

BC Fundo de Fundos de Investimentos Imobiliários - FII



BC
FUNDO
DE FUNDOS

Apresentação Janeiro de 2011

Agenda

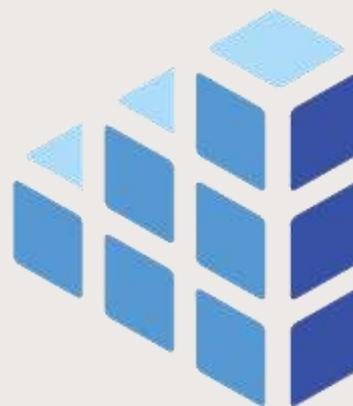
O BC Fundo de Fundos de Investimentos Imobiliários - FII

Consultor de Investimento do BC Fundo de Fundos

Análise do Setor



BC Fundo de Fundos de Investimentos Imobiliários - FII (BCFF)



BC
FUNDO
DE FUNDOS

Fundo de Investimento Imobiliário

Por que Investir?

- Substituir o investimento complicado em imóveis, sem se preocupar com inquilino.
- Receber rendimentos sem pagar Imposto de Renda* e com a comodidade de investimento da Bolsa de Valores.
- Diversificação da carteira, com investimento com boa equação de risco e retorno.



*São isentos de IR os rendimentos distribuídos pelo FUNDO à pessoa física titular de menos de 10% de cotas de FUNDO cujas cotas são negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e que tenham no mínimo 50 cotistas (Lei 11.033/04).

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fundo de Investimento Imobiliário

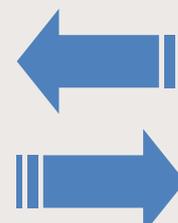
O que é?

- O Fundo de Investimento Imobiliário (FII) é um veículo de investimento no setor de imóveis com o objetivo de conseguir retorno pela exploração de locação, arrendamento, venda e demais atividades do setor imobiliário.
- A indústria de FII atualmente apresenta majoritariamente fundos de renda em que o investimento se resume a comprar um imóvel para receber a renda do aluguel e se aproveitar da valorização.
- Perfil de investimento:
 - Longo Prazo: Perfil de maturação de investimento imobiliário;
 - Risco reduzido: Garantia real sobre o imóvel;
 - Incentivo Fiscal: Rendimentos percebidos pelo fundo são livres de tributação para investidor pessoa física.

Investidores



Fundo de
Investimento
Imobiliário



Ativos da Base Imobiliária



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fundo de Investimento Imobiliário

O investimento em FII é uma alternativa de investimento no setor imobiliário com algumas vantagens em comparação com a compra direta de um imóvel:



Compra de Imóvel

- Investidor precisa se preocupar com escrituras, certidões, ITBI, locação, vacância, reforma, cobrança, etc.
- A venda depende de diversas variáveis e complicações que tornam a venda rápida de um imóvel uma tarefa difícil
- Os custos de corretagem na entrada e na saída em uma transação de imóveis são em média de 2 a 6%
- A compra de um imóvel diretamente implica dificuldades de se dividir o aporte com outros investidores, bem como, realizar venda parcial de imóveis

Investimento em FII

- Por meio do Home Broker o investidor negocia as suas quotas sem se preocupar com burocracia e dia-a-dia do investimento
- As quotas são negociadas em bolsa, mitigando o risco de não se conseguir vender o ativo, além de ser livre das complicações burocráticas
- O investidor paga apenas 0,5% de corretagem para transacionar suas quotas no mercado
- O investimento em FII pode ser fracionado em quotas e o investidor pode comprar/vender mais ou menos de um ativo, tornando o investimento acessível a mais investidores

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fundo de Investimento Imobiliário

O investimento em FII é uma alternativa de investimento no setor imobiliário com algumas vantagens em comparação com a compra direta de um imóvel:



Compra de Imóvel

- Os aluguéis provenientes dos imóveis de propriedade direta são tributados pelo IRPF
- A propriedade de um imóvel faz com que o seu proprietário fique exposto ao risco de vacância e inadimplência
- O proprietário de um imóvel de aluguel, em geral, não tem tempo para observar o dia-a-dia do imóvel e encontrar maneiras de melhorar os seus ganhos
- O investidor fica restrito aos ativos que consegue encontrar e à qualidade de imóvel correspondente ao montante de que tem disponível

Investimento em FII

- Não há incidência de IR sobre o rendimento distribuído pelo fundo para pessoa física, o que aumenta o retorno*
- O FII investe em grandes empreendimentos, com diversificação de inquilinos, não dependendo da qualidade financeira e presença de um só inquilino
- O fundo possui escala de recursos suficiente para contratar profissionais especializados no setor que irão otimizar a rentabilidade
- O FII pelo seu volume tem acesso a grandes empreendimentos de primeira linha, que, sozinho, o investidor não conseguiria acessar

*São isentos de IR os rendimentos distribuídos pelo FUNDO à pessoa física titular de menos de 10% de cotas de FUNDO cujas cotas são negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e que tenham no mínimo 50 cotistas (Lei 11.033/04).

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Política de Investimento do BCFF

O BC Fundo de Fundos tem como foco a aquisição de cotas de outros fundos de investimento imobiliário para constituir carteira diversificada, mitigando riscos, escolhendo as melhores oportunidades encontradas pelo consultor de investimento. Ainda como estratégia de diversificação poderá adquirir imóveis comerciais, prontos ou em construção, letras hipotecárias (“LH”), letras de crédito imobiliário (“LCI”), certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e até ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

BC Fundo de Fundos



Gestão Ativa da Carteira de Fundos de Investimento Imobiliário



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

O Investimento no BCFF

O BC Fundo de Fundos segue a mesma política consagrada nos demais fundos estruturados pela Brazilian Finance & Real Estate que permite que o cotista receba rendimentos mensais e ainda se aproveite da valorização dos fundos componentes de sua carteira, com o Consultor de Investimento sempre atento a novas oportunidades.

Política de Distribuição de Dividendos

- O resultado obtido pelo recebimento de rendimentos dos ativos de sua carteira e ganhos de capital serão distribuídos mensalmente (isentos de IR nos termos da lei 11.096)*
- Distribuição no 10º dia útil
- Liquidez mercado secundário (BOVESPA)
- Rentabilidade alvo de IGP-M + 3% ao semestre (a **rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos cotistas**)

Política de Investimento

- Aquisição de Cotas de diversos Fundos de Investimentos Imobiliários, em oferta pública ou no mercado secundário de bolsa ou balcão
- Concentração máxima de até 10% do PL do BCFF por fundo

*São isentos de IR os rendimentos distribuídos pelo FUNDO à pessoa física titular de menos de 10% de cotas de FUNDO cujas cotas são negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e que tenham no mínimo 50 cotistas (Lei 11.033/04).

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Vantagens do Fundo de Fundos

O BC Fundo de Fundos permite que o investidor:

- Tenha acesso a uma verdadeira seleção de produtos, aplicando com diversos gestores.
- Tenha um consultor de investimento especialista no setor para avaliar as públicas e situações favoráveis de entrada no investimento.
- Aproveite oportunidades que surgem com a volatilidade do mercado, sem se preocupar com o dia-a-dia do pregão, delegando ao consultor de investimento a atenção integral ao mercado.
- Ainda, se o investidor fosse gerir a sua própria carteira, ao vender um ativo ele pagaria IR sobre o ganho de capital, mas dentro do fundo, os lucros que o fundo auferir na venda das cotas ele distribui ao cotista integralmente e sem a incidência do imposto.
- Diversifique seu risco entre diferentes fundos, gestores, setores e ativos, fator que é um grande mitigador de risco, pois se um fundo for mal, ele nunca representará mais de 10% da carteira.



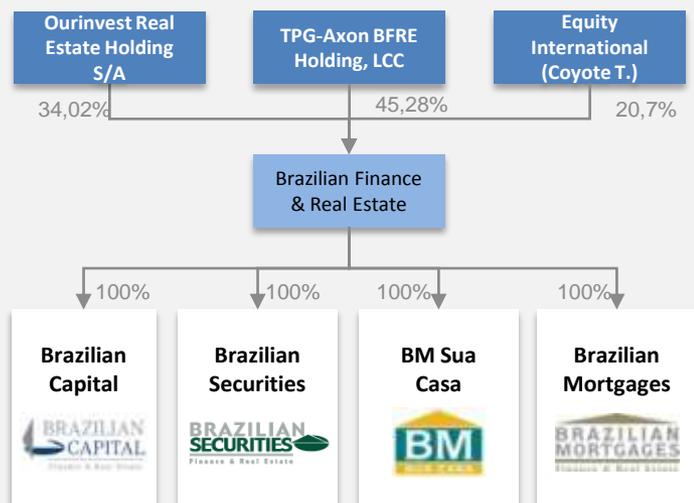
Consultor de Investimento do BC Fundo de Fundos



Brazilian Finance & Real Estate

A Brazilian Finance & Real Estate é referência no mercado financeiro imobiliário brasileiro e atua nas mais diversas frentes por meio de suas subsidiárias Brazilian Mortgages, Brazilian Securities, Brazilian Capital e BM Sua Casa.

Composição Acionária



Destaques Financeiros Consolidados – R\$MM

	2007	2008	2009
Receita Total	119,0	168,2	277,3
Ativo Total	1.084,9	1.311,8	1.505,8
PL	446,5	475,6	613,5

Fonte: Companhia

BFRE	BM Sua Casa	<ul style="list-style-type: none"> • Atua como originadora de financiamentos imobiliários (PF) para Brazilian Mortgages
	Brazilian Mortgages	<ul style="list-style-type: none"> • Atua no mercado hipotecário brasileiro e seus principais produtos são: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Fundos Imobiliários e Financiamentos Imobiliários para Pessoa Física e Jurídica com captação via Letras Hipotecárias e Letras de Crédito Imobiliário
	Brazilian Securities	<ul style="list-style-type: none"> • Atua no mercado brasileiro de securitização imobiliária e seus CRIs possuem lastros variados: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Recebíveis Imobiliários ✓ Recebíveis Imobiliários em Construção ✓ Recebíveis Imobiliários Provenientes de Loteamentos ✓ Recebíveis Imobiliários Oriundos de Locação
	Brazilian Capital	<ul style="list-style-type: none"> • Atua na consultoria e gestão de investimentos imobiliários
	BFRE Holding	<ul style="list-style-type: none"> • Co-Investidora em fundos geridos pela Brazilian Capital

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Brazilian Finance & Real Estate

Dos 35 FII's negociados na BM&FBOVESPA, 14 são geridos pelo grupo BFRE, que conseguiu entregar a seus cotistas, na quase totalidade dos casos, produtos com evolução positiva das cotas e que também geraram uma taxa de rendimento consistente frente ao seu preço de emissão.

Fundo	Mês de Lançamento	Valorização desde o Início ¹	Rendimento em 12 meses ²	Taxa Interna de Retorno ³ em 12 meses.
Hospital da Criança	novembro/05	229%	25%	27%
Edifício Almirante Barroso	abril/03	135%	20%	9%
Hospital N. S. de Lourdes	outubro/06	99%	19%	19%
Torre Almirante	agosto/05	77%	14%	16%
Hotel Maxinvest	dezembro/07	40%	13%	29%
Torre Norte	junho/04	35%	12%	13%
Parque Dom Pedro Shopping Center	dezembro/09	16%	N.A. ⁴	N.A. ⁴
Anhanguera Educacional	fevereiro/10	14%	N.A. ⁴	N.A. ⁴
Floripa Shopping	novembro/09	8%	N.A. ⁴	N.A. ⁴
West Plaza	novembro/08	-3%	10%	12%

¹Calculados com base na cota de 24/6/2010

²Calculados com base na cota inicial

³A TIR corresponde aos valores pagos aos cotistas, no período dos últimos 12 meses, considerando o valor da cota negociada no mercado

⁴Fundos com menos de 12 meses de existência

Fonte: Bloomberg, Companhia

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Brazilian Capital

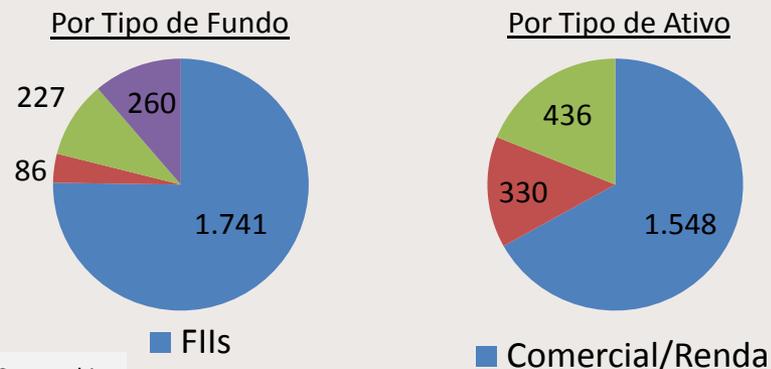
A Brazilian Capital foi responsável pelo lançamento do primeiro Fundo de Investimento e Participações (FIP) do Brasil.

Descrição

- A Brazilian Capital é uma companhia de gestão e investimentos imobiliários, controlada pela Brazilian Finance & Real Estate
- Atua como consultora de investimento em 12 veículos de investimentos para clientes nacionais e internacionais
- (fundos de pensão, private equity, funds, hedge e endowments funds – americanos, canadenses e asiáticos)
- Suas atividades como consultora de investimentos incluem a originação, estruturação, fechamento e gestão de investimentos em ativos imobiliários
- Fundos sob gestão incluem propriedades comerciais (escritórios, shoppings centers, escolas)
- Seus fundos sob gestão somam uma quantia de R\$ 2,3 bilhões e incluem FII's, FIP's, Investimentos Diretos e Cia de Investimentos
- Seus ativos sob gestão somam R\$ 2,3 bilhões e incluem propriedades comerciais (escritórios, shopping centers, escolas e lojas de varejo), projetos de desenvolvimento residencial e comercial, e CRI's.
- Por sua atuação e experiência a Brazilian Capital, a consultora do BCCF, agrega conhecimento sobre o mercado imobiliário e irá monitorar os ativos de todos os fundos, observando as alavancas de valor de cada um, como contratos que são passíveis de atualização e imóveis sujeitos a valorização, visando otimizar o aproveitamento do Fundo.

Fonte: Companhia

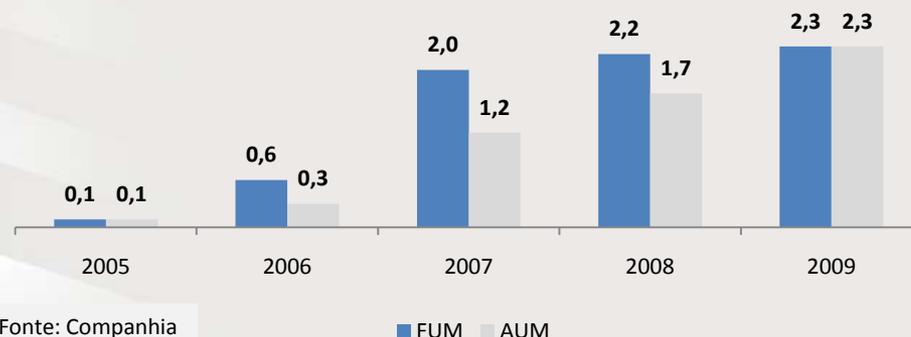
Fundos sob Gestão – R\$ MM – Dez/09



Fonte: Companhia

Total R\$ 2,3 MM

Evolução dos Fundos e Ativos sob Gestão – R\$ Bi



Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Brazilian Capital

Exemplos de gestão de ativos

2004/2005

R\$ 63 Milhões

Gestão de Investimentos para o HG Realty BC Investment Funds, em conjunto com a Hedging-Griffo Asset Management



2006

R\$ 250 Milhões

Gestão de Investimentos do FII Comercial Progressivo, de lojas de varejo pelo Brasil



2007

R\$ 220 Milhões

Gestão de Investimento do Projeto Parque Cidade



2007

R\$ 65 Milhões

Gestão de Investimentos do FII Hotel Maxinvest, composto por aproximadamente 600 flats em São Paulo



2007

R\$ 250 Milhões

Gestor e único cotista do FII Premier Realty, composto por um portfólio de edifícios comerciais



2007/08

R\$ 800 Milhões

Aporte no BC Fund I para aquisição de ativos,



2009

R\$ 127 Milhões

Gestão de Investimentos de um FII composto pelo Ed. Castelo, no Rio de Janeiro.



Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Brazilian Securities

A Brazilian Securities ajudou a impulsionar o mercado brasileiro de securitização imobiliária ao criar novas fontes de recursos para empreendedores e oferecer opções diferenciadas para investidores.

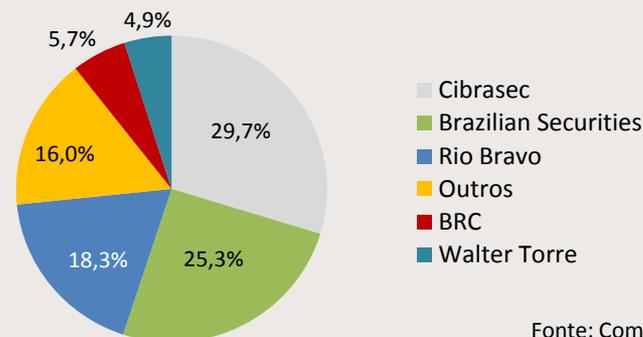
Descrição

- Criada em 2000, com o objetivo de desenvolver o mercado brasileiro de securitização imobiliária, a Brazilian Securities é uma securitizadora independente
- Foi responsável por uma série de inovações, entre as quais se destaca a utilização da alienação fiduciária no segmento imobiliário, o mais moderno mecanismo de garantia nas operações do setor
- Seu principal produto é o Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) e utilizando lastros variados:
 - Recebíveis Imobiliários
 - Recebíveis Imobiliários Em Construção
 - Recebíveis Imobiliários Provenientes de Loteamentos
 - Recebíveis Imobiliários Oriundos de Locação
- A companhia possui uma linha com o BID para aquisição de novos créditos imobiliários e consequente emissão de CRIs

Fonte: Companhia

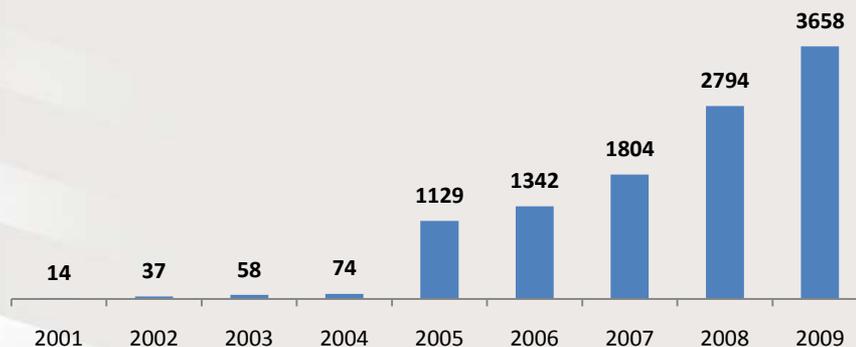
Fonte: Companhia

Market Share de Emissões de CRIs (1999 - Dez/2009)



Fonte: Companhia, CVM

Evolução Acumulada de Emissões de CRIs da Brazilian Securities R\$ MM



Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Brazilian Securities

Exemplos de Emissões de CRIs

2001**R\$ 4 Milhões**

Emissão do primeiro CRI com subordinação e classificação de risco pela Moody's

2005**R\$ 1 Bilhão**

Estruturação da maior emissão de CRI, lastreada com compra e venda 60 lojas de varejo em todo Brasil

2006**R\$ 86 Milhões**

Estruturação em conjunto com o Credit Suisse, da maior emissão de CRI residencial do mercado brasileiro, lastreado por créditos pulverizados de diferentes projetos da Gafisa

2007**R\$ 100 Milhões**

Estruturação, junto com Banco ABN, de um CRI residencial lastreado por financiamentos imobiliários de pessoa física

2008**R\$ 44 Milhões**

Estruturação da primeira emissão de créditos performados com FGTS

2009**R\$ 140 Milhões**

Emissão de CRI lastreado pela compra e venda do Botafogo Praia Shopping e Centervale

2009**R\$ 140 Milhões**

Emissão de CRI lastreado pela compra e venda à prazo do Eldorado Business Tower, SP

Fonte: Companhia

Brazilian Mortgages

A Brazilian Mortgages é referência no mercado de companhias hipotecárias no Brasil

Descrição

- Criada em 1999, a Brazilian Mortgages é referência no mercado de companhias hipotecárias no Brasil
- Inovou o mercado financeiro brasileiro ao criar o primeiro Fundo de Investimento Imobiliário (FII) voltado para o varejo: o Shopping Pátio Higienópolis
- Seguiram-se os Fundos Torre Norte, Edifício Ourinvest, Hospital Nossa Senhora de Lourdes, entre outros
- Paralelamente os financiamentos destinados às construtoras e incorporadoras possibilitaram a construção de empreendimentos como Vila Florença no Rio de Janeiro, Sunrise Boulevard em Santa Catarina e Edgar Degas em Salvador, entre outros
- Os principais produtos da Brazilian Mortgages são:

- ✓ Fundos Imobiliários
- ✓ Financiamento Imobiliário para PJ
- ✓ Financiamento Imobiliário para PF

Com recursos de LH e LCI

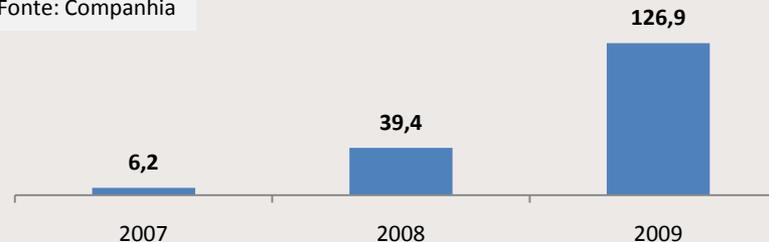
Empréstimos Contratados – R\$ MM



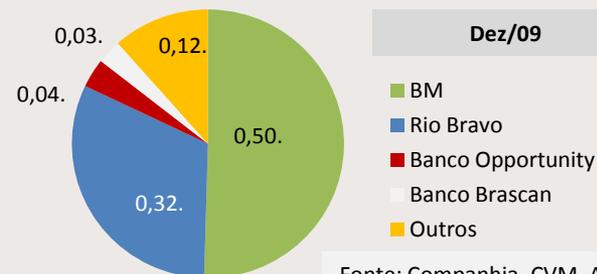
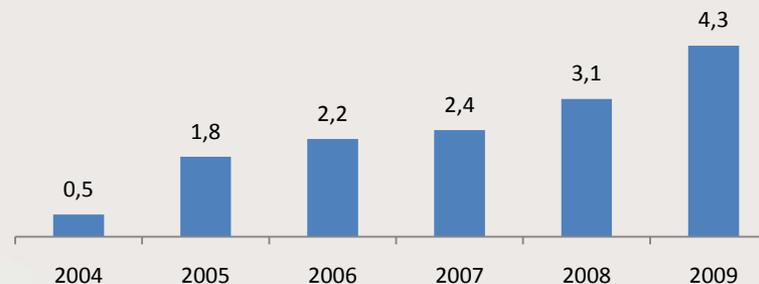
Fonte: Companhia

