

Publicado em 02/abr/2018

## Últimas Notícias

No mês de março recebemos a notificação de saída de um locatário de meio andar do edifício Cenesp. A gestora já está em tratativas com o inquilino para reverter a movimentação. No entanto, caso não haja um acordo entre as partes, o fundo fará jus ao aviso prévio e multa contratual.

Conforme o fato relevante publicado em 22 de março, o fundo recebeu uma proposta, para a venda parcial do portfólio do fundo pelo valor equivalente a R\$ 1.309.000.000,00, valor referente à totalidade da participação do Ed. Torre Almirante, totalidade da participação do Ed. Flamengo, totalidade da participação do Ed. Morumbi, 75% da participação do Ed. BFC e 51% da participação no ed. EBT e a compra por R\$ 718.000.000,00 de 20% do Ed Senado, 83% do ed. Sylvio Braga, 50% do ed. Cidade Jardim e totalidade do edifício MV9. A transação se encontra em processo de diligência e exclusividade de ambas as partes, por 90 dias a contar do Fato Relevante.

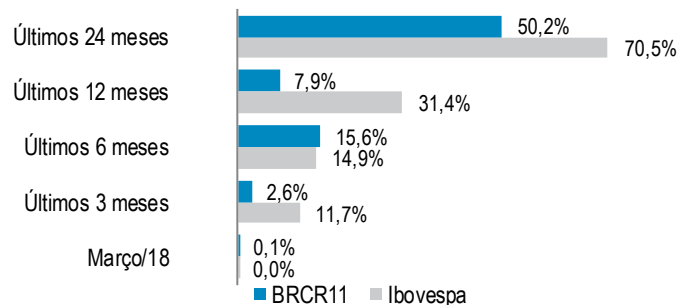
No dia 10 de abril de 2018 será realizada a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas do Fundo onde será deliberada a aprovação das demonstrações financeiras de 2017 e a eleição dos membros do Comitê de Acompanhamento de Cotistas. Também será tratado o enquadramento do texto de alguns artigos do regulamento à instrução CVM 571. Estaremos à disposição após a AGOE do Fundo para esclarecer quaisquer dúvidas sobre os acontecimentos recentes do Fundo.

A rentabilidade total para o cotista no último mês considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota foi de 0,1%, enquanto o Ibovespa registrou variação de 0,0%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 3,2 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$107,44 por cota.

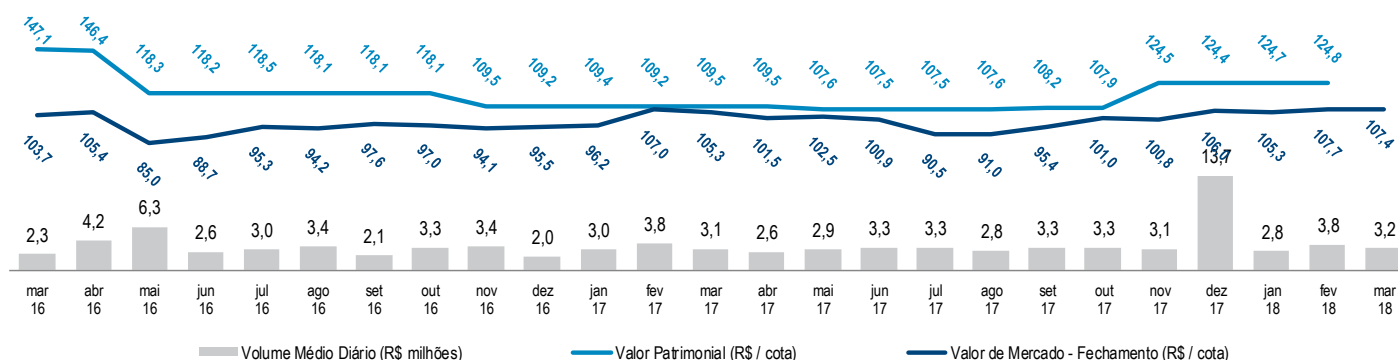
## Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	124,79	107,44
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	0,0%	-13,9%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,35	0,35
Rentabilidade mensal	[%]	0,3%	0,3%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	3,4%	4,0%
Quantidade de cotas	[# mi]	19,2	19,2
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.399,0	2.065,5
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	72,9	72,9
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	67,3	67,3
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	2.539,3	2.205,7
Receita contratada	[R\$ mi]	14,4	14,4
<i>Cap rate implícito</i>	[%]	6,8%	7,8%
<i>Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)</i>	[%]	9,5%	10,9%
Área bruta locável	[mil m <sup>2</sup> ]	229,4	229,4
Valor implícito por m <sup>2</sup>	[R\$/m <sup>2</sup> ]	11.068	9.614
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		59,6
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		3,1
% do fundo negociado no mês	[%]		2,7%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		37,3%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		-0,2%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		1,5%

