

## Divulgação de Resultados 2T16

**São Paulo, 8 de agosto de 2016** - O Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund (“BC Fund”), (BM&FBovespa: BRRCR11), maior fundo de investimento imobiliário listado em bolsa do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao segundo trimestre de 2016 (2T16).

## Destaques do 2T16

- A receita de locação totalizou **R\$ 53,5 milhões** no trimestre.
- No 2T16, o FFO totalizou **R\$ 50,8 milhões** (R\$ 2,64/cota), enquanto o FFO ajustado foi de **R\$ 53,4 milhões** (R\$ 2,78/cota).
- Em maio, foi concluído o processo de reavaliação semestral dos ativos do portfólio, o que gerou um impacto **negativo de R\$ 230,7 milhões** no valor das propriedades.
- O prejuízo líquido foi de **-R\$ 172,0 milhões** (-R\$ 8,95/cota). O lucro líquido, desconsiderando os efeitos da reavaliação do portfólio, foi de **R\$ 58,7 milhões** no 2T16.
- O patrimônio líquido no final do 2º trimestre de 2016 era de **R\$ 2,3 bilhões** (R\$ 118,22 /cota).
- O total de rendimentos e amortização distribuídos no 2T16 foi de **R\$ 22,67/cota** (R\$ 435,8 milhões), substancialmente superior a distribuição de rendimentos e amortização nos trimestres anteriores.
- Nos últimos 12 e 24 meses (base junho/2016) a rentabilidade do cotista, considerando rendimentos distribuídos e valorização da cota, foi de **15,4%** e **12,3%** respectivamente.
- No final do trimestre, a ABL do portfólio correspondia a **229.952 m²**. Não havendo alterações em relação ao 1T16.
- A vacância financeira, que se manteve em patamar inferior à média de mercado, era de **15,5%** no final do 2T16.
- No 2T16, **2,0%** da carteira de contratos passou por período de revisional ou teve novas locações, o que gerou uma redução de **-22,6%** em termos nominais e de **-25,5%** se considerada a inflação (*leasing spread*). A receita contratada de mesmos inquilinos do 2T16 cresceu **7,8%** em relação ao 1T16.

Teleconferência (Português)	Teleconferência (Inglês)	Relação com investidores
9 de agosto de 2016	9 de agosto de 2016	E-mail: <a href="mailto:contato@bcfund.com.br">contato@bcfund.com.br</a>
10h00 (BR) / 9h00 (ET)	11h30 (BR) / 10h30 (ET)	Tel.: +55 11 3383 2000
Tel.: +55 11 2188 0155	Tel.: +1 646 843 6054	
Apresentação e mais informações disponíveis no website <a href="http://www.bcfund.com.br">www.bcfund.com.br</a>		



## Eventos recentes – 2T16

### Distribuição e Amortização

#### Decisão da Gestora de distribuir R\$ 400 milhões aos cotistas

Em 14 de abril de 2016 publicamos fato relevante, em que informamos a decisão da Gestora em distribuir R\$ 400 milhões aos cotistas (R\$ 86,6 milhões na forma de distribuição de rendimentos e R\$ 313,4 milhões na forma de amortização das cotas do Fundo) em Maio. As cotas ficarão ex-distribuição após o dia 06/05 e a partir de Junho/16, os rendimentos a serem distribuídos serão de no mínimo 95% do lucro do Fundo, apurados segundo regime de caixa. Visando atenuar a volatilidade inerente a este regime, que pode sofrer com impactos significativos de atrasos de pagamento, multas e não recorrentes, vis-à-vis a distribuição que o fundo praticava anteriormente de R\$1,01/cota, faremos a distribuição de rendimentos mensal utilizando uma ponderação móvel do FFO Ajustado do Fundo ao longo do semestre e faremos o ajuste do efeito caixa no último mês do semestre corrente.

### Adaptação do Regulamento do Fundo à Instrução CVM 571/2015

#### Destaque para redução da taxa de administração do fundo atual

Em 4 de abril de 2016 viemos a mercado informar sobre a adaptação do Regulamento do Fundo a ICVM 472/2008. Como destaque da adaptação, foi à mudança da taxa de administração a ser cobrada sobre o valor de mercado e não mais sobre o valor total dos ativos, alteração do quórum para deliberações em Assembleia, entre outros.

### Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária

No dia 15 de abril de 2016 foi realizada a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas do Fundo onde foram aprovadas as demonstrações financeiras de 2015 e foram indicados pelos Cotistas três membros para o Comitê de Acompanhamento. Além disto, a gestora deliberou a cerca do fato relevante sobre a distribuição de uma parcela da caixa e fez uma apresentação dos mercados imobiliários de São Paulo e Rio de Janeiro, onde apresentamos nossa visão e perspectivas. Os membros do Comitê de Acompanhamento dos Cotistas de 2015 relataram os frutos de quase um ano de trabalhos, como a aproximação do Gestor com os cotistas e mercado e a divulgação das Regras de Governança do Fundo.

### Regra de Governança a ser aplicada pela Gestora no Fundo

#### Resultado do grupo de trabalhos do Comitê de Acompanhamento de Cotistas

As regras que serão aplicadas pela Gestora e foram apresentadas na Assembleia do Fundo já se encontram publicadas no site do BC Fund, e tratam sobre conflito de interesse, política de voto do Fundo em outros FIs e política de investimento do caixa de liquidez.



**BFC**Rescisão parcial antecipada

Em 25 de maio o Banco Pan S.A. notificou a rescisão parcial do contrato de locação no edifício Brazilian Financial Center, correspondente a dois andares, ou 4.438 m<sup>2</sup> (equivalente a 1,9% da ABL do portfólio do BC Fund). O contrato prevê aviso prévio de seis meses que serão cumpridos pelo Locatário, além de multa a ser paga pela rescisão antecipada. Esses andares foram recém-reformados dentro do novo padrão do prédio, ou seja, um pé direito superior a 2,75 m, novo sistema de ar-condicionado, entre outras melhorias. A área já se encontra em processo avançado de comercialização pelo Fundo.

**Eldorado**Novo contrato de locação de meio andar

Foi assinado um contrato de locação de metade do 7º andar (ABL de 950 m<sup>2</sup>) com uma empresa do setor de alimentos, com início em junho e prazo de 5 anos.

**Burity**Rescisão antecipada

Em junho, a GM solicitou a rescisão antecipada do contrato de locação (ABL de 1.184 m<sup>2</sup>). Este contrato havia sido recém-renovado em 2015 por mais 10 anos. O inquilino cumprirá um aviso prévio de 6 meses além das multas compensatórias da rescisão.

**Montreal**Rescisão antecipada

No final de junho, a Shell solicitou a rescisão antecipada de seu contrato de locação (ABL de 4.565 m<sup>2</sup>). O locatário que entrou em aviso prévio sairá do imóvel em março de 2017 e incorrerá em multa de rescisão.

**Reavaliação do portfólio**

Em maio, foi concluída a reavaliação semestral do portfólio de imóveis do Fundo, conduzida pela CB Richard Ellis. O resultado desta avaliação gerou uma redução no valor dos ativos imobiliários de R\$230,7 milhões, o que significa um decréscimo de 6,9% em relação à avaliação anterior, com data base novembro de 2015. A redução teve como principal motivo: (i) a redução do valor justo do edifício Torre Almirante, vis a vis, a possível saída do atual do



locatário do imóvel. Com isso, o BC Fund fechou o semestre com patrimônio líquido de R\$2,3 bilhões, equivalente a R\$118,22/cota.



## Eventos subsequentes

### Eldorado

#### Novo contrato de locação de meio andar

Em julho, foi assinado um novo contrato de locação de metade do 7º andar (ABL de 1.081 m<sup>2</sup>) com uma empresa do setor de higiene pessoal, com início em julho e prazo de 5 anos.

### CENESP

#### Renovação e novo contrato de locação

Em julho, concluímos a locação de meio andar (ABL de 1.535 m<sup>2</sup>), com uma empresa do setor de auditoria pelo prazo de 5 anos, também foi renovação por mais 5 anos o contrato de locação já existente com essa empresa (ABL de 3.070 m<sup>2</sup>).

#### Rescisão antecipada

Em agosto, a Chubb solicitou a rescisão antecipada do contrato de locação (ABL de 3.070 m<sup>2</sup>). O locatário que entrou em aviso prévio sairá do imóvel em novembro de 2016 e incorrerá em multa de rescisão.

### Transatlântico

#### Venda do Conj. 71 A

Em agosto, concluímos a venda do conjunto 71 A (ABL de 526 m<sup>2</sup>), pelo montante de R\$ 4,4 milhões, valor esse já integralmente recebido. Essa venda resultou em ganho de capital de 159% e foi realizada em valor 16% acima do valor do laudo de avaliação.



### Constituição do Comitê de Acompanhamento

No dia 15 de abril, foi realizada uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária que deliberou a eleição/reeleição dos membros do comitê de acompanhamento de cotistas, para atuar junto à Gestora em assuntos relacionados ao Fundo.

<b>Objetivo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumentar o grau de governança</li> <li>• Aproximação da visão/percepção dos cotistas com a gestora</li> <li>• Atualização sobre as atividades do fundo e mercado</li> <li>• Não se trata de um comitê deliberativo</li> </ul>
<b>Prazo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reeleições feitas anualmente nas AGOs</li> <li>• Em caso de renúncia, o membro será substituído por outro cotista indicado pela Gestora</li> </ul>
<b>Periodicidade</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reuniões ordinárias mensais</li> <li>• Reuniões extraordinárias conforme necessidade</li> </ul>
<b>Restrições para se candidatar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Não esteja impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos</li> <li>• Não tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM</li> <li>• Não seja parte relacionada à Gestora e/ou Administradora</li> </ul>
<b>Condições aos membro do comitê</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assinatura de termo de confidencialidade</li> <li>• Eventuais restrições a negociação de cotas, conforme legislação aplicável</li> <li>• Não há remuneração</li> </ul>
<b>Constituição</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 membros indicados pelos cotistas:             <ul style="list-style-type: none"> <li>– Edilson Guidini</li> <li>– Felipe Guarnieri</li> <li>– Daniel Caldeira</li> </ul> </li> <li>• 3 membros indicados pela Gestora:             <ul style="list-style-type: none"> <li>– Alexandre Assolini</li> <li>– Bruno Macedo</li> <li>– Carlos Rebello</li> </ul> </li> </ul>

### Considerações sobre as informações contábeis

A elaboração de informações intermediárias não é requerida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliário. Em linha com as práticas das companhias listadas na BM&FBovespa e considerando a atual base de cotistas do BC Fund, as demonstrações financeiras do segundo trimestre de 2016 passaram por um processo de revisão limitada conduzida pela Ernst & Young de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias.



<b>Destaques financeiros</b> (em R\$ milhões, exceto se indicado)	<b>2T15</b>	<b>2T16</b>	<b>Var.</b>	<b>6M15</b>	<b>6M16</b>	<b>Var.</b>
<b>Receitas de locação</b>	<b>58,0</b>	<b>53,5</b>	<b>(7,7%)</b>	<b>120,5</b>	<b>106,0</b>	<b>(12,0%)</b>
<b>Lucro líquido</b>	<b>(59,0)</b>	<b>(172,0)</b>	<b>n.m.</b>	<b>(14,6)</b>	<b>(129,0)</b>	<b>784,4%</b>
<i>Lucro líquido / cota (R\$/ cota)</i>	(3,07)	(8,95)	n.m.	(0,76)	(6,71)	784,4%
<b>Lucro líquido (ex -reavaliação)</b>	<b>56,4</b>	<b>58,7</b>	<b>4,1%</b>	<b>100,8</b>	<b>101,8</b>	<b>0,9%</b>
<i>Lucro líquido (ex -reavaliação) / cota (R\$/ cota)</i>	2,93	3,05	4,1%	5,24	5,29	0,9%
<b>FFO</b>	<b>47,8</b>	<b>50,8</b>	<b>6,3%</b>	<b>99,6</b>	<b>98,6</b>	<b>(1,0%)</b>
<i>FFO / cota (R\$/ cota)</i>	2,49	2,64	6,3%	5,18	5,13	(1,0%)
<b>FFO ajustado</b>	<b>49,9</b>	<b>53,4</b>	<b>7,0%</b>	<b>103,0</b>	<b>103,5</b>	<b>0,4%</b>
<i>FFO ajustado / cota (R\$/ cota)</i>	2,60	2,78	7,0%	5,36	5,38	0,4%
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>3.025,9</b>	<b>2.272,8</b>	<b>(24,9%)</b>	<b>3.025,9</b>	<b>2.272,8</b>	<b>(24,9%)</b>
<i>Patrimônio líquido / cota (R\$/ cota)</i>	157,40	118,22	(24,9%)	157,40	118,22	(24,9%)
<b>Endividamento bruto</b>	<b>504,3</b>	<b>489,0</b>	<b>(3,0%)</b>	<b>504,3</b>	<b>489,0</b>	<b>(3,0%)</b>
<b>Endividamento líquido (caixa líquido)</b>	<b>(140,7)</b>	<b>11,3</b>	<b>n.a.</b>	<b>(140,7)</b>	<b>11,3</b>	<b>n.a.</b>
<b>Destaques operacionais</b>	<b>2T15</b>	<b>2T16</b>	<b>Var.</b>	<b>6M15</b>	<b>6M16</b>	<b>Var.</b>
<b>ABL do portfólio (m<sup>2</sup>)</b>	<b>303.548</b>	<b>229.952</b>	<b>(24,2%)</b>	<b>303.548</b>	<b>229.952</b>	<b>(24,2%)</b>
<b>Receita contratada de locação mensal (R\$ milhões)</b>	<b>20,9</b>	<b>18,7</b>	<b>(10,2%)</b>	<b>20,9</b>	<b>18,7</b>	<b>(10,2%)</b>
<b>Vacância financeira (final do período)</b>	<b>16,4%</b>	<b>15,5%</b>	<b>(0,9 p.p.)</b>	<b>16,4%</b>	<b>15,5%</b>	<b>(0,9 p.p.)</b>
<b>Inadimplência</b>	<b>0,2%</b>	<b>-0,3%</b>	<b>(0,5 p.p.)</b>	<b>0,2%</b>	<b>-0,1%</b>	<b>(0,3 p.p.)</b>
<b>Varição anual da receita contratada (SAR)</b>	<b>0,3%</b>	<b>7,8%</b>	<b>7,4 p.p.</b>	<b>0,3%</b>	<b>7,8%</b>	<b>7,4 p.p.</b>
<b>Leasing spread</b>	<b>(7,1%)</b>	<b>(25,5%)</b>	<b>(18,4 p.p.)</b>	<b>(7,1%)</b>	<b>(25,4%)</b>	<b>(18,3 p.p.)</b>
<i>% Carteira negociada</i>	13,5%	2,0%	(11,5 p.p.)	13,5%	7,7%	(5,8 p.p.)
<b>Destaques de mercado</b>	<b>2T15</b>	<b>2T16</b>	<b>Var.</b>	<b>6M15</b>	<b>6M16</b>	<b>Var.</b>
<b>Número total de cotas</b>	<b>19.224.537</b>	<b>19.224.537</b>	<b>0,0%</b>	<b>19.224.537</b>	<b>19.224.537</b>	<b>0,0%</b>
<b>Valor de mercado</b>	<b>2.055,1</b>	<b>1.704,3</b>	<b>(17,1%)</b>	<b>2.055,1</b>	<b>1.704,3</b>	<b>(17,1%)</b>
<i>Preço da cota - Final do período (R\$/ cota)</i>	106,90	88,65	(17,1%)	106,90	88,65	(17,1%)
<i>Preço da cota - Média do período (R\$/ cota)</i>	105,84	93,73	(11,4%)	105,40	91,41	(13,3%)
<b>Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)</b>	<b>3,28</b>	<b>4,37</b>	<b>33,5%</b>	<b>3,57</b>	<b>3,72</b>	<b>4,1%</b>
<b>Quantidade de cotistas</b>	<b>17.427</b>	<b>18.154</b>	<b>4,2%</b>	<b>17.427</b>	<b>18.154</b>	<b>4,2%</b>
<i>Total de Pessoas Físicas</i>	17.271	18.007	4,3%	17.271	18.007	4,3%
<i>Total de Pessoas Jurídicas</i>	156	147	(5,8%)	156	147	(5,8%)
<i>% das cotas detidas por Pessoas Físicas</i>	75%	75%	(0,3 p.p.)	75%	75%	(0,3 p.p.)
<i>% das cotas detidas por Pessoas Jurídicas</i>	25%	25%	0,3 p.p.	25%	25%	0,3 p.p.

## Comentários do Gestor

Conforme reiteradamente temos passado nossa percepção no comentário do gestor, o mercado de escritórios corporativos segue em um momento desafiador, com um contínuo movimento de entregas do mercado de escritórios corporativos tanto em São Paulo como no Rio de Janeiro e conjuntamente com a retração de empregos, pressionando os preços de locação para baixo e aumentando a vacância desse mercado. Entretanto, mesmo nesse panorama temos colhido os frutos dos nossos esforços na gestão dos contratos atuais e prospecção dos novos. No âmbito da gestão dos contratos atuais, antecipamos a revisão de diversos contratos e nesse trimestre tivemos apenas 2,0% da receita passando por revisão. Já quanto a prospecção de novos contratos temos no Eldorado um *case* de sucesso, reduzimos a vacