Fundo Imobiliário
Brazilian Capital Real Estate Fund
BRCR11B



Resultados do 1° SEMESTRE - 2011

1. Características do FII Brazilian Capital Real Estate Fund I (BRCR11B)

2. Política de Gestão Ativa

3. Resultados Financeiros do 1º Semestre 2011

Anexo I - Portfolio

Anexo II – Cenário Macroeconômico e Setor Imobiliário

BRAZILIAN CAPITAL

Finance & Real Estate

Fundo Imobiliário

Brazilian Capital Real Estate Fund I

(código: BRCR11B)

Descrição do Fundo

FII Brazilian Capital Real Estate Fund I: Fechado, as cotas negociadas na BM&FBovespa sob o código BRCR11B

Prazo

Indeterminado

Classe de Cotas

Única. Todas as cotas emitidas asseguram diretos iguais de votos

Administrador

Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária

Taxa de Administração

0,25% a.a. sobre o valor contábil de ativos do Fundo, apurada mensalmente

Investimento Alvo

Imóveis de escritórios de renda no Brasil, incluindo "retrofits" e expansões de imóveis existentes

Retorno Alvo

Meta de distribuição acima de 15% a.a. a partir do 5º ano, sobre o valor base de R$ 100 / cota.

Consultor de Investimentos

Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários

Remuneração do Consultor

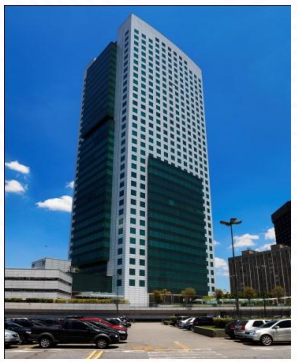
1,50% p.a. sobre o valor médio mensal de mercado do Fundo (com base no valor de negociação no mercado secundário das cotas do Fundo na BM&FBOVESPA)

Formador de mercado: xp investimentos

Principais Destaques

Oportunidade de investimento em um dos melhores portfólio de imóveis de escritórios no Brasil

Inicio de operação em Dez/2007	IPO: Dez/2010	13 imóveis	Desempenho	Controle em 75% dos imóveis
Hoje é o maior fundo imobiliário de escritórios comerciais do Brasil	1/3 das cotas do fundo foram ofertadas na BMF&BOVESPA	Valor de mercado de R$ 2,0 bilhões* em cidades como São Paulo, RJ e Campinas	Vacância atual do Portfolio 0%. Crescimento de 28% da Receita Bruta desde o IPO	75% da receita em escritórios Classe A e A+



Eldorado Business Tower (SP)

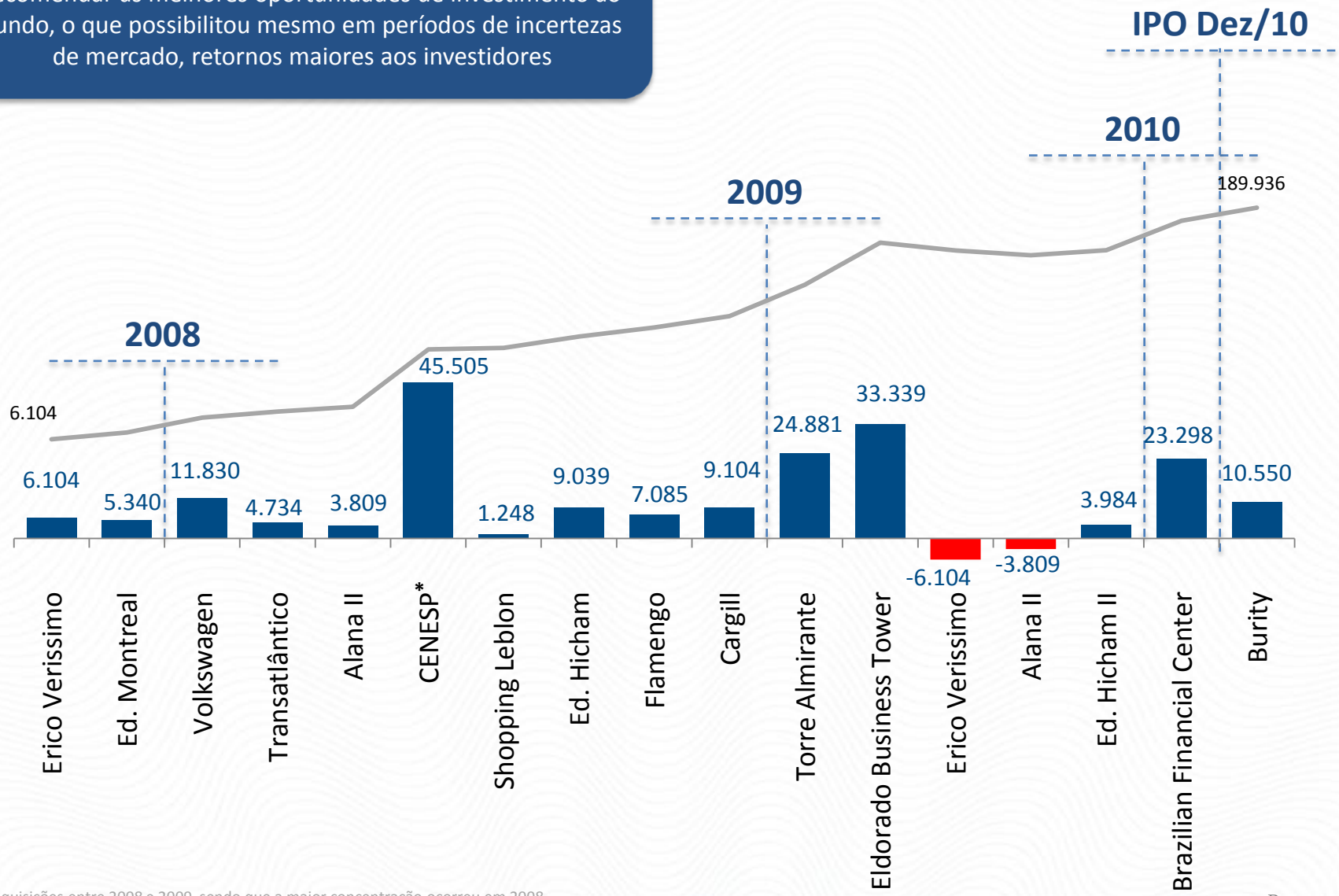


Torre Almirante (RJ)

* Conforme laudo de avaliação da Colliers International realizado em Maio/11

Histórico de aquisição (m²)

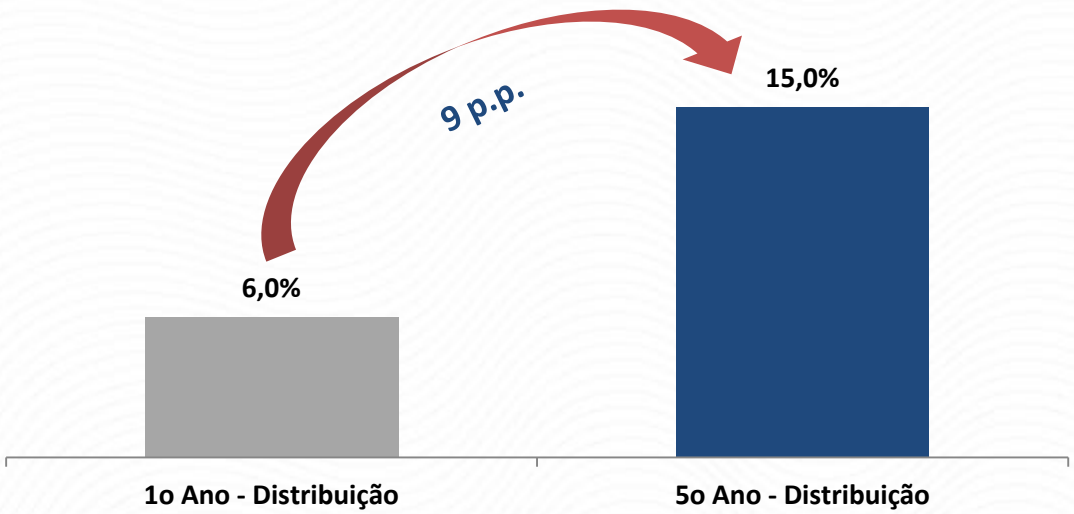
Capacidade comprovada da Brazilian Capital em originar e recomendar as melhores oportunidades de investimento ao Fundo, o que possibilitou mesmo em períodos de incertezas de mercado, retornos maiores aos investidores



* 5 aquisições entre 2008 e 2009, sendo que a maior concentração ocorreu em 2008.

Estratégia da Gestão

Meta de Distribuição de Rendimentos (% sobre valor do IPO)



- Através da gestão ativa, o fundo pretende aumentar a rentabilidade para o investidor, elevando o patamar de distribuição mínima
- Fundo buscará a distribuição de rendimentos acima do patamar de **15% *a.a.*** sobre o valor base de R$ 100 / cota a partir do 5º ano.

- Eficiente reciclagem da carteira atual com aumento de renda e realização de ganho de capital
- Busca de aumentos reais de valores de locação dos imóveis
- Melhorias resultantes de eficiente gestão patrimonial dos imóveis
- Acesso a estruturas de securitização e alavancagem positiva na aquisição de novos imóveis

Política de Distribuição de Rendimentos

2011	2012	2013	2014	2015
6%	7%	8%	9%	>15%

Política de Gestão Ativa

Pilares da Gestão Ativa

Aumento da Locação Contratada

- ✓ Renegociação dos contratos de locação ao valor de mercado no período de término de contrato ou na revisional trianual
- ✓ Potencial de aumento de renda de 23% conforme laudo de avaliação

Oportunidades de Arbitragem

- ✓ Geração de ganho de capital na reciclagem de propriedades
- ✓ Reinvestimento em propriedades com rentabilidade superior ao daquela propriedade vendida, aumentando a receita de locação futura



Impacto no Valor das Propriedades

- ✓ Expansão de propriedades existentes
- ✓ *Retrofit* de propriedades existentes, almejando maiores valores de locação
- ✓ Renovações dos contratos de locação e gestão da taxa de vacância

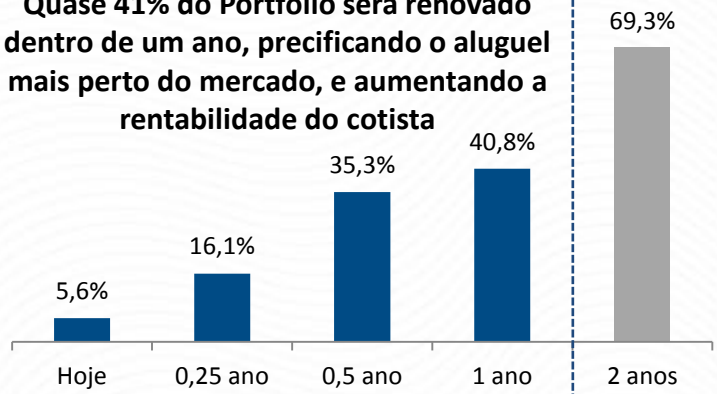
Acesso à Alavancagem Aquisições

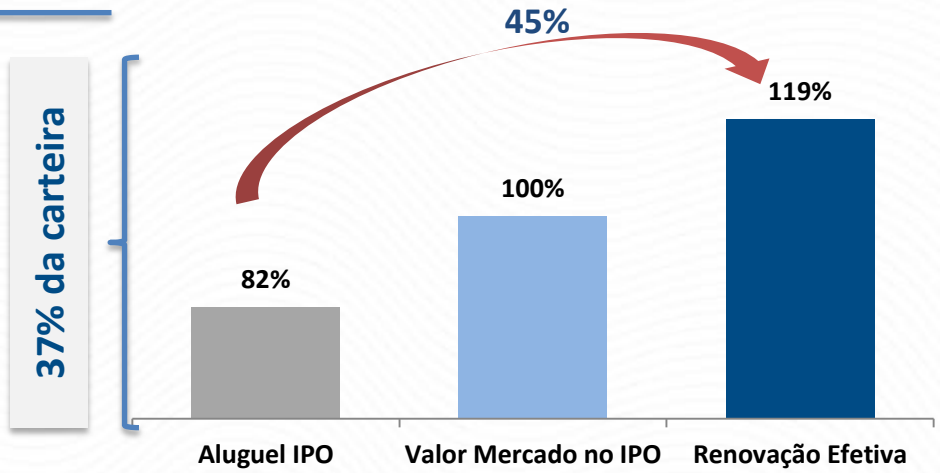
- ✓ Financiamento com alavancagem positiva CRI para novas aquisições, lastreado nos recebíveis de locação

Resultados da Gestão Ativa no 1° Semestre 2011

Renegociação dos Contratos

Quase 41% do Portfolio será renovado dentro de um ano, precificando o aluguel mais perto do mercado, e aumentando a rentabilidade do cotista





Imóveis que tiveram parte dos contratos ajustados desde o IPO

Empreendimentos no Portfolio	Cidade	Valor de Locação no IPO	Valor de Locação Atual	Crescimento de Locação	% dos contratos reajustados	Valor de Locação Nova Avaliação (Maio/11)	% dos contratos em reajuste no curto prazo[1]
CENESP	São Paulo	1.122.260	1.594.651	42,09%	38,2%	1.648.410	15,0%
Eldorado Business Tower	São Paulo	2.832.159	4.223.031	49,11%	91,7%	4.181.360	8,3%
Volkswagen	São Paulo	442.567	639.058	44,40%	100%	670.000	0,0%
SUBTOTAL		4.396.986	6.456.740	46,8%		6.456.740	

[1] Nos próximos 12 meses

Resultados da Gestão Ativa no 1° Semestre 2011

Reciclagem de Ativos

CENESP

Cap Rate de Venda de 10.3%[1]



Geração de 12% de Caixa na operação

+ R$ 56 MM

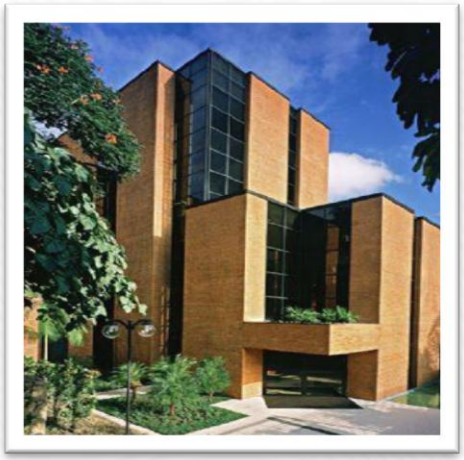
- R$ 481 mil/mês

- R$ 50 MM

+ R$ 481 mil/mês

Burity

Cap Rate de Aquisição 11.6%[1]



Ganho de Capital	Valor de Venda	Valor de Aquisição	Ganho de Capital	% de Ganho de Capital	Valor da Avaliação no IPO (Dez/10)	Ganho sobre Avaliação	% sobre a Avaliação
	R$ 187,5 MM	R$ 99,2 MM	R$ 88,3MM	89%	R$ 129,9 MM	R$ 57,6 MM	44%

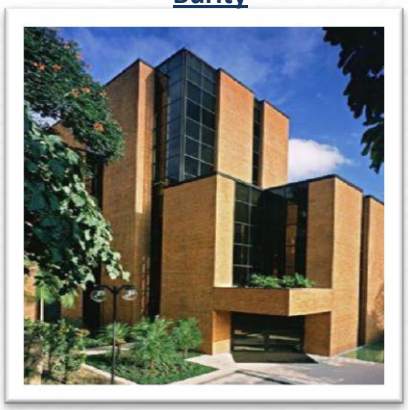
Eficiente reciclagem da carteira atual de imóveis com aumento de renda e realização de ganho de capital

1. O **CAP** Rate é a taxa de rendimento anual de um imóvel, ou seja, o valor de locação mensal multiplicado por 12 meses e divido pelo valor de venda ou de aquisição. Para fins de cálculo, foi considerando o valor de locação do CENESP na data de assinatura do CCV e do Burity do mês de aquisição.

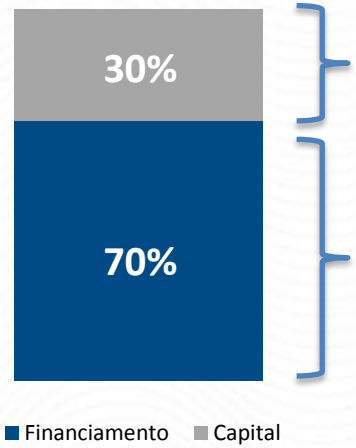
Resultados da Gestão Ativa no 1° Semestre 2011

Aquisição Alavancada

Burity



Rentabilidade 11,6% + IGPM



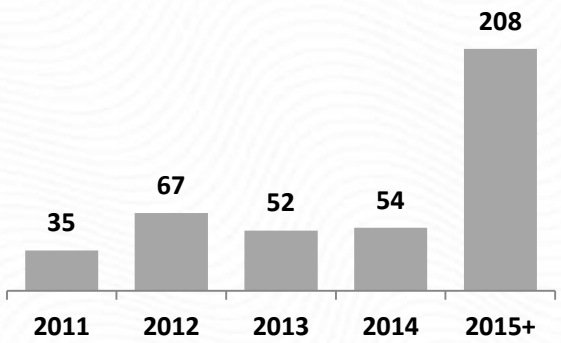
Rentabilidade do Capital após despesa financeira 19,1 % a.a. + IGPM

Juros 8,6% a.a. + IGPM

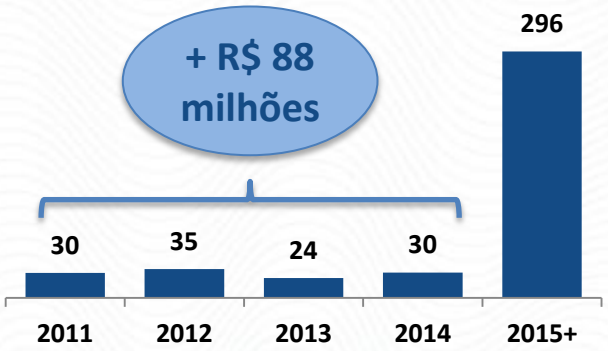
Aumento da rentabilidade para os investidores com a alavancagem positiva na aquisição de novos imóveis e mais caixa disponível para reinvestir fruto da renegociação do fluxo das amortizações

Renegociação do Fluxo de Pagamento de dívidas a TR

Cronograma de Amortização da Dívida (R$MM) - Anterior



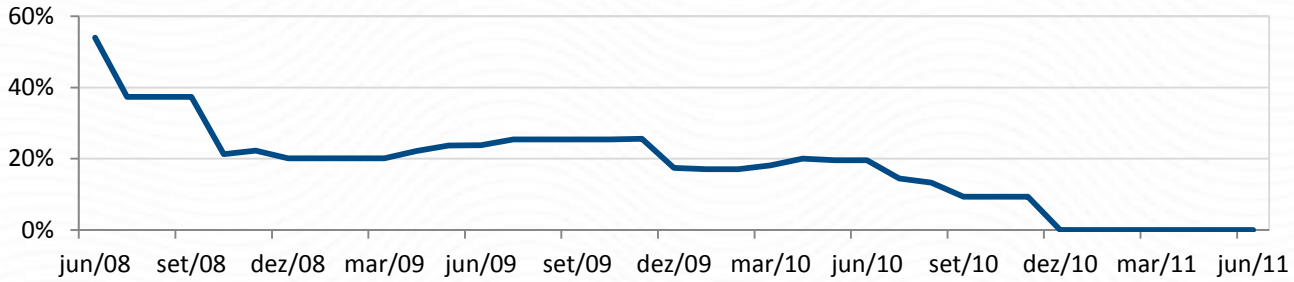
Cronograma de Amortização da Dívida (R$MM) - Atual



Resultados da Gestão Ativa no 1° Semestre 2011

Eficiente Gestão dos Imóveis – Potencializando a Renda

Vacância Zero – Case CENESP

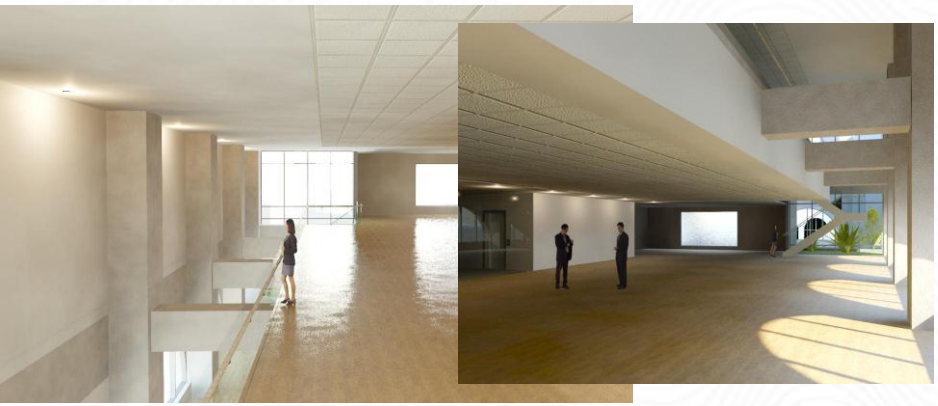


Criação de Novas Áreas Locáveis nos Ativos Existentes

Em Aprovação – 1.400 m²

Renda esperada R$ 170 mil/mês com payback estimado de 24 meses

Em estudo



Perspectiva: 17° e 18° andares do BFC

Potencial de construção em fase de estudo de mais 20.000 m² de área locável dentro dos imóveis atuais.

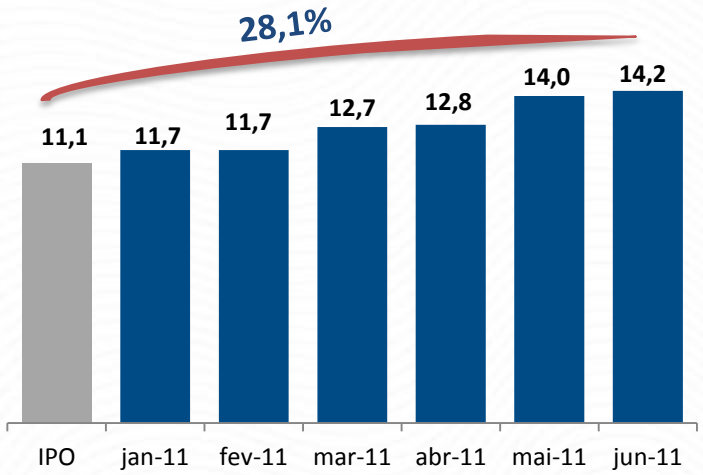
BRAZILIAN CAPITAL

Finance & Real Estate

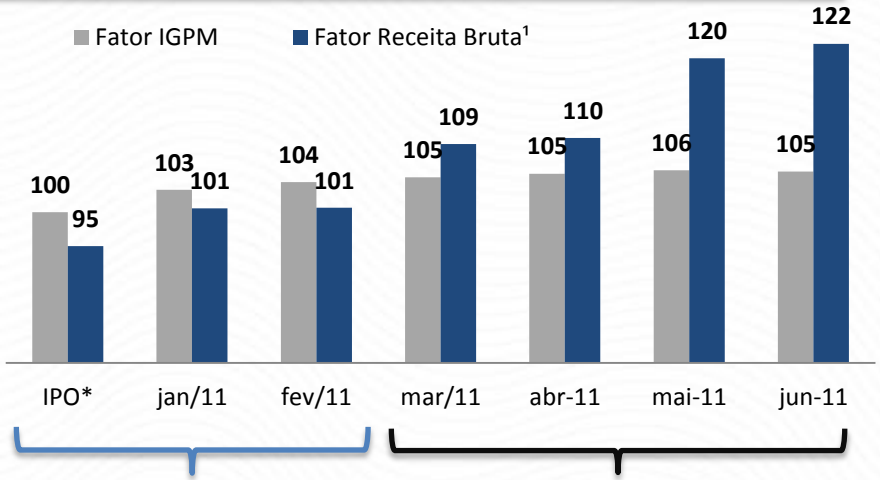
Resultados Financeiros
1º Semestre 2011

Receita de Locação

Receita Bruta de Locação (R$ Milhões)

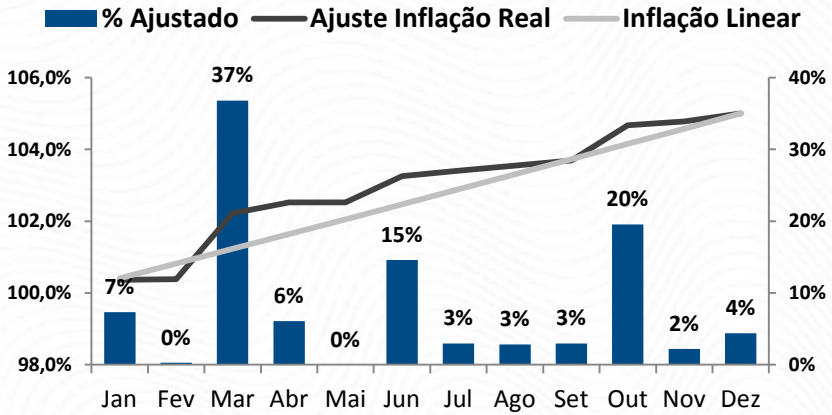


Ajuste dos Valores de Locação



1. Considera a inflação acumulada dos contratos da carteira no momento do IPO

Ajuste Inflacionário dos Contratos

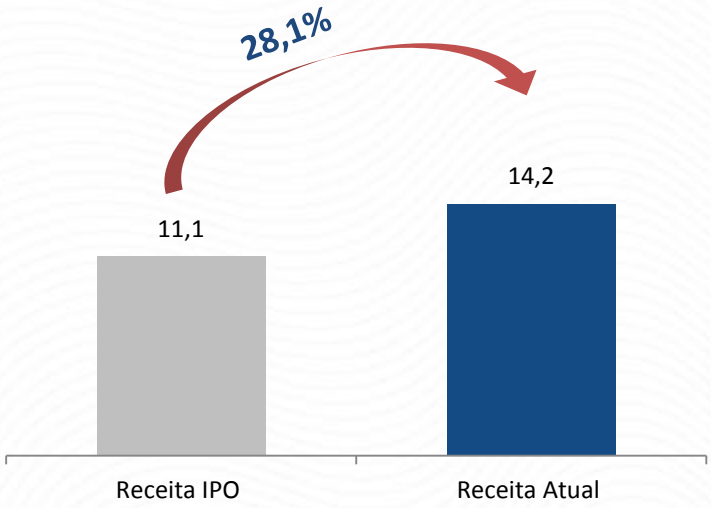


Assumindo inflação de 5%, partindo de base 100 em Janeiro

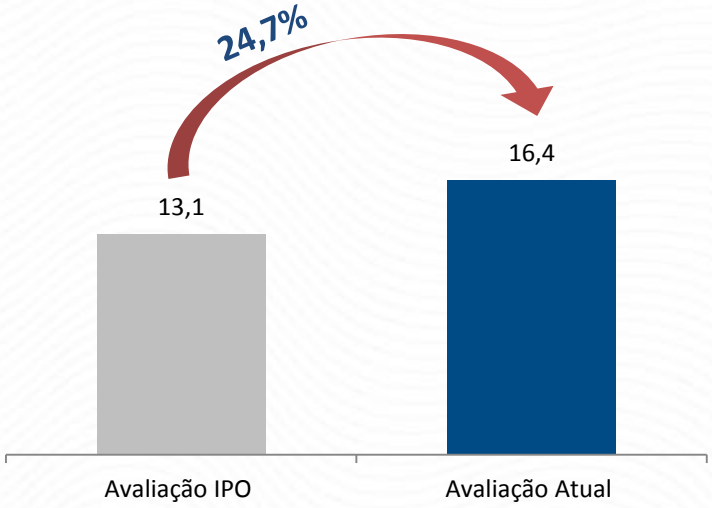
A renovação cada vez mais acima do valor de mercado permite maiores rentabilidades em cada ativo, e consequentemente maior retorno para o cotista.

Dados Financeiros e Rentabilidade

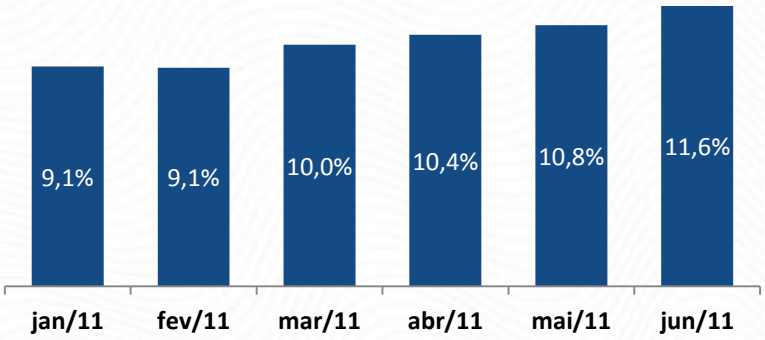
Evolução da Receita Bruta (R$ milhões/mês)



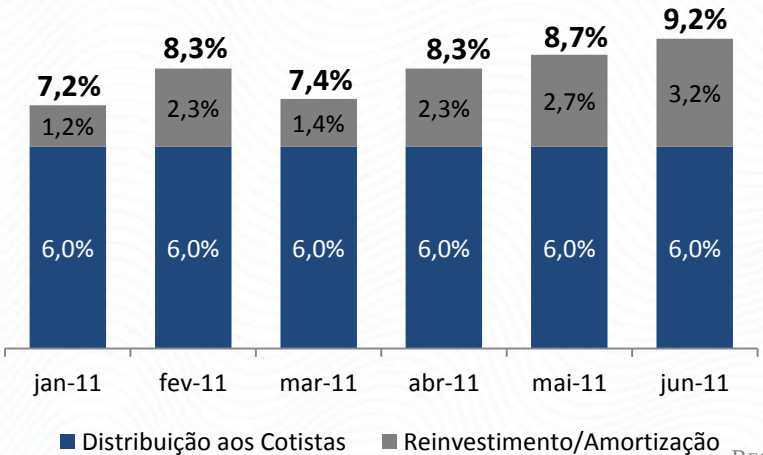
Evolução da Receita de Locação (R$ milhões/mês)



Receita Bruta (Anualizada)[1]/ IPO



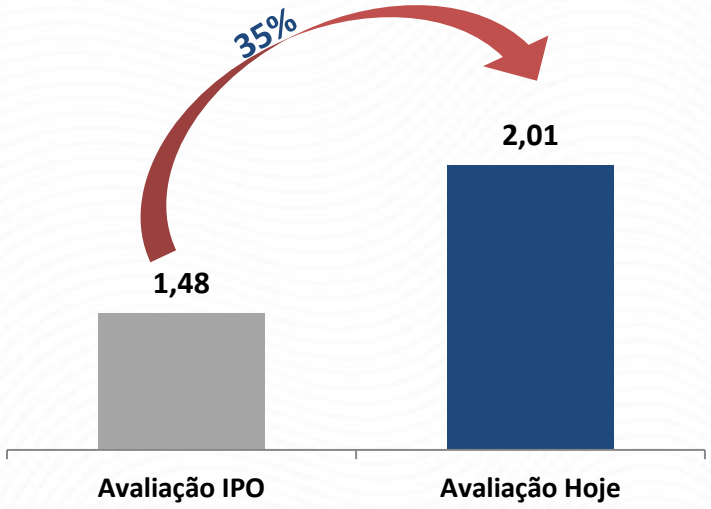
Lucro Líquido Anualizado (% do valor do IPO)



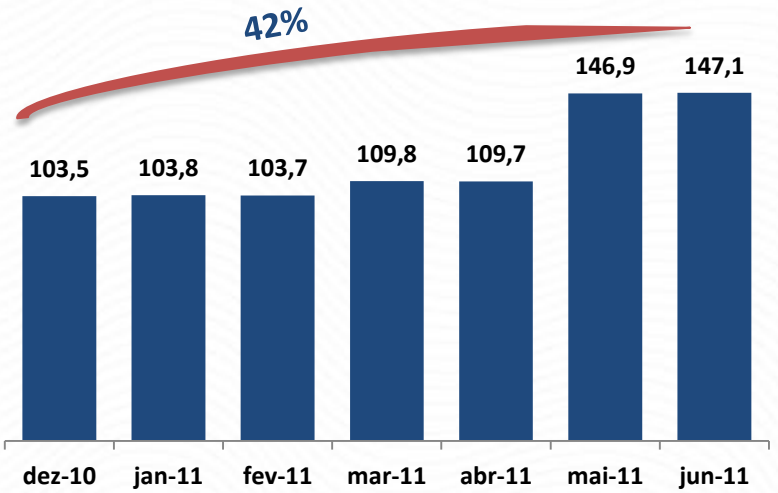
[2] Receita bruta de locação contratada, líquida de despesas financeiras

Dados Financeiros

Evolução do Valor de Avaliação (R$ bilhões)



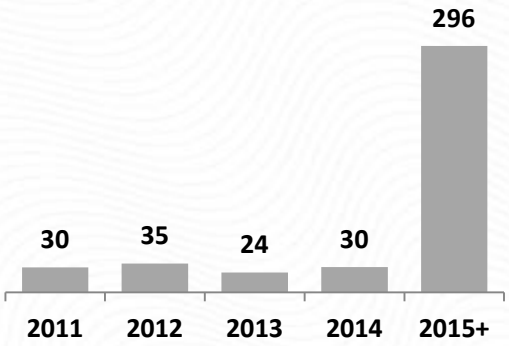
Net Asset Value[1] (R$ / Cota)



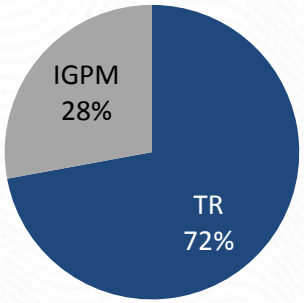
1. (Valor de Mercado – Dívida + Caixa) / Número de Cotas

Amortização e Índice de Reajuste

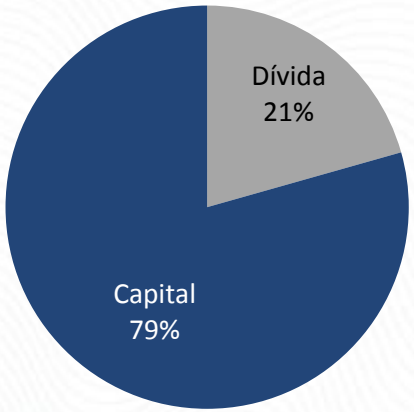
Cronograma de Amortização da Dívida (R$MM)



Composição da Dívida (Índice)

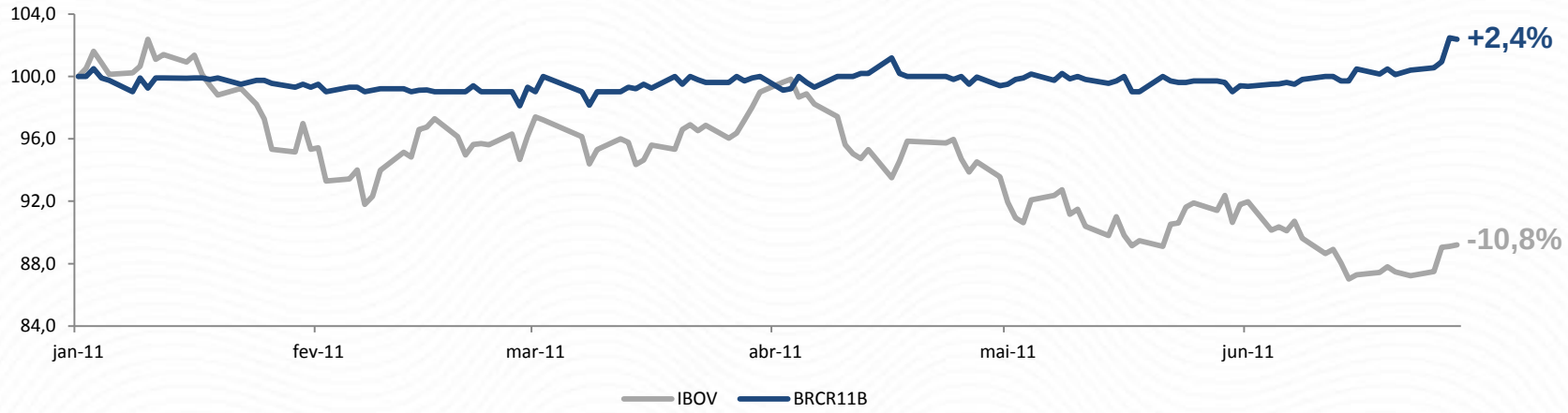


Estrutura de Capital

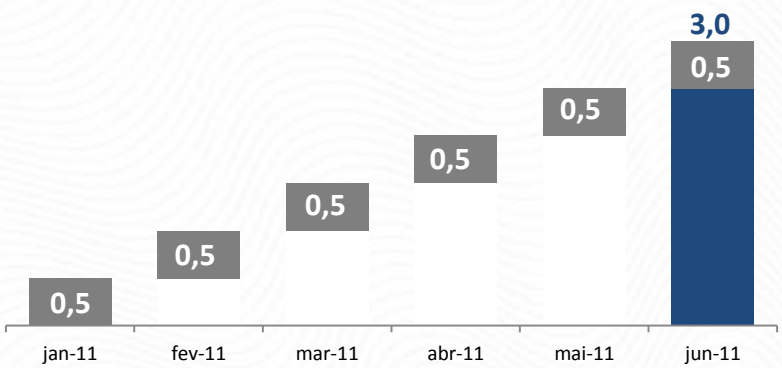


Dados da Cota – BRCR11B

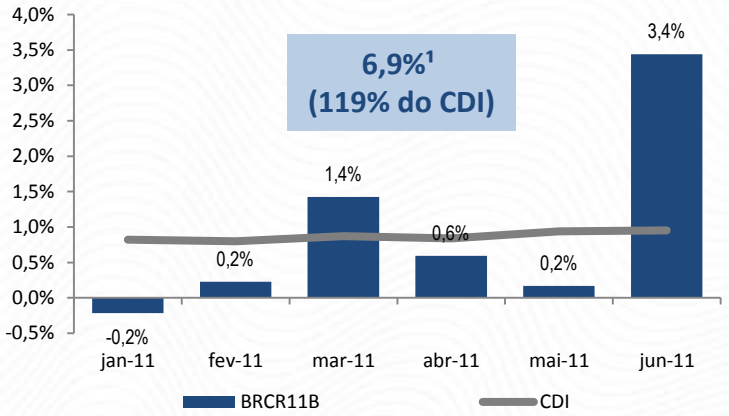
BRCR11B vs. Ibovespa – Desempenho



Pagamento de Distribuição (R$/cota)



Rentabilidade Mensal



1. Para o cotista que adquiriu cotas do Fundo na oferta pública de dezembro de 2010, por R$100/cota, considerando distribuições de rendimento e valor de fechamento da cota em Junho/2011

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO

Fundo Imobiliário Brazilian Capital Real Estate I – BRCR11B

*Demonstrativo de Resultado Consolidado do Fundo**

	jan-11	fev-11	mar-11	abr-11	mai-11	jun-11	YTD 2011
Receitas do Fundo							
Receitas de locação de imóveis	5.812.938	5.553.077	6.007.792	6.524.224	7.542.881	7.545.508	38.986.420
Receitas de locação de imóveis - Securitizadas	5.433.175	6.757.313	6.006.297	6.080.323	6.098.252	7.047.275	37.422.635
SubTotal	***11.246.114***	***12.310.390***	***12.014.088***	***12.604.547***	***13.641.133***	***14.592.784***	***76.409.055***
Receitas de Investimento em outros ativos (CDB + Outras)	335.681	374.516	286.790	268.077	342.384	137.357	1.744.806
Outras Receitas (CRI, LCI, FII)	287.190	285.092	302.571	252.554	276.930	235.408	1.639.745
SubTotal	***622.872***	***659.608***	***589.361***	***520.632***	***619.315***	***372.764***	***3.384.551***
	11.868.985	**12.969.998**	**12.603.449**	**13.125.179**	**14.260.447**	**14.965.548**	**79.793.606**
Despesas do Fundo							
Taxa de Administração do Fundo	(281.944)	(283.465)	(272.738)	(275.369)	(275.118)	(253.085)	(1.641.720)
Taxa de Administração dos Imóveis	(112.781)	(121.624)	(103.571)	(109.302)	(109.302)	(109.302)	(665.882)
Taxa de Gestão do Fundo	(1.374.520)	(1.303.237)	(1.369.880)	(1.246.545)	(1.440.389)	(1.379.005)	(8.113.575)
Outras Despesas do Fundo	(156.146)	(264.784)	(609.383)	(663.932)	(369.558)	(1.132.031)	(3.195.833)
	(1.925.391)	***(1.973.110)***	***(2.355.571)***	***(2.295.148)***	***(2.194.368)***	***(2.873.423)***	***(13.617.010)***
Despesas Financeiras - Juros e Correção Monetária							
Desp.Juros/CM - dívidas de aquisição a prazo de imóveis	(2.077.298)	(1.915.135)	(2.177.718)	(1.899.938)	(2.564.907)	(2.282.342)	(12.917.338)
Desp.Juros/CM - dívida de securitização de receitas de locação de imóveis	(1.242.548)	(1.460.192)	(1.276.929)	(1.303.809)	(1.500.707)	(1.379.638)	(8.163.822)
	(3.319.846)	***(3.375.327)***	***(3.454.647)***	***(3.203.747)***	***(4.065.614)***	***(3.661.980)***	***(21.081.161)***
Lucro líquido do exercício*	**6.623.748**	**7.621.561**	**6.793.231**	**7.626.284**	**8.000.465**	**8.430.146**	**45.095.436**
Quantidade de cotas integralizadas	11.000.000	11.000.000	11.000.000	11.000.000	11.000.000	11.000.000	11.000.000
Resultado por cota	**0,6022**	**0,6929**	**0,6176**	**0,6933**	**0,7273**	**0,7664**	**4,09959**
% ao mês	**0,60%**	**0,69%**	**0,62%**	**0,69%**	**0,73%**	**0,77%**	**4,10%**

** Consolidação das Demonstrações de Resultado Contabeis dos Fundos: FII Brazilian Capital Real Estate I e FII Prime Portfolio*
Analisada de forma isolada, ou seja, desconsiderando o efeito contábil do Prime Portfólio dentro dos resultados do BC Fund I.

*** Lucro líquido do exercício antes de despesas com depreciação*

BALANÇO PATRIMONIAL – JUNHO 2011

Fundo de Investimento Imobiliário Brazilian Capital Real Estate Fund I

Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

Em 30 de Junho de 2011

Ativo		**Passivo e Patrimônio Líquido**	
Circulante		**Circulante**	
Bancos	37.010		
Aplicações financeiras renda fixa	4.952.319	Rendimentos a distribuir	7.785.799
Invest.em LCI	19.145.568	Rendimentos a distribuir c/disponib.futuras	18.968.078
Invest.em CRI	8.107.465	Impostos e contribuições a recolher	678.822
Invest.FII Prime Portfolio (Rend.a Receber)	4.022.792	Provisões e contas a pagar	3.826.275
Aluguéis a receber	8.644.308	Obrigação por aquisição de imóveis	2.666.396
(-) Devedores por Depósito em garantia	(271.915)		
Outros (Diversos Ativo Circulante)	17.503.547		33.925.369
	62.141.095	**Exigível a Longo Prazo**	
Permanente		Obrigação por aquisição de imóveis	234.255.609
Obras em Andamento	5.030.702	Resultados de exercícios futuros	166.925.889
Imóveis p/renda: Terreno & Edificação	1.110.083.560		
Depreciação acumulada	(94.442.298)		
	1.020.671.964	**Patrimônio líquido**	647.706.191
Total do ativo	**1.082.813.058**	**Total do passivo e Patrimônio Líquido**	**1.082.813.058**

BRAZILIAN CAPITAL
Finance & Real Estate

Anexo I
Portfolio

Receita de Locação

Renda de Locação

Imóveis	Classif.	Cidade	UF	Data de Aquisição	ABL (m²)	Valor de Locação Atual	R$/m²
Brazilian Financial Center	A	São Paulo	SP	mar-10	23.298	2.224.829	95,5
Burity	B	São Paulo	SP	abr-11	10.550	481.456	45,6
Cargill	A	São Paulo	SP	dez-08	9.104	724.382	79,6
CENESP	B	São Paulo	SP	2008-2009	45.505	1.611.030	35,4
Ed. Hicham	B	Campinas	SP	set-08	9.039	381.659	42,2
Ed. Hicham II	B	Campinas	SP	dez-09	3.984	184.987	46,4
Eldorado Business Tower	A+	São Paulo	SP	abr-09	33.339	4.244.906	127,3
Flamengo	A	Rio de Janeiro	RJ	out-08	7.085	746.846	105,4
Montreal	A	Rio de Janeiro	RJ	dez-07	5.340	352.123	65,9
Shopping Leblon	A	Rio de Janeiro	RJ	jul-08	1.248	210.066	168,3
Torre Almirante	A+	Rio de Janeiro	RJ	fev-09	24.881	2.211.457	88,9
Transatlântico	B	São Paulo	SP	mar-08	4.734	189.150	40,0
Volkswagen	B	São Paulo	SP	jan-08	11.830	639.058	54,0
TOTAL					**189.936**	**14.201.950**	**74,8**

ELDORADO



Data de Aquisição:	Abr/2009
Tipo:	Edifício Comercial (Classe AA)
Localização:	São Paulo - SP
ABL:	33.499 m²
Locatários:	Multi Locatários
Participação:	56,5%
Vacância:	0%

TORRE ALMIRANTE



Data de Aquisição:	Fev/2009
Tipo:	Edifício Comercial (Classe AA)
Localização:	Rio de Janeiro - RJ
ABL:	24.881 m²
Locatários:	Petrobras e CEF
Participação:	60%
Vacância:	0%

ED. BRAZILIAN FINANCIAL CENTER



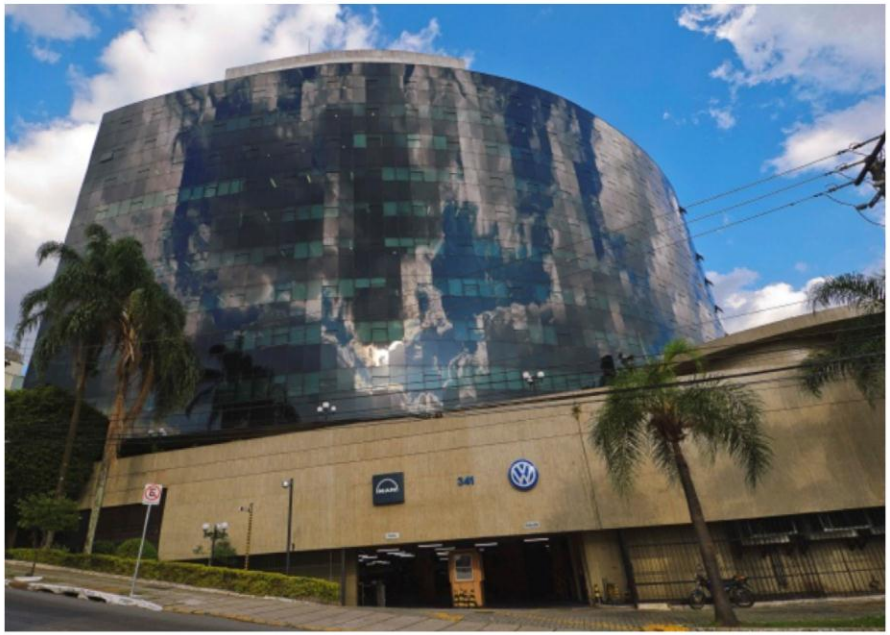
Data de Aquisição:	Mar/2010
Tipo:	Edifício Comercial
Localização:	São Paulo - SP
ABL:	39.864 m²
Locatários:	Santander, BV Financeira e outros
Participação:	60%
Vacância:	0%

EDIFÍCIO MONTREAL



Data de Aquisição:	Dez/2007
Tipo:	Edifício Comercial
Localização:	Rio de Janeiro - RJ
ABL:	5.085 m²
Locatários:	Shell do Brasil
Participação:	100%
Vacância:	0%

VOLKSWAGEN



Data de Aquisição:	Jan/2008
Tipo:	Edifício Comercial
Localização:	São Paulo - SP
ABL:	11.380 m²
Locatários:	Volkswagen do Brasil
Participação:	100%
Vacância:	0%

CARGILL



Data de Aquisição:	Dez/2008
Tipo:	Edifício Comercial (Classe A)
Localização:	São Paulo - SP
ABL:	9.104 m²
Locatários:	Cargill
Participação:	100%
Vacância:	0%

LEBLON



Data de Aquisição:	Jul/2008
Tipo:	Edifício Comercial
Localização:	Rio de Janeiro - RJ
ABL:	1.248 m²
Locatários:	CR2 e BR Educacional
Participação:	14% (1 de 7 andares)
Vacância:	0%

FLAMENGO



Data de Aquisição:	Out/2008
Tipo:	Edifício Comercial
Localização:	Rio de Janeiro - RJ
ABL:	7.085 m²
Locatários:	EBX, MMX, e LLX (Grupo Eike Batista)
Participação:	100% da Torre A
Vacância:	0%

CENESP



Data de Aquisição:	Primeira aquisição em mar/2008
Tipo:	Edifício Comercial
Localização:	São Paulo - SP
ABL:	45.504 m²
Locatários:	Multi Locatários
Participação:	23,8%
Vacância:	0%

TRANSATLÂNTICO



Data de Aquisição:	Mar/2008
Tipo:	Edifício Comercial
Localização:	São Paulo - SP
ABL:	4.209 m²
Locatários:	Mattel, Interfarma e Rockwell
Participação:	29% (2 andares)
Vacância:	0%

HICHAM



Data de Aquisição:	Set/2008
Tipo:	Edifício Comercial
Localização:	Campinas - SP
ABL:	5.200 m²
Locatários:	Mobitel Call Center (Dedic Portugal Telecom)
Participação:	100%
Vacância:	0%

HICHAM II



Data de Aquisição:	Dez/2009
Tipo:	Edifício Comercial
Localização:	Campinas - SP
ABL:	4.079 m²
Locatários:	Mobitel Call Center (Dedic Portugal Telecom)
Participação:	100%
Vacância:	0%

BURITY



Data de Aquisição:	Abr/2011
Tipo:	Edifício Comercial
Localização:	São Paulo - SP
ABL:	10.549 m²
Locatários:	GM e Banco GMAC
Participação:	100%
Vacância:	0%

BRAZILIAN CAPITAL
Finance & Real Estate

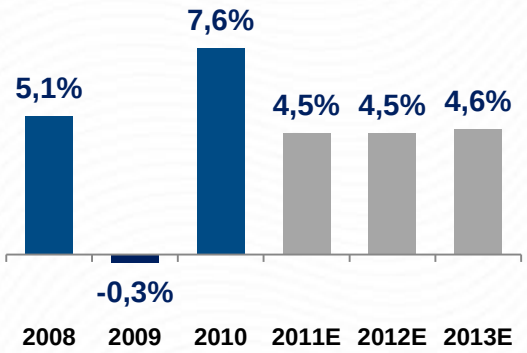
Anexo II

Cenário Macroeconômico e Setor Imobiliário

Macroeconômico

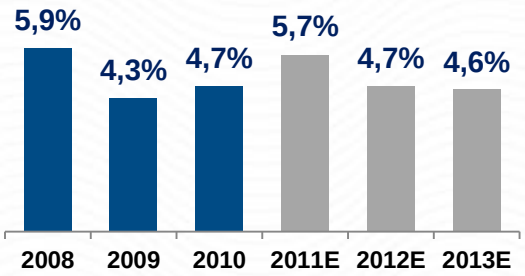
Ambiente macroeconômico positivo, com fundamentos sólidos e perspectivas favoráveis

Crescimento Real do PIB (% a.a.)



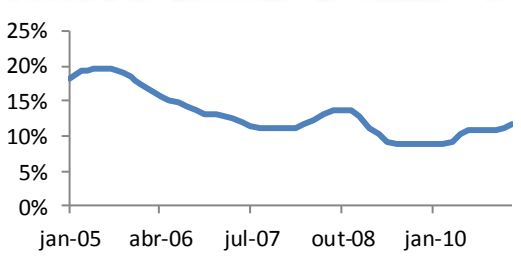
Crescimento Econômico

Inflação (IPCA - % a.a.)



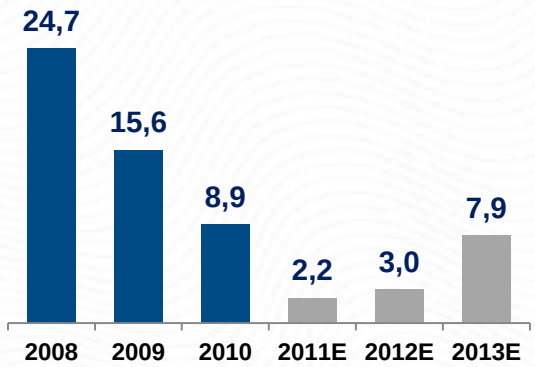
Inflação Controlada

Juros (Selic meta, % a.a.)



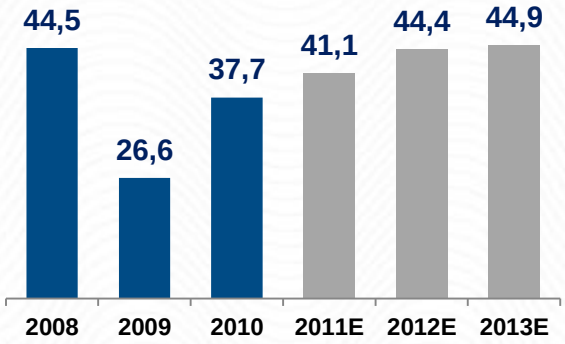
Redução do Custo de Capital

Saldo da Balança Comercial (US$ bilhões)



Competitividade no Comércio Mundial

Invest. Estrangeiro Direto (US$ bilhões)



Forte Fluxo de Investimentos no País

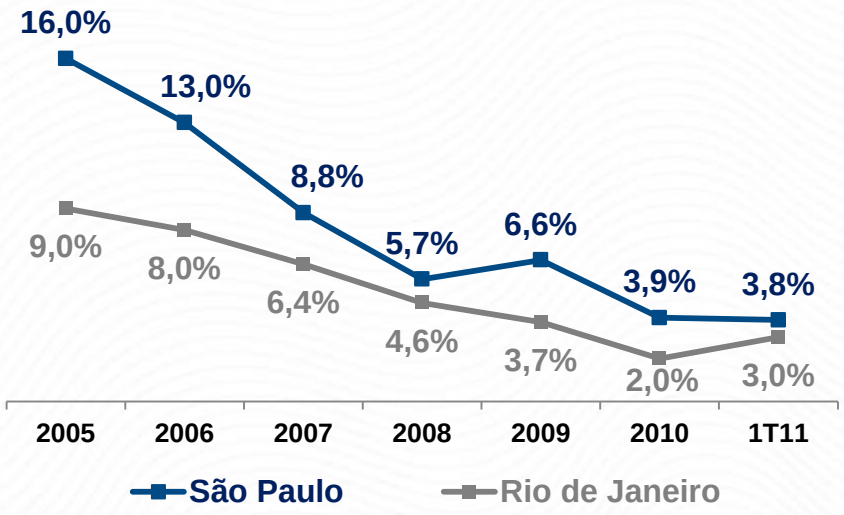
Outros Fundamentos

- ✓ Investimentos em infraestrutura
- ✓ Investimentos oriundos do pré-sal
- ✓ Maior acesso ao crédito
- ✓ Crescimento da classe C
- ✓ Percepção estrangeira positiva:
  - desempenho e recuperação pós-crise financeira;
  - setor financeiro estável;
  - única democracia efetiva entre os BRICs;
  - eventos internacionais como Copa do Mundo e Olimpíadas

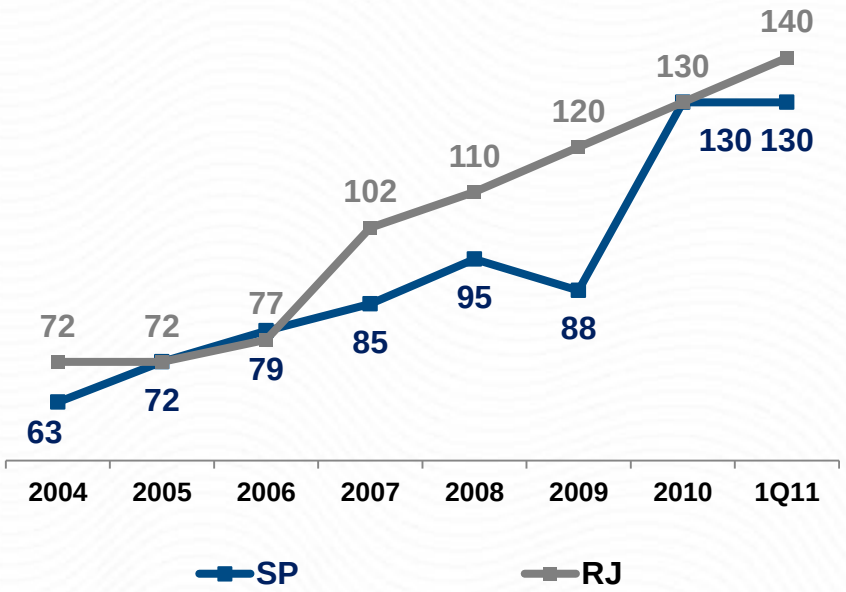
Fonte: Bacen, IBGE e Ipea Data.

Setor Imobiliário de Escritórios

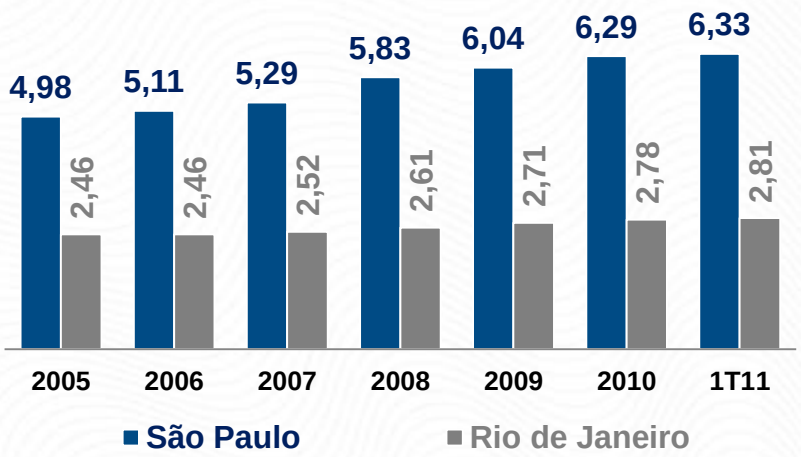
Taxa de Vacância



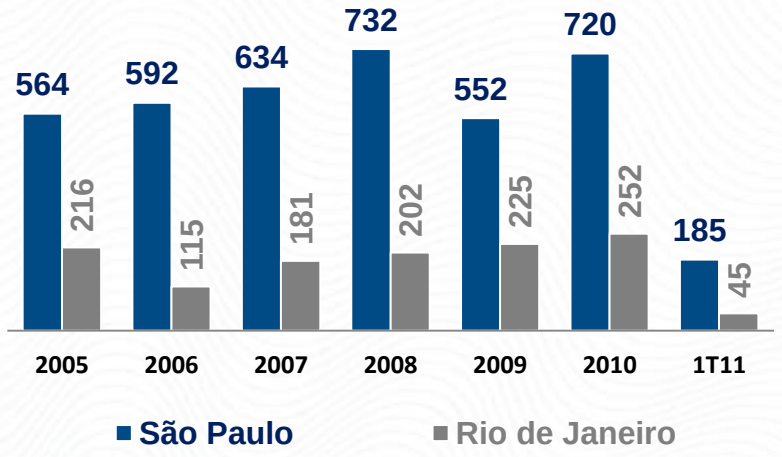
Valor Médio do Aluguel Classe A e A+ (R$/m²)



Estoque Total (R$ milhões/m²)



Absorção (mil m²)



Fonte: CBRE

CONTATOS

Fundo Imobiliário
Brazilian Capital Real Estate Fund I
BRCR11B

Adriano Mantesso
Email: contato@bcfund.com.br
Tel: 0800-603-4466
www.bcfund.com.br

Endereço: Av. Paulista, 1374 – 15º andar