

## Últimas Notícias

No dia 11 de setembro o Fundo recebeu uma notificação de um inquilino do edifício Cenesp solicitando o término antecipado de seu contrato de locação. O locatário ocupa hoje uma área de 3.070 m<sup>2</sup>, equivalente a um andar. Ao ser concretizada a saída o Fundo fará jus a multa contratual estabelecida. Ressaltamos que nossa equipe comercial segue bastante focada em realizar a absorção destes espaços.

Ainda neste mês, o Fundo recebeu a notificação de um locatário do edifício Eldorado, solicitando o término antecipado de parte de seu contrato de locação, sendo a área devolvida correspondente a um andar. Todas as disposições contratuais deverão ser cumpridas, fazendo o Fundo jus ao aviso prévio e à multa contratual. Nossa equipe comercial já possui conversas bem avançadas para locação deste espaço.

Em relação ao ambiente macroeconômico tivemos a aceleração da tendência de alta do IGP-M. Em agosto, o índice havia apresentado a maior variação mensal dos últimos 12 meses, apresentando um resultado acumulado de 13,02%. Já a prévia de setembro indica um crescimento ainda maior, um avanço na casa de 4,57%. Este resultado impulsionará significativamente os reajustes anuais de nossos contratos de locação, uma vez que a ampla maioria apresenta o IGP-M como indexador.

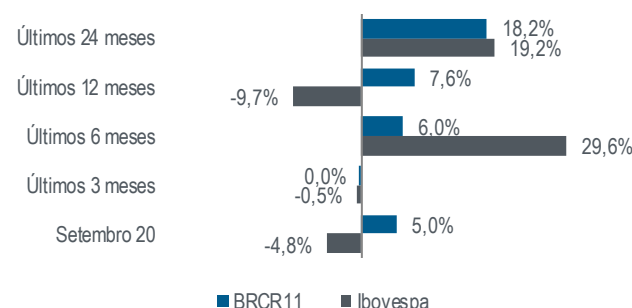
Ainda em setembro o Fundo recebeu a última parcela oriunda da decisão favorável a respeito de uma ação renovatória da CEF no Torre Almirante, que discutia valores de aluguel devidos à época. Como o processo é anterior à venda do ativo, o Fundo fará jus aos valores levantados que totalizam aproximadamente R\$ 665 mil.

A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando os rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi positiva em 5,0%, enquanto o Ibovespa registrou variação negativa de 4,8%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 4,6 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 91,00 por cota.

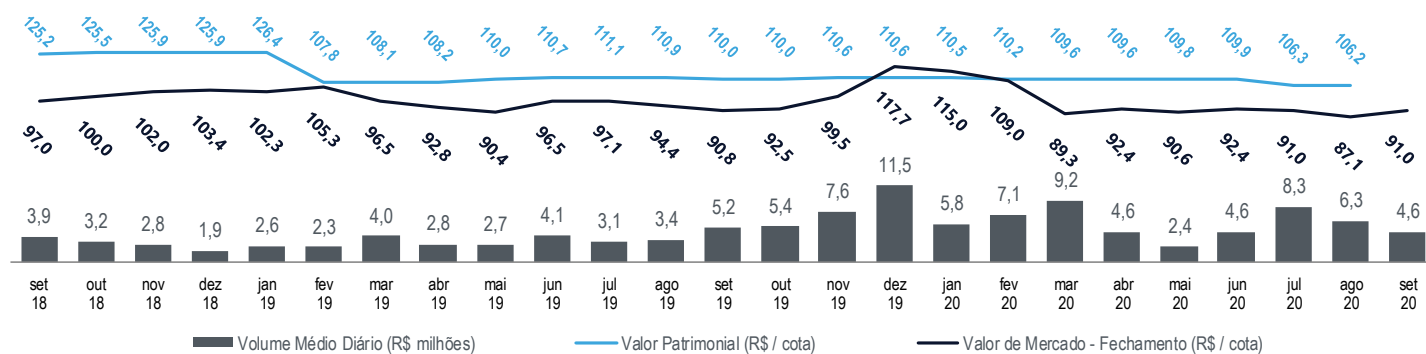
## Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	106,16	91,00
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-14,3%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,46	0,46
Rentabilidade mensal	[%]	0,4%	0,5%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	5,4%	6,3%
Quantidade de cotas	[# mi]	26,6	26,6
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.827,9	2.424,1
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	308,0	308,0
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	615	615
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	3.197,4	2.793,5
Receita contratada	[R\$ mi]	18,6	18,6
Cap rate implícito	[%]	7,0%	8,0%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	7,4%	8,5%
Área bruta locável	[mil m <sup>2</sup> ]	2214	2214
Valor implícito por m <sup>2</sup>	[R\$/m <sup>2</sup> ]	14.444	12.619
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		96,7
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		4,6
% do fundo negociado no mês	[%]		3,5%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		75,5%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		4,5%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		5,0%