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



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



## Desempenho Financeiro e Operacional – Fev/2018

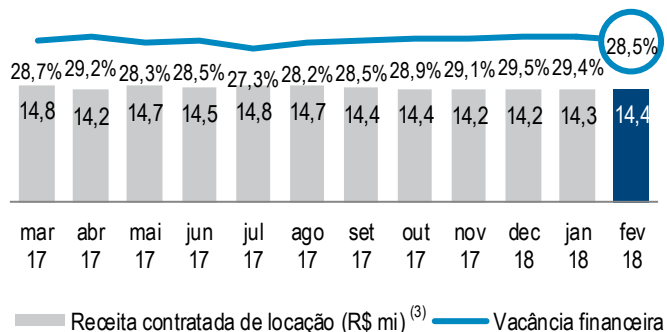
A receita contratada de locação<sup>(2)</sup>, em fevereiro/18, foi de R\$ 14,4 milhões, em linha com a receita do mês anterior. A vacância financeira do portfólio, em fevereiro de 2018, representa 28,5% em termos de receita de locação potencial e 31,4% sobre o total de ABL em m².

A vacância ao final de fevereiro de 2018 correspondia a 29.350 m² no CENESP, 20.295 m² no Torre Almirante, 7.080 m² no Flamengo Park Tower, 5.916 m² no Cargill, 5.108 m² no BFC, 2.691 m² no Montreal, 1.018 m² no Eldorado e 525 m² no Transatlântico.

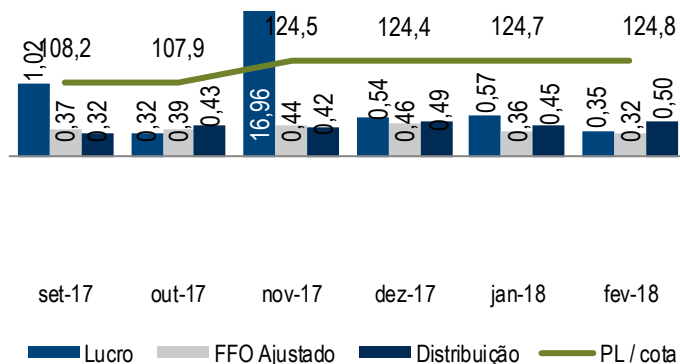
Nos três meses seguintes, 19% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que, neste período, teremos 1,7% dos contratos em processos de renovação.

O lucro líquido por cota e o FFO ajustado<sup>(4)</sup>, em fevereiro/18, foram de R\$ 0,35 e R\$ 0,32/cota, respectivamente, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,4956/cota.

## Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação



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



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

(R\$ mil)	Jan18	Fev 18	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	12.932	13.133	160.511
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	932
Outras Receitas de Propriedades	(353)	58	2.385
Ajuste a Valor Justo	-	-	286.149
Despesas Financeiras de Propriedades	(3.528)	(3.278)	(45.199)
Despesas Administrativas de Propriedades	(1.790)	(1.954)	(13.052)
<b>Resultado de Propriedades</b>	<b>7.261</b>	<b>7.959</b>	<b>391.726</b>
Receitas de CRI, LCI e outros FII	2.261	1.344	26.605
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	4.378	529	3.707
Outros Ativos Financeiros	132	99	2.693
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(2.990)	(3.075)	(38.814)
Participação dos Minoritários <sup>(3)</sup>	(172)	(201)	(5.689)
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>10.870</b>	<b>6.655</b>	<b>380.228</b>
<b>FFO Ajustado do Período</b>	<b>6.884</b>	<b>6.135</b>	<b>86.307</b>
FFO Ajustado <sup>(4)</sup> (R\$/Cota)	0,36	0,32	4,49
Distribuição aos Cotistas no Período	8.640	9.528	115.953

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

(R\$ mil)	Fev 18	% do Ativo
<b>Ativo</b>	<b>2.988.431</b>	<b>100,0%</b>
Imóveis	2.569.118	86,0%
LCI	113.991	3,8%
CRI	131.075	4,4%
Cotas de outros FII	81.484	2,7%
Aluguéis a Receber	29.447	1,0%
Renda Fixa	29.661	1,0%
Ativos Diversos	33.655	1,1%
<b>Passivo</b>	<b>522.071</b>	<b>17,5%</b>
Rendimentos a Distribuir	11.226	0,4%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	386.176	12,9%
Outros Passivos	124.669	4,2%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>2.399.033</b>	<b>80,3%</b>
<b>Participação dos Minoritários<sup>(3)</sup></b>	<b>67.327</b>	<b>2,3%</b>
<b>Total Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>2.988.431</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

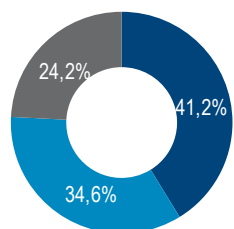
Data base: Fevereiro/2018



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	100%	42.612	12,0%	4.431	118,2	26,3%	Grupo Pan, BV Financeira, Santander, AGU, WeWork
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	0,0%	592	56,2	2,6%	Banco GMAC, Grupo Pan
Ed. Morumbi	A	São Paulo	dez-08	100%	10.626	55,7%	318	67,5	3,7%	Uber, Air Liquide
CENESP	B	São Paulo	jul-08	31%	64.480	45,5%	1.665	47,4	15,0%	General Eletric, Acticall, Ernst & Young
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	69%	45.400	2,2%	5.371	121,0	26,5%	ACE Seguradora, Banco Pine, Anbima, LinkedIn
Flamengo	A	R. de Janeiro	out-08	100%	7.670	92,3%	42	71,2	3,4%	IMM
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	41,8%	185	61,7	2,5%	Estácio, Patrys
Torre Almirante	AAA	R. de Janeiro	fev-09	60%	24.881	81,6%	566	123,3	15,0%	WeWork, Caixa
Transatlântico	B	São Paulo	mar-08	28%	4.208	12,5%	247	67,0	1,3%	Mattel, Rockwell
Volkswagen	B	São Paulo	jan-08	100%	12.560	0,0%	978	77,8	3,7%	Volkswagen
<b>Total</b>					<b>229.426</b>	<b>31,4%</b>	<b>14.395</b>	<b>91,4</b>	<b>100,0%</b>	

## Receita por Classe de Ativo

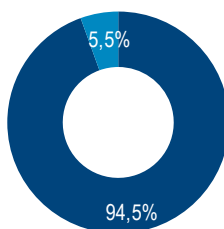
(% Receita Contratada Total)



■ AAA ■ A ■ B

## Receita por Região

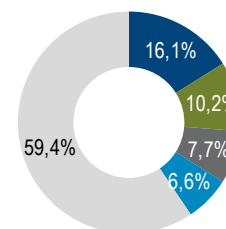
(% Receita Contratada Total)