Evolução Empréstimos PF – Acum. R\$ MM

Fonte: Companhia



FIs - Ativos sob Adm. (R\$Bi) e % de Estruturação



Fonte: Companhia, CVM, Andima

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Brazilian Mortgages

Exemplos de FII Estruturados

Fonte: Companhia

1999

R\$ 40 milhões

Estruturação do primeiro FII para varejo, para o Shopping Pátio Higienópolis em São Paulo



2001

R\$ 380 milhões

Estruturação de um FII para FUNCEF e Tishman Speyer formado pela Torre Norte, um edifício comercial Classe AAA com 62.000 m² em São Paulo



2003

R\$ 105 milhões

Estruturação de um FII para CEF composto pelo edifício comercial Almirante Barroso, de 20,000 m² no Rio de Janeiro



2004

R\$ 105 milhões

Estruturação de um FII para Hines formado pelo Torre Almirante, um edifício comercial, Classe AAA de 42.000 m² no Rio de Janeiro



2006

R\$ 65 milhões

Estruturação de um FII formado pelo Hospital N. Sra. de Lourdes, São Paulo, SP



2007

R\$ 65 milhões

Estruturação do FII Hotel Maxinvest, composto por aproximadamente 600 flats em São Paulo



2008

R\$ 95 milhões

Estruturação de um FII composto por uma fração do Shopping West Plaza, SP



2009

R\$ 100 milhões

Estruturação de um FII composto por 15% do Parque Dom Pedro Shopping Center, em Campinas - SP



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Brazilian Mortgages

Exemplos de Financiamentos

2005

R\$ 6 milhões

Financiamento para construção do Villa Florença, no Rio de Janeiro



2005

R\$ 8 milhões

Financiamento para construção do Sunrise Boulevard, em Florianópolis



2005

R\$ 3 milhões

Financiamento para construção do Edgar Vegas, em Salvador



2006

R\$ 11 milhões

Financiamento para construção do Lex Office Executive Towers, em São Paulo



2007

R\$ 15 milhões

Financiamento para construção do Brasil XXI, em Brasília



2008

R\$ 27 milhões

Financiamento para construção do M.O.R.E Alphaville, em Barueri



2009

R\$ 11 milhões

Financiamento para construção do Residencial Nova Barueri, em São Paulo



Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Análise do Setor Imobiliário

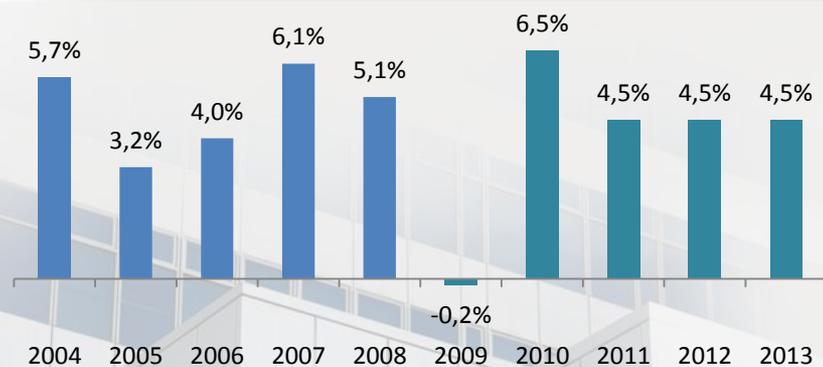


Mercado Imobiliário

Características

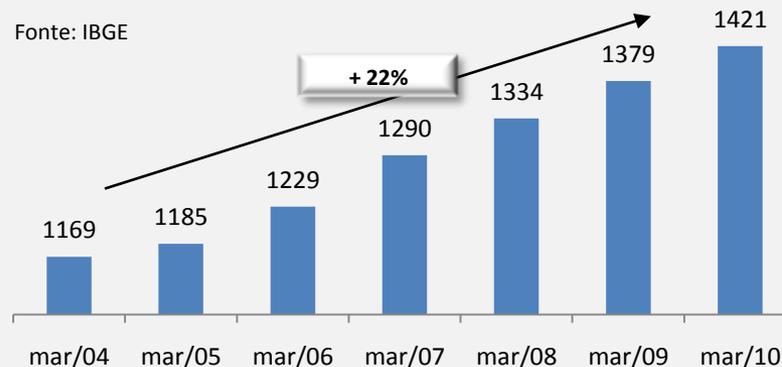
- O sucesso dos Fundos de Investimento Imobiliários BC Fundo de Fundos está vinculado ao sucesso dos fundos de sua carteira que investem principalmente em empreendimentos imobiliários, que são influenciados pelo cenário macroeconômico:
 - O aumento da renda do brasileiro aumenta a demanda por imóveis para a habitação;
 - Eventos de aquecimento da economia têm impacto sobre a demanda de imóveis comerciais e turismo de negócios;
 - O aumento do consumo impacta o faturamento de shopping centers entre os demais setores a que estão expostos os fundos imobiliários.
- A economia brasileira tem alcançado a estabilidade e superou a crise financeira de 2008/09, o que fica claro pelo crescimento esperado para o ano de 2010.
- Esse perfil de crescimento e consequente geração de renda impulsiona fortemente o mercado imobiliário que será um dos primeiros a sentir os efeitos do aquecimento da economia.

