

Publicado em 04/mai/2015

Últimas Notícias

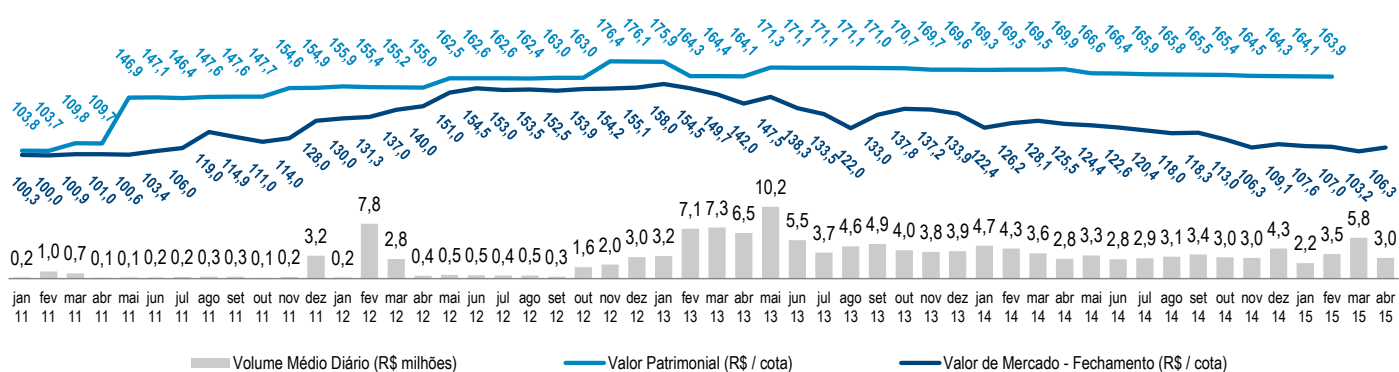
Os resultados do primeiro trimestre de 2015 do BC Fund serão divulgados na quinta-feira, dia 7 de maio, e a teleconferência de resultados ocorrerá na sexta-feira, dia 8 de maio, às 14h00 (Brasília) / 13h00 (NYT) em português e às 15h00 (Brasília) / 14h00 (NYT) em inglês.

No dia 27 de abril, foi anunciado o recebimento do Ofício nº 0616/2015/CVM/SIN/GIE, por meio do qual a Superintendência de Relações com Investidores Institucionais – SIN da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) determinou “que seja realizada Assembleia Geral de Cotistas do BC Fund para deliberar acerca da participação do fundo na operação previamente inclusive à oferta de cotas por meio da ICVM 476 do FII Prime”, referindo-se à intenção manifestada pelo FII Prime de realizar, em conjunto com outros investidores, uma OPA pelas ações da BR Properties. Também foi anunciada a intenção de recorrer da decisão no Ofício, nos termos da Deliberação CVM nº 463/03, e que, o Fundo de Investimento em Participação Bridge, na condição de ofertante, se reservou ao direito de não lançar o edital da OPA caso alterações na estrutura original e/ou nos passos necessários para sua implementação sejam mandatórios.

A rentabilidade total para o cotista nos últimos 12 e 24 meses, respectivamente (base abril/2015), considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi de -5,8% e -9,0%. Nestes períodos, o Ibovespa registrou variação de 8,9% e 0,6% respectivamente. As cotas no mercado secundário registraram variação de 3,0% em relação a março, fechando a R\$ 106,30. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 3,0 milhões no período.

Para receber este informativo e outras informações do Fundo por e-mail, por favor, cadastre-se no site www.bcfund.com.br

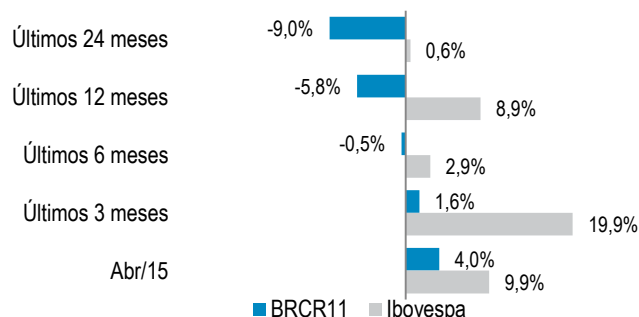
Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



Performance na BM&FBovespa⁽¹⁾

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota	[R\$/cota]	163,91	106,30
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	0,0%	-35,1%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	1,01	1,01
Rentabilidade mensal	[%]	0,6%	1,0%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	7,7%	12,0%
Quantidade de cotas	[# mi]	19,2	19,2
Valor das cotas	[R\$ mi]	3.151,0	2.043,6
(+) Dívida líquida (caixa a líquido)	[R\$ mi]	(181,4)	(181,4)
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	78,6	78,6
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	3.048,2	1.940,8
Receita contratada	[R\$ mi]	21,9	21,9
<i>Cap rate implícito</i>	[%]	8,6%	13,6%
<i>Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)</i>	[%]	9,8%	15,4%
Área bruta locável	[mil m ²]	298,1	298,1
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	10.224	6.510
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		59,2
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		3,0
% do fundo negociado no mês	[%]		2,9%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		39,3%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		3,0%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		4,0%

Retorno do Cotista⁽²⁾



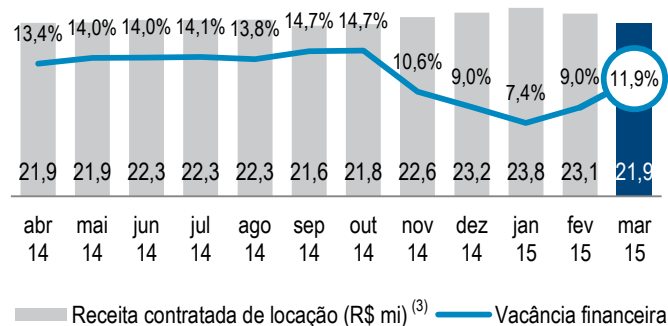
Desempenho Operacional – Mar/2015

A receita contratada de locação⁽³⁾, em março/15, foi de R\$ 21,9 milhões, uma diminuição de -5,0% em relação ao mês anterior. A receita contratada foi negativamente impactada pela revisão do contrato da Petrobras e pelo aumento da vacância.

A vacância financeira do portfólio, em março de 2015, aumentou para 11,9% em termos de receita de locação potencial e para 9,6% sobre o total de ABL em m², devido à saída da PDG e reorganização do espaço da BV Financeira no BFC e pela saída de locatários no CENESP. A vacância ao final de março de 2015 correspondia a dois andares e meio do Eldorado, três andares do CENESP, seis andares do Flamengo e seis andares do BFC.

Nos três meses seguintes, 17,0% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto 6,0% expirará e poderá passar por processo de renovação.

Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação



Nota sobre as informações financeiras de Março/2015

Devido ao processo de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, este relatório não inclui as informações financeiras do mês imediatamente anterior (março/2015). As informações financeiras revisadas pelos auditores serão divulgadas no relatório do 1º trimestre de 2015 no dia 07 de maio de 2015.

Notas: (1) Considera as demonstrações financeiras de Fevereiro/2015 devido ao processo de auditoria das demonstrações financeiras anuais do Fundo, ainda em andamento. (2) 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. (3) 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.

Portfólio

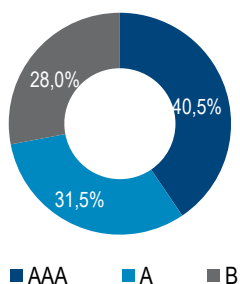
Data base: Março/2015



Ativo	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m ²)	Vacância (m ²)	Receita Contratada (R\$ mil)	R\$/m ²	% da Receita Total Potencial ⁽⁴⁾	Principais Inquilinos ⁽⁵⁾
Benedittinos	B	R. de Janeiro	dez-12	100%	6.971	0,0%	384	55,2	1,5%	Contax
Brazilian FC	A	São Paulo	mar-10	100%	40.268	26,8%	3.523	119,5	20,8%	Grupo Pan, BV Financeira, Santander
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	0,0%	604	57,3	2,4%	GM do Brasil, Banco GMAC
Cargill	A	São Paulo	dez-08	100%	10.626	0,0%	919	86,4	3,6%	Cargill
CENESP	B	São Paulo	jul-08	29%	61.410	14,1%	2.448	46,4	9,7%	Acticall, Fidelity, Samsung, Tivit
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	69%	45.400	12,8%	5.227	132,0	25,3%	ACE Seguradora, Banco Pine, Gerdau, Lenovo
Flamengo	A	R. de Janeiro	out-08	100%	7.670	46,2%	593	143,5	4,4%	ENEVA, EBX, OSX
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	0,0%	707	109,7	2,5%	Shell, Raizen
Polidoro	A	R. de Janeiro	dez-12	100%	10.660	0,0%	1.167	109,5	4,5%	Oi
SIA Sul	B	DF	dez-12	100%	55.965	0,0%	1.540	27,5	6,2%	Banco do Brasil, Oi
Torre Almirante	AAA	R. de Janeiro	fev-09	60%	24.881	0,0%	3.661	147,1	14,7%	Petrobras
Transatlântico	B	São Paulo	mar-08	32%	4.734	0,0%	346	73,0	1,3%	Mattel, Rockwell, Interfarma
Volkswagen	B	São Paulo	jan-08	100%	12.560	0,0%	816	65,0	3,1%	Volkswagen
Total					298.133	9,6%	21.934	81,4	100,0%	

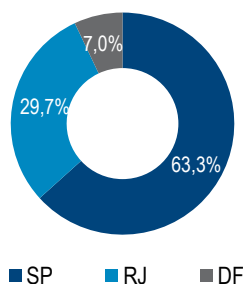
Receita por Classe de Ativo

(% Receita Contratada Total)



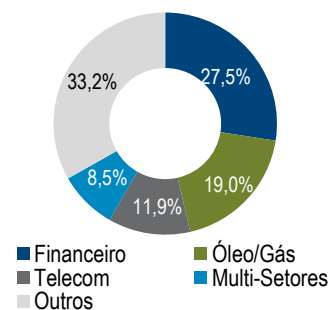
Receita por Região

(% Receita Contratada Total)



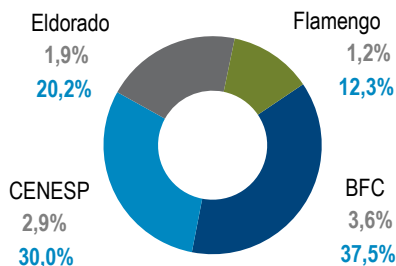
Receita por Setor

(% Receita Contratada Total)



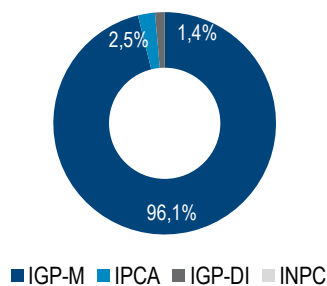
Composição da Vacância por Ativo

(% Área Bruta Locável Total)
(% Áreas Vagas)



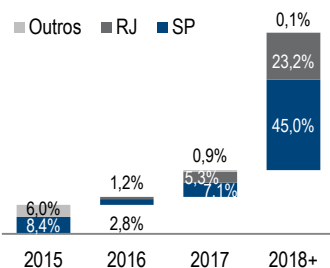
Índice de Reajustes

(% Receita Contratada Total)



Cronograma de Vencimentos

(% Receita Contratada Total)



Notas: (4) 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 novembro de 2014. (5) 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: 13
Número de contratos de locação: 70
Área bruta locável: 298.133 m²
(base Março/2015)

Código de negociação: BRCR11
Cotistas pessoas físicas: 17.344
Cotistas pessoas jurídicas: 161
(base 30/04/2015)

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, julgamos acertada a decisão de ter segurado o caixa para esperar por novas oportunidades, uma vez que, na nossa percepção, os preços estão mais atrativos hoje do que meses atrás. O BC Fund tem uma posição de caixa de aproximadamente R\$ 700 milhões para ser investido em novas oportunidades, além do potencial de alavancagem. Estes recursos vêm gerando um retorno atrativo superior a 11% a.a. líquido de impostos, o que é acima do custo médio da dívida.

Últimas Transações

Compromisso de aquisição de 1 andar do CENESP



- Anúncio do compromisso em março/2015, por R\$15,0 milhões;
- 7º andar do Bloco E, totalizando 3.070 m² de ABL;
- FII CENESP passará a deter 64.480 m² de ABL, ou 31% do total do empreendimento (21 andares);
- A conclusão da transação ainda está sujeita a determinadas condições, usuais em negócios imobiliários.

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%.

Aquisição de 40% do BFC por R\$ 250,0 milhões



- Outubro/2013;
- Aquisição de 40% do BFC, representando 16.107 m² de ABL;
- BC Fund passou a deter 100% do edifício;
- Pré-pagamento de obrigações ligadas ao ativo em R\$ 150 milhões, que possuíam vencimento mais curto (63% até 2015) e taxa 0,8 a.a. mais onerosa;
- *Cap rate* de 9,4%.