■ SP ■ RJ

## Receita por Setor

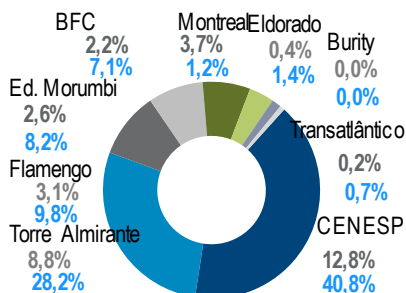
(% Receita Contratada Total)



■ Financeiro ■ Seguros ■ Automobilstica ■ Serviços ■ Outros

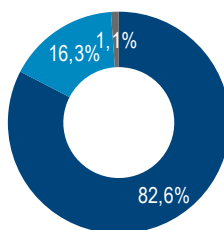
## Composição da Vacância por Ativo

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



## Índice de Reajustes

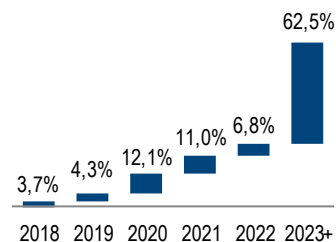
(% Receita Contratada Total)



■ IGP-M ■ IPCA ■ IGP-DI ■ INPC

## 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 novembro de 2017. (7) 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% do valor de mercado  
**Gestor:** BTG Pactual Gestora de Recursos  
**Taxa de gestão:** 1,5% sobre valor de mercado (até Out/19 a taxa será 1,1% em caráter de desconto)

**Número de empreendimentos:** 10  
**Número de contratos de locação:** 60  
**Área bruta locável:** 229.426 m<sup>2</sup>  
(base Fevereiro/2018)

**Código de negociação:** BRCR11  
**Cotistas pessoas físicas:** 32.504  
**Cotistas pessoas jurídicas:** 138  
(base 29/03/2018)

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

Do lado operacional, o principal desafio do fundo tem sido a comercialização das áreas vagas do portfólio. O momento de mercado tem se mostrado desafiador para novas locações, com a baixa demanda no Rio de Janeiro, o que acaba resultando em uma menor velocidade de absorção das áreas, aumento de vacância 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, sobretudo em São Paulo.

Com relação a novos investimentos, o BC Fund tem uma posição de caixa robusta para ser investido em oportunidades de aquisição, além do potencial de alavancagem. Estes recursos continuam gerando um retorno próximo ao CDI, líquido de impostos.

### Últimas Transações

#### Venda de um conjunto do Transatlântico por R\$ 4,4 milhões



- Agosto/2016;
- Cj 71 com 526 m<sup>2</sup> de ABL;
- Mais 159% superior ao preço de aquisição;
- Acima da avaliação patrimonial;
- *Cap rate* de 11%.

#### Venda do Beneditinos, Polidoro e SIA Sul por R\$ 365 milhões



- Dezembro/2015;
- 41.268 m<sup>2</sup> de ABL, ou seja, 15,2% da ABL do BC Fund;
- 12,3% da receita contratada do BC Fund;
- Mais de 21% superior ao preço de aquisição;
- Acima da avaliação patrimonial;
- *Cap rate* de 8,6%.

#### Aquisição de 1 andar do CENESP por R\$ 15 milhões



- Anúncio em março/2015 e conclusão em junho/2015;
- 7º andar do Bloco E, totalizando 3.070 m<sup>2</sup> de ABL;
- FII CENESP passou a deter 64.480 m<sup>2</sup> de ABL, ou 31% do total do empreendimento (21 andares).

#### 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 m<sup>2</sup> de ABL;
- FII CENESP passou a deter 61.410 m<sup>2</sup> de ABL, ou 29% do total do empreendimento (20 andares);
- *Cap rate* de 11%.