Projeção PIB – 2010/2014



Fonte: Projeções 2010-2013 correspondem às expectativas das instituições consultadas pelo BC em 28/05/2010

Rendimento Médio Real Efetivo das Pessoas Ocupadas (Meses de Março - em R\$)



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Imóveis Comerciais em São Paulo

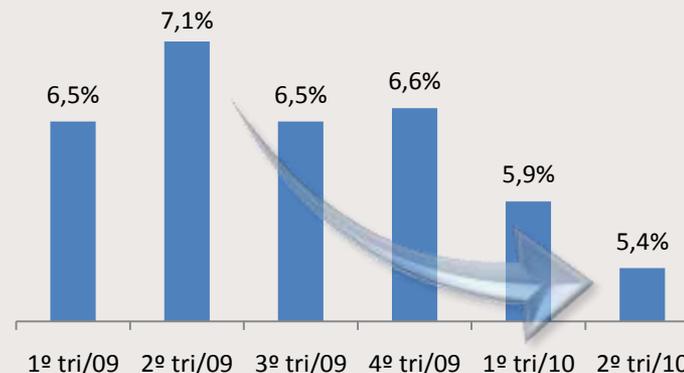
O principal indicador do aquecimento deste segmento é a taxa de vacância, que fechou o segundo trimestre de 2010 em 5,4%, revelando que o mercado de escritórios de São Paulo está bastante aquecido.

Características

- O mercado de escritórios de São Paulo conta com um total de 5,8 milhões de m²
- Preço médio é de R\$ 105 por m² por mês
- Mercado potencial de aluguéis de R\$ 7,3 bilhões ao ano
- Nos últimos 6 trimestres, a média de entrega de áreas de escritórios foi de 43 mil m² por trimestre, crescimento abaixo do crescimento econômico nacional, o que aponta para uma potencial defasagem de oferta
- Em consequência, observa-se a diminuição da taxa de vacância dos imóveis, o que mostra que o mercado passa por um período de aquecimento
- Essa dinâmica pressionou os novos contratos para um aumento do preço médio de locação, que saiu de R\$ 88,00 / m² / mês no 2T2009 para R\$ 105,00 / m² / mês no 2T2010

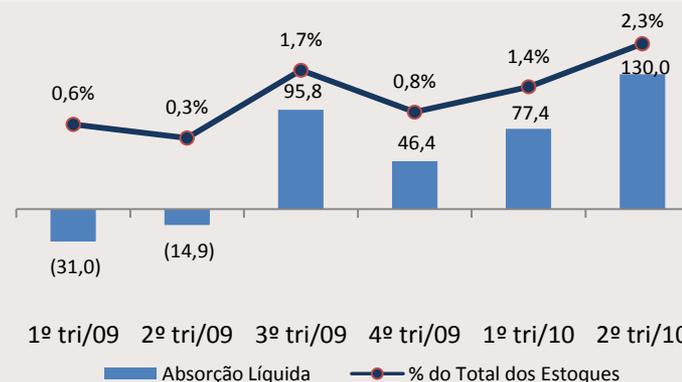
Fonte: Relatório CB Richard Ellis – Market View São Paulo (1º tri/2009, 2º tri/2009, 3º tri/2009, 4º tri/2009, 1º tri/2010 e 2º tri/2010)

Taxa de Vacância dos Imóveis em São Paulo



Fonte: Relatório CB Richard Ellis – Market View São Paulo (1º tri/2009, 2º tri/2009, 3º tri/2009, 4º tri/2009, 1º tri/2010 e 2º tri/2010)

Absorção Líquida de Escritórios em SP (mil m²)



Fonte: Relatório CB Richard Ellis – Market View São Paulo (1º tri/2009, 2º tri/2009, 3º tri/2009, 4º tri/2009, 1º tri/2010 e 2º tri/2010)

Imóveis Comerciais no Rio de Janeiro

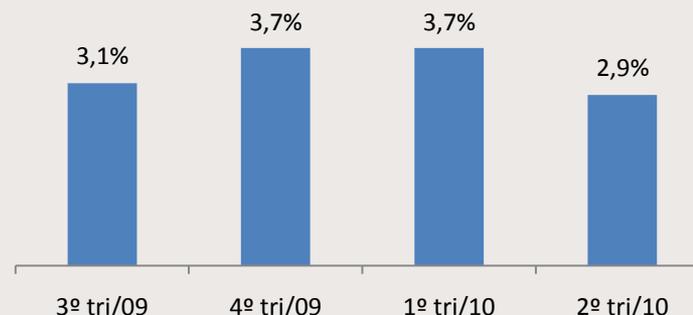
O principal indicador do aquecimento deste segmento é a taxa de vacância, que fechou o primeiro trimestre de 2010 em 2,9%, bem abaixo do aquecido mercado paulista, superando-o inclusive em preço médio em 9%.

Características

- O mercado de escritórios do Rio de Janeiro conta com um total de 2,7 milhões de m²
- Preço médio é de R\$ 125 por m² por mês
- Mercado potencial de aluguéis de R\$ 4 bilhões ao ano
- A taxa de vacância do Rio de Janeiro é extremamente baixa revelando o baixo número de criação de estoques frente a demanda: foram entregues 21,9 mil m² nos últimos 12 meses encerrados em junho contra uma absorção líquida de 46,6 mil m² no mesmo período
- Essa dinâmica pressionou os novos contratos para um aumento do preço médio de locação, que saiu de R\$ 118 / m² / mês no 3T2009 para R\$ 125 / m² / mês no 2T2010

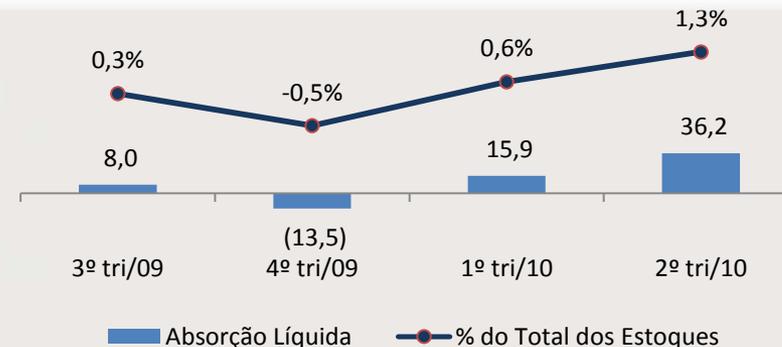
Fonte: Relatório CB Richard Ellis – Market View Rio de Janeiro (1º tri/2009, 2º tri/2009, 3º tri/2009, 4º tri/2009, 1º tri/2010 e 2º tri/2010)

Taxa de Vacância dos Imóveis no Rio de Janeiro



Fonte: Relatório CB Richard Ellis – Market View Rio de Janeiro (1º tri/2009, 2º tri/2009, 3º tri/2009, 4º tri/2009, 1º tri/2010 e 2º tri/2010)

Absorção Líquida de Escritórios em RJ (mil m²)



Fonte: Relatório CB Richard Ellis – Market View Rio de Janeiro (1º tri/2009, 2º tri/2009, 3º tri/2009, 4º tri/2009, 1º tri/2010 e 2º tri/2010)

Mercado de Shopping Centers

Como todo participante do varejo, os Shopping Centers têm seu desempenho à economia e à renda do brasileiro.

Características

- O mercado de Shopping Centers é responsável por 18,3% do varejo nacional e por 2% do PIB. Esses números comprovam a importância do setor, que entre 2006 e 2008 cresceu 28%
- O setor pode ser tido como um grande propulsor de desenvolvimento, uma vez que promove crescimento urbano, valorização imobiliária, aprimoramento do comércio local e, conseqüentemente, gera empregos
- Segundo a Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE), o setor de Shopping Center deve crescer 12% em 2010, chegando a um faturamento de R\$ 79,5 bilhões
- O mercado possui 9,1 milhões de ABL, dos quais apenas 2,3% estão em vacância, demonstrando a força do setor, que tem conseguido alocar quase todas as lojas antes da inauguração do empreendimento
- A maior parte das pessoas, ao freqüentar um Shopping Center, tem como finalidade a realização de compras, contudo, as opções de lazer, gastronomia e serviços tem aumentando o fluxo de consumidores

Fonte: ABRASCE

Vendas de Shoppings de 1995 – 2009 (R\$ bilhões)

Inflação Média - (1995-2009): 7,6%

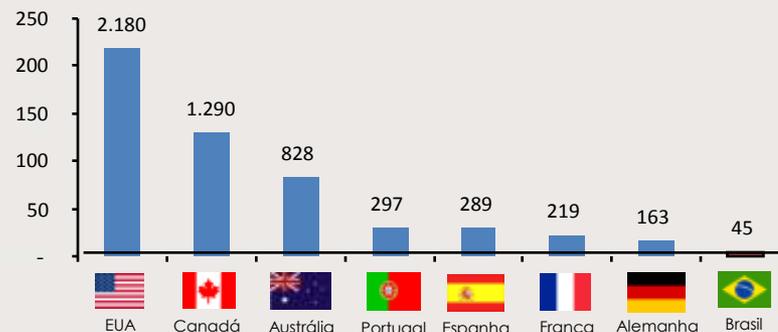
Var. Média PIB - (1995-2009): 2,9%

CAGR de Vendas (1995-2009): 15,0%



Fonte: IPEA, ABRASCE e BRMalls

Total de ABL/ 1.000 habitantes (em m²)



Fonte: ICS 2008 e BRMalls 2009

BC Fundo de Fundos

COORDENADOR

ADMINISTRADOR
/ COORDENADOR

ESTRUTURADOR

CONSULTOR DE
INVESTIMENTOS

Características da Oferta

- CÓDIGO: BCFF11B
- INÍCIO DA OFERTA: 31/01/2011
- VALOR INICIAL DA COTA: R\$ 100,00
- VALOR MÍNIMO PARA RESERVA: R\$ 1.000,00
- VOLUME DA OFERTA: R\$ 100 MILHÕES
- RENTABILIDADE ALVO: IGP-M + 3% AO SEMESTRE, LIVRE DE IR PARA A PESSOA FÍSICA QUE DETIVER MENOS DE 10% DO FUNDO. **A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE AOS COTISTAS.**
- TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: 0,15% AO ANO SOBRE PATRIMÔNIO TOTAL DO FUNDO
- CONSULTORIA IMOBILIÁRIA: 1,5% AO ANO SOBRE O PATRIMÔNIO LÍQUIDO
- TAXA DE PERFORMANCE: 20% DO QUE EXCEDER A: (i) IGPM +3% AO SEMESTRE OU (ii) 4,5% AO SEMESTRE (DOS DOIS O MAIOR)

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

Antes de decidir por adquirir Cotas, os investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento do Fundo e avaliar os fatores de risco descritos nesta Seção. O investimento nas Cotas envolve um alto grau de risco. Investidores devem considerar as informações constantes desta Seção, em conjunto com as demais informações contidas no presente Prospecto, antes de decidir adquirir Cotas. Em decorrência dos riscos inerentes à própria natureza do Fundo, incluindo, entre outros, os fatores de risco descritos nesta Seção, poderá ocorrer perda ou atraso, por tempo indeterminado, na restituição aos Cotistas do valor investido ou eventual perda do valor principal de suas aplicações.

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os analisados abaixo:

Riscos de mercado

Fatores macroeconômicos relevantes. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Ofertante, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Fatores de Risco

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária. Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos jurídicos. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Riscos relacionados ao Fundo

Inexistência de garantia de eliminação de riscos. A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, dos Coordenadores, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Desempenho passado. Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, do Fundo, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Revisões e/ou atualizações de projeções. O Fundo, o Administrador e os Coordenadores não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Fatores de Risco

Risco tributário. A Lei nº 9779/99 estabelece ainda que os Fundos de Investimento Imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do FUNDO.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FUNDO cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata:

- a) será concedido somente nos casos em que o FUNDO possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- b) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.

Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Além disso, mesmo que a Lei não seja alterada, existe a possibilidade de que a Secretária da Receita Federal venha a entender diferentemente do ADMINISTRADOR no tocante a questão abordada no item “Direitos e Restrições das Cotas” adiante, quando trata do não enquadramento do FUNDO como pessoa jurídica para fins de tributação. Nessa última hipótese, o FUNDO passaria a sofrer a incidência de IR, PIS, Cofins, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas.

Riscos relacionados ao investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários. Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

O Fundo investirá em cotas de fundos de investimentos imobiliário que poderão ter em seu patrimônio investido em imóveis, os quais estão sujeitos aos seguintes **Riscos relativos ao mercado imobiliário**. Antes de seguir elencado que se concretizados afetarão os rendimentos das cotas desse Fundo

Risco de desvalorização dos Imóveis. Como os recursos do FUNDO serão aplicados em Fundos que investem em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os Imóveis adquiridos para integrar patrimônio do FUNDO.

A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo FUNDO.

Fatores de Risco

RISCOS RELATIVOS ÀS RECEITAS PROJETADAS E ÀS DESPESAS MAIS RELEVANTES

Os principais riscos relativos às receitas projetadas e às despesas relevantes apresentadas nos Estudos de Viabilidade Econômico-Financeira que integram os Laudos de Avaliações dos Imóveis e a possibilidade dos valores estimados não se concretizarem são:

Quanto à Receita de Locação dos Imóveis. As projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados pelo Empreendedor (ou fundo) e os locatários. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários no que se refere ao efetivo cumprimento das obrigações dos locatários nos termos do contrato de locação.

O não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita por parte do FUNDO. Na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído aos cotistas no período seria reduzido.

Quanto as Alterações no Valor do Aluguel Originalmente Acordado . As projeções de receitas geralmente são feitas com base nos Contratos de Locações já celebrados, para 10 anos. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de realização de ação revisional trianual, conforme previsto na legislação aplicável, o que provocaria alterações nos valores originalmente acordados.

Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo da locação não seja de interesse do FUNDO proceder a renovação do contrato, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual período.

Além disso, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação após três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

Quanto às Despesas de Manutenção e Depreciações do Imóveis. As estimativas de gastos com manutenção e depreciação dos Imóveis dos fundos geralmente são realizadas dentro de padrões usuais de mercado. Entretanto, variações podem ocorrer, sobretudo em função da diversidade das benfeitorias e acessões edificadas nos Imóveis e dos seus variados períodos de vida útil remanescentes.

Quanto à Desapropriação e do caso fortuito ou Força Maior. De acordo com o sistema legal brasileiro, o governo federal poderá desapropriar imóvel por necessidade ou utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e prejudicar de modo relevante nossos resultados. Apesar do risco de desapropriação do imóvel ser reduzido, a possibilidade existe.

Os rendimentos do FUNDO estão expostos a eventos de força maior, que consistem em acontecimentos imprevisíveis e involuntários. Não obstante a diligência dos administradores, os resultados dos fundos estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao FUNDO e aos cotistas.

Fatores de Risco

RISCO RELATIVO ÀS NOVAS EMISSÕES

Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do **FUNDO** é importante que os cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de cotas que poderão ocorrer. A ausência do cotista na subscrição de novas cotas pode, sem dúvida, ensejar a diluição.

Muito embora o Regulamento do **FUNDO** contemple a existência do direito de preferência na subscrição das novas cotas, possibilitando assim que os cotistas tenham o mínimo de proteção adequada a tais circunstâncias, os cotistas devem estar atentos às novas emissões.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Esclarecimento

Registro CVM/SRE/RFI/2010/027, em 26/10/2010. O coordenador líder recomenda a leitura do Prospecto da Oferta Pública de cotas à disposição nos seguintes locais: CVM - Rua Sete de Setembro, 111,- 5º andar – Rio de Janeiro ou Rua Cincinato Braga, 340, - 2º, 3º e 4º andares – São Paulo. Ourinvest – www.ourinvest.com.br (Opção Fundos Imobiliários e opção BC Fundo de Fundos) – Av. Paulista, 1728 – sobreloja – 1º, 2º, 10º. e 11º andares – São Paulo. XP Investimentos – www.xpi.com.br/ipo.aspx

“O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do Emissor, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas”.

Os investidores devem ler a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto da oferta para conhecer os riscos a serem considerados antes de investir no Fundo.

A decisão de investimento no Fundo demanda complexa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes aos valores mobiliários ofertados. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem juntamente com sua consultoria financeira os riscos de pré-pagamento, inadimplemento, liquidez e outros associados a esse tipo de ativo.

A distribuição não conta com classificação de risco de Agência classificadora de riscos.

Esta apresentação contém informações e perspectivas de desempenho acerca do Fundo, do mercado imobiliário e de CRIs, que envolvem riscos e incertezas.

Embora as informações constantes desta apresentação tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, e as perspectivas de desempenho dos ativos e do Fundo sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.