

## Últimas Notícias

Em junho, o Fundo divulgou a apuração dos votos referente a consulta formal aos Cotistas para deliberação da 7ª emissão de Cotas do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476, observando-se o direito de preferência dos atuais cotistas. Foram recebidas respostas representando aproximadamente 34,24% do total de cotas emitidas pelo Fundo, sendo que a matéria restou aprovada por deliberação de 90,40% dos votos recebidos. Lembramos que o montante inicial da oferta é de pouco mais de R\$ 262 milhões, podendo ser acrescido em até 20%. Os recursos da oferta serão destinados preferencialmente a aquisição da integralidade do edifício Morumbi Corporate – Diamond Tower, após o cumprimento de algumas condições precedentes.

Neste mês foi concluída a reavaliação semestral do portfólio de imóveis do Fundo. O resultado desta avaliação, que impacta os relatórios financeiros do mês de maio, gerou um aumento no valor dos ativos de R\$ 6,3 milhões. Com isso, o patrimônio líquido atingiu R\$2,5 bilhões ou R\$109,8/cota.

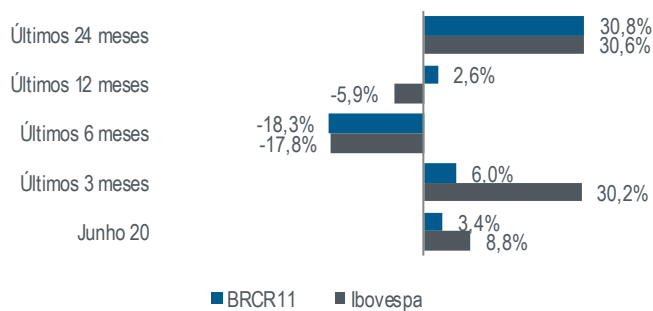
Ainda em junho, o Fundo recebeu uma notificação de rescisão antecipada de um locatário do Cenesp, que ocupa hoje parte de um andar. O locatário deverá cumprir todas as disposições contratuais, ou seja, se concretizada a saída, o Fundo fará jus ao aviso prévio e multa contratual por término antecipado. Ressaltamos ainda que nossa equipe comercial vem trabalhando ativamente as áreas vagas do complexo, sendo que as mesmas seguem sendo alvo de visitas por potenciais locatários.

A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi positiva em 3,4%, enquanto o Ibovespa registrou variação positiva de 8,8%. A liquidez média diária na bolsa (BRCCR11) foi de R\$ 4,6 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 92,41 por cota.

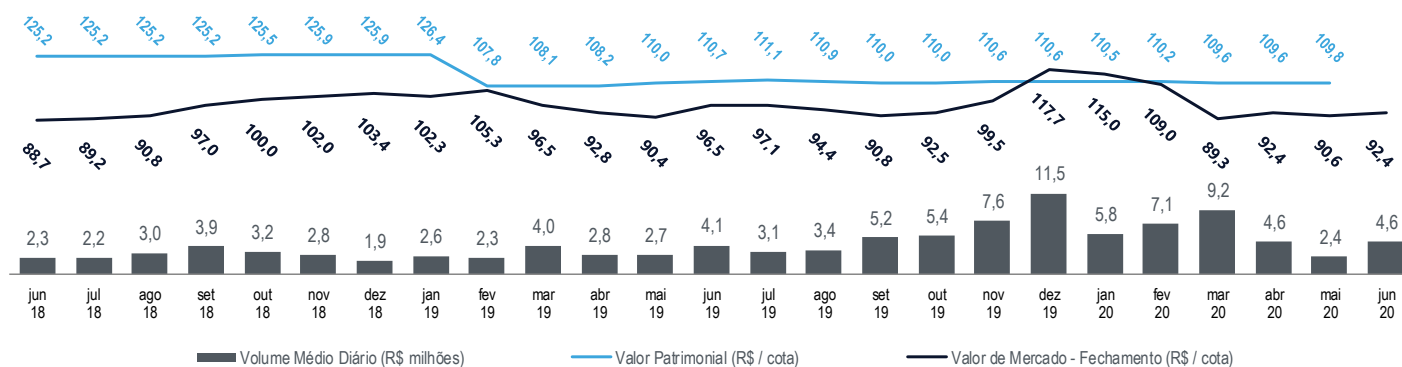
## Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	109,80	92,41
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-15,8%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,43	0,43
Rentabilidade mensal	[%]	0,4%	0,5%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	4,8%	5,7%
Quantidade de cotas	[# mi]	22,9	22,9
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.516,5	2.117,9
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	(215,2)	(215,2)
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	61,3	61,3
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	2.362,6	1.964,0
Receita contratada	[R\$ mi]	13,5	13,5
Cap rate implícito	[%]	6,9%	8,3%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	7,4%	9,0%
Área bruta locável	[mil m <sup>2</sup> ]	184,4	184,4
Valor implícito por m <sup>2</sup>	[R\$/m <sup>2</sup> ]	12.809	10.648
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		97,5
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		4,6
% do fundo negociado no mês	[%]		5,0%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		73,9%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		2,0%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		3,4%

## Retorno do Cotista <sup>(1)</sup>



## Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



## Desempenho Financeiro e Operacional – Mai/2020

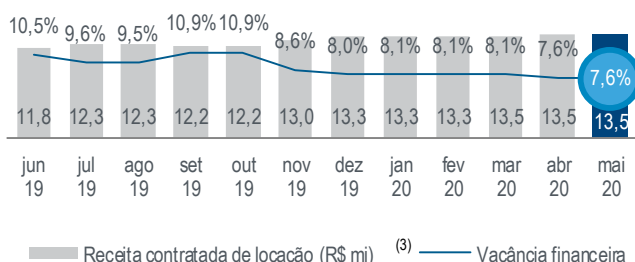
A vacância financeira do portfólio, em maio de 2020, representa 7,6%, em termos de receita de locação potencial e 14,4% sobre o total de ABL em m<sup>2</sup>, em linha com o resultado do mês anterior.

A vacância ao final de maio de 2020 correspondia a 23.409 m<sup>2</sup> no CENESP, 1.753 m<sup>2</sup> no Montreal, 828 m<sup>2</sup> no BFC e 525 m<sup>2</sup> no Transatlântico.

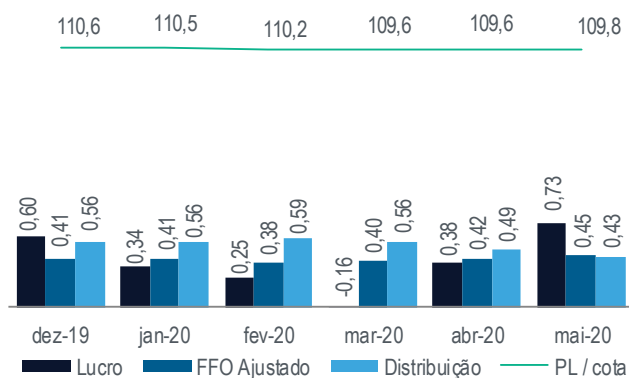
Nos três meses seguintes, 20,7% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que, neste período, teremos 1,4% dos contratos em processos de renovação.

O lucro líquido por cota em maio/20 foi positivo em R\$0,73. Já o FFO ajustado <sup>(4)</sup> foi de R\$0,45/cota, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,43/cota.

## Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação<sup>(2)</sup>



## Indicadores de Resultado (R\$/cota)<sup>(4)(5)(6)</sup>



## DRE Consolidada <sup>(5)</sup>

(R\$ mil)	Abr20	Mai20	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	13.284	13.354	147.341
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	(887)
Outras Receitas de Propriedades	(191)	(29)	(717)
Ajuste a Valor Justo	-	6.317	86.611
Despesas Financeiras de Propriedades	(971)	(599)	(11.907)
Despesas Administrativas de Propriedades	(1.050)	(683)	(10.847)
<b>Resultado de Propriedades</b>	<b>11.072</b>	<b>18.360</b>	<b>209.594</b>
Receitas de CRI, LCI e outros FII	749	709	11.993
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	(627)	(1.420)	(8.826)
Outros Ativos Financeiros	324	336	5.631
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(2.671)	(1.873)	(23.324)
Participação dos Minoritários <sup>(3)</sup>	(229)	511	(3.649)
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>8.618</b>	<b>16.623</b>	<b>191.419</b>
<b>FFO Ajustado do Período</b>	<b>9.590</b>	<b>10.318</b>	<b>106.388</b>
FFO Ajustado <sup>(4)</sup> (R\$/Cota)	0,42	0,45	4,64
Distribuição aos Cotistas no Período	11.230	9.855	123.097

## Balço Patrimonial <sup>(5)</sup>

(R\$ mil)	Mai20	% do Ativo
<b>Ativo</b>	<b>2.773.936</b>	<b>100,0%</b>
Imóveis	2.159.002	77,8%
LCI	-	0,0%
CRI	130.183	4,7%
Cotas de outros FII	48.337	1,7%
Aluguéis a Receber	42.883	1,5%
Renda Fixa	156.694	5,6%
Ativos Diversos	236.837	8,5%
<b>Passivo</b>	<b>196.091</b>	<b>7,1%</b>
Rendimentos a Distribuir	20.827	0,8%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	150.251	5,4%
Outros Passivos	25.013	0,9%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>2.516.508</b>	<b>90,7%</b>
<b>Participação dos Minoritários <sup>(3)</sup></b>	<b>61.337</b>	<b>2,2%</b>
<b>Total Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>2.773.936</b>	<b>100,0%</b>

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

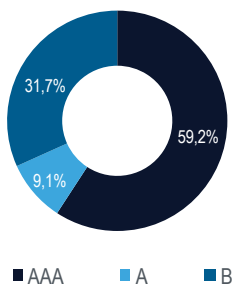
Data base: Maio/2020



Ativo	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m²)	Vacância (m²)	Receita Contratada (R\$ mil)	R\$/m²	% da Receita Total Potencial <sup>(6)</sup>	Principais Inquilinos <sup>(7)</sup>
BFC	A	São Paulo	mar-10	23%	9.984	8,3%	987	107,8	8,9%	Grupo Pan, Itaú, WeWork
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	0,0%	679	64,4	3,3%	Banco GMAC, Grupo Pan
CENESP	B	São Paulo	jul-08	31%	64.480	36,3%	1.589	38,7	17,0%	Ernst & Young, Acticall, Wipro
CEO Office	AAA	R. de Janeiro	fev-19	27%	4.782	0,0%	458	95,7	2,7%	Tim
Cidade Jardim	AAA	São Paulo	fev-19	50%	7.458	0,0%	1.194	160,0	7,9%	Aqua, Banco ABC, Felsberg, Patria
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22.246	0,0%	2.985	134,2	23,5%	ACE Seguradora, Anbima, LinkedIn
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	27,2%	242	51,6	2,7%	Estácio, Patrys
MV9	B	R. de Janeiro	fev-19	100%	15.174	0,0%	710	46,8	7,5%	INPI
Senado	AAA	R. de Janeiro	fev-19	20%	19.035	0,0%	2.630	138,2	14,1%	Petrobras
Sucupira	AAA	São Paulo	nov-19	21%	7.534	0,0%	753	100,0	6,1%	Sanofi
Transatlântico	B	São Paulo	mar-08	28%	4.208	12,5%	204	55,3	1,8%	Mattel, Rockwell
Volkswagen	B	São Paulo	jan-08	100%	12.560	0,0%	1.117	89,0	4,5%	Volkswagen
<b>Total</b>					<b>184.450</b>	<b>14,4%</b>	<b>13.548</b>	<b>85,8</b>	<b>100,0%</b>	

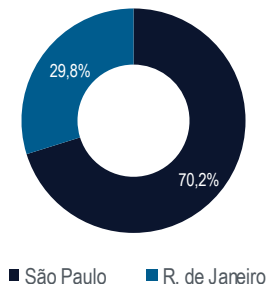
## Receita por Classe de Ativo

(% Receita Contratada Total)



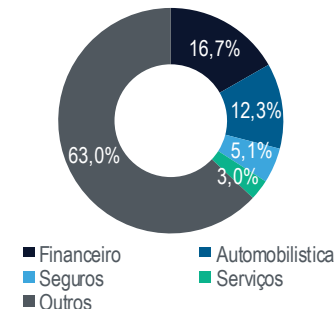
## Receita por Região

(% Receita Contratada Total)



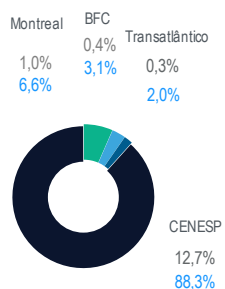
## Receita por Setor

(% Receita Contratada Total)



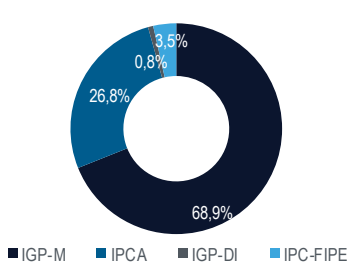
## Composição da Vacância por Ativo

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



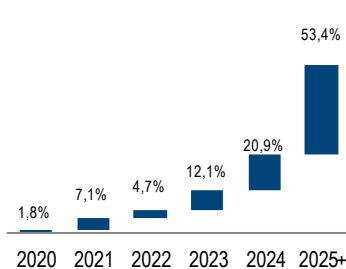
## Índice de Reajustes

(% 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 Cushman & Wakefield, em maio de 2020. (7) Considera inquilinos com base na receita contratada de locação.

## Visão Geral do BC Fund

<b>Administrador:</b> BTG Pactual Serviços Financeiros	<b>Número de empreendimentos:</b> 12	<b>Código de negociação:</b> BRCR11
<b>Taxa de administração:</b> 0,25% do valor de mercado	<b>Número de contratos de locação:</b> 63	<b>Cotistas pessoas físicas:</b> 98.163
<b>Gestor:</b> BTG Pactual Gestora de Recursos	<b>Área bruta locável:</b> 184.450 m <sup>2</sup> (base Maio/2020)	<b>Cotistas pessoas jurídicas:</b> 418 (base 30/06/2020)
<b>Taxa de gestão:</b> 1,5% sobre valor de mercado (até 09/09/22 a taxa será 1,1% em caráter de desconto)		

O BC Fund é um dos maiores 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

Embora o fundo se encontre com o um novo patamar de vacância, do lado operacional, o principal desafio do fundo continua sendo a comercialização das áreas vagas do portfólio, com destaque para o Cenesp. O mercado de São Paulo segue apresentando uma melhora significativa para imóveis bem posicionados e de qualidade como os do fundo. No Cenesp temos concentrado os esforços na parte operacional do imóvel, buscando a redução do custo condominial, tornando o mesmo competitivo frente à concorrência. Tal trabalho resultou numa das locações mais relevantes do ano de 2019 em termos de ABL e em uma redução na ordem de mais de R\$ 10,00/m<sup>2</sup> de custo condominial mensal desde janeiro de 2017.

Por outro lado, o mercado do Rio de Janeiro tem se mostrado desafiador para novas locações, com o baixo número de locações efetivas. No entanto, houve um aumento nas visitas às áreas vagas, que podem no médio prazo resultar na melhora de absorção dessas áreas.

Na frente de novas aquisições, o Fundo segue analisando um pipeline diferenciado e atrativo, uma vez que as taxas de juros seguem uma tendência de mínima histórica e devem permanecer neste patamar até a retomada do crescimento econômico.

**Administrador:** BTG Pactual Serviços Financeiros  
**Ouvidoria:** 0800 722 0048  
**SAC:** 0800 772 2827

Caso o cotista possua cotas custodiadas no Escritural do Fundo queira alterar seu cadastro ou dados para depósito, deverá entrar em contato através do e-mail: [sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com](mailto:sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com) ou pelo telefone (11) 3383-2469. Os cotistas que adquiriram cotas no mercado secundário deverão procurar o atendimento de sua corretora.