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



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



## Desempenho Financeiro e Operacional – Ago/2020

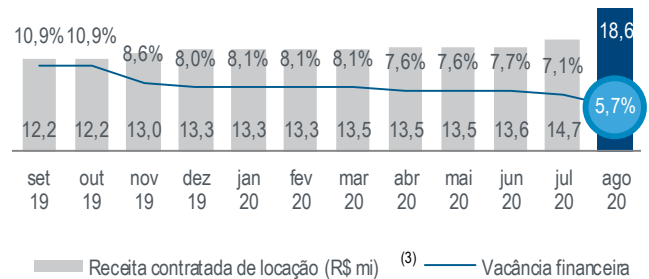
A vacância financeira do portfólio, em agosto de 2020, representava 5,7%, em termos de receita de locação potencial e 13,4% sobre o total de ABL em m<sup>2</sup>. Em relação ao mês anterior, tivemos uma redução da vacância financeira do portfólio dado que a aquisição da Diamond Tower foi realizada com RMG, garantindo em agosto o primeiro mês completo de receita. Lembrando que em julho a aquisição se deu somente no dia 24, sendo de competência do fundo apenas 7/31 da receita contratada. Já em relação a vacância física, tivemos um aumento em relação ao mês anterior em decorrência da saída de um locatário da Diamond Tower, que já se encontrava em aviso prévio no momento da aquisição do ativo.

A vacância ao final de agosto de 2020 correspondia a 23.409 m<sup>2</sup> no CENESP, 3.077 m<sup>2</sup> no Diamond Tower, 1.753 m<sup>2</sup> no Montreal, 828 m<sup>2</sup> no BFC e 525 m<sup>2</sup> no Transatlântico.

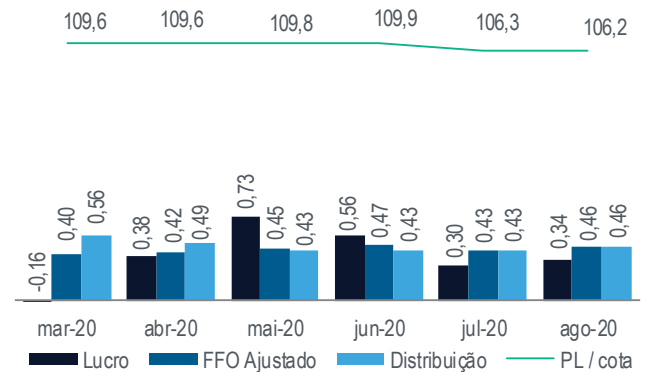
Nos três meses seguintes, 34,4% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que, neste período, teremos 0,3% dos contratos em processos de renovação.

O lucro líquido por cota em agosto/20 foi positivo em R\$0,34. Já o FFO ajustado <sup>(4)</sup> foi de R\$0,46/cota, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,46/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)	Jul20	Ago20	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	14.800	17.091	159.256
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(28)	(683)	(1.748)
Outras Receitas de Propriedades	(197)	(200)	(1.584)
Ajuste a Valor Justo	-	-	86.612
Despesas Financeiras de Propriedades	(1.215)	(3.250)	(14.156)
Despesas Administrativas de Propriedades	(486)	(766)	(8.693)
<b>Resultado de Propriedades</b>	<b>12.874</b>	<b>12.192</b>	<b>219.687</b>
Receitas de CRI, LCI e outros FII	665	659	10.282
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	(2.756)	(947)	(16.871)
Outros Ativos Financeiros	309	144	5.219
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(2.755)	(2.882)	(30.360)
Participação dos Minoritários <sup>(3)</sup>	(215)	(28)	(3.392)
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>8.122</b>	<b>9.138</b>	<b>184.565</b>
<b>FFO Ajustado do Período</b>	<b>11.459</b>	<b>12.154</b>	<b>117.013</b>
FFO Ajustado <sup>(4)</sup> (R\$/Cota)	0,43	0,46	4,39
Distribuição aos Cotistas no Período	9.855	10.579	129.547

## Balanco Patrimonial <sup>(5)</sup>

(R\$ mil)	Ago20	% do Ativo
<b>Ativo</b>	<b>3.577.929</b>	<b>100,0%</b>
Imóveis	3.002.764	83,9%
LCI	-	0,0%
CRI	130.143	3,6%
Cotas de outros FII	47.278	1,3%
Aluguéis a Receber	56.005	1,6%
Renda Fixa	120.590	3,4%
Ativos Diversos	221.149	6,2%
<b>Passivo</b>	<b>688.557</b>	<b>19,2%</b>
Rendimentos a Distribuir	23.857	0,7%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	639.569	17,9%
Outros Passivos	25.131	0,7%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>2.827.904</b>	<b>79,0%</b>
<b>Participação dos Minoritários <sup>(3)</sup></b>	<b>61.468</b>	<b>1,7%</b>
<b>Total Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>3.577.929</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

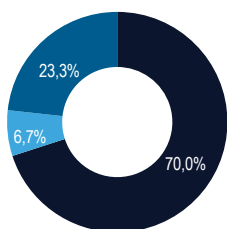
Data base: Agosto/2020



Ativo	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m²)	Vacância (m²)	Receita Contratada (R\$ mil) <sup>(6)</sup>	R\$/m²	% da Receita Total Potencial <sup>(7)</sup>	Principais Inquilinos <sup>(8)</sup>
BFC	A	São Paulo	mar-10	23%	9.984	8,3%	1.006	109,8	6,6%	Grupo Pan, Itaú, WeWork
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	0,0%	679	64,4	2,5%	Banco GMAC, Grupo Pan
CENESP	B	São Paulo	jul-08	31%	64.480	36,3%	1.613	39,3	12,7%	Ernst & Young, Acticall, Wipro
CEO Office	AAA	R. de Janeiro	fev-19	27%	4.782	0,0%	468	97,9	2,0%	Tim
Cidade Jardim	AAA	São Paulo	fev-19	50%	7.458	0,0%	1.228	164,6	5,9%	Aqua, Banco ABC, Felsberg, Patria
Diamond Tower	AAA	São Paulo	jul-20	100%	36.918	8,3%	4.894	132,6	25,3%	Samsung, Cargill
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22.246	0,0%	3.055	137,3	17,5%	ACE Seguradora, Anbima, LinkedIn
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	27,2%	242	51,6	2,0%	Estácio, Patrys
MV9	B	R. de Janeiro	fev-19	100%	15.174	0,0%	710	46,8	5,6%	INPI
Senado	AAA	R. de Janeiro	fev-19	20%	19.035	0,0%	2.630	138,2	10,5%	Petrobras
Sucupira	AAA	São Paulo	nov-19	21%	7.534	0,0%	753	100,0	4,6%	Sanofi
Transatlântico	B	São Paulo	mar-08	28%	4.208	12,5%	211	57,3	1,3%	Mattel, Rockwell
Volkswagen	B	São Paulo	jan-08	100%	12.560	0,0%	1.117	89,0	3,4%	Volkswagen
<b>Total</b>					<b>221.368</b>	<b>13,4%</b>	<b>18.607</b>	<b>95,5</b>	<b>100,0%</b>	

## Receita por Classe de Ativo

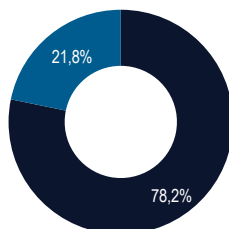
(% Receita Contratada Total)



■ AAA ■ A ■ B

## Receita por Região

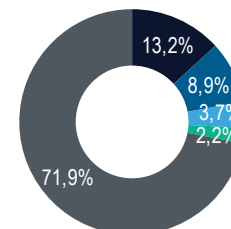
(% Receita Contratada Total)



■ São Paulo ■ R. de Janeiro

## Receita por Setor

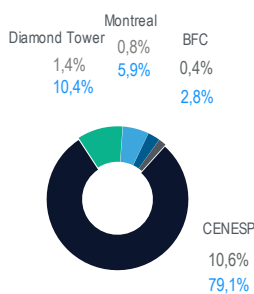
(% Receita Contratada Total)



■ Financeiro ■ Seguros ■ Automobilística ■ Serviços ■ Outros

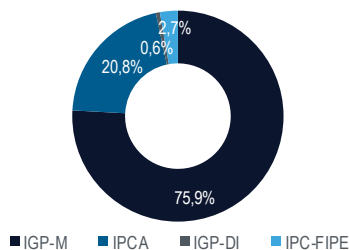
## Composição da Vacância por Ativo

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



## Índice de Reajustes

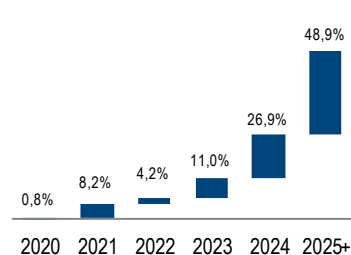
(% Receita Contratada Total)



■ IGP-M ■ IPCA ■ IGP-DI ■ IPC-FIPE

## Cronograma de Vencimentos

(% Receita Contratada Total)



Notas: (6) Considera os valores de RMG mensal para os ativos Sucupira e Diamond Tower. (7) 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. (8) Considera inquilinos com base na receita contratada de locação. (9) Considera a participação de 100% do FII Cenesp na composição.

## Visão Geral do BC Fund

<b>Administrador:</b> BTG Pactual Serviços Financeiros	<b>Número de empreendimentos:</b> 13	<b>Código de negociação:</b> BRCR11
<b>Taxa de administração:</b> 0,25% do valor de mercado	<b>Número de contratos de locação:</b> 72	<b>Cotistas pessoas físicas:</b> 110.924
<b>Gestor:</b> BTG Pactual Gestora de Recursos	<b>Área bruta locável:</b> 221.368 m <sup>2</sup> (base Agosto/2020)	<b>Cotistas pessoas jurídicas:</b> 484 (base 30/09/2020)
<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 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 realizou em julho de 2020 uma nova aquisição de um ativo AAA. De toda forma, o BC 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: [ri.fundolistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundolistados@btgpactual.com) ou pelo telefone (11) 3383-2469. Os cotistas que adquiriram cotas no mercado secundário deverão procurar o atendimento de sua corretora.