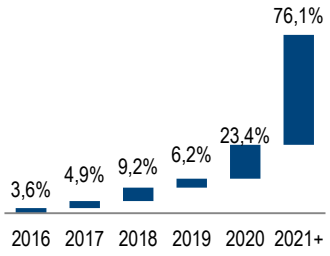
Índice de Reajustes

(% 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% sobre os ativos
Gestor: BTG Pactual Gestora de Recursos
Taxa de gestão: 1,5% sobre valor de mercado

Número de empreendimentos: 10
Número de contratos de locação: 62
Área bruta locável: 229.952 m²
(base Fevereiro/2016)

Código de negociação: BRCR11
Cotistas pessoas físicas: 16.870
Cotistas pessoas jurídicas: 144
(base 31/03/2016)

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.

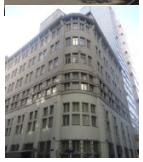
Momento do Fundo

Do lado operacional, o principal desafio do fundo tem sido a comercialização das áreas vagas do portfolio. 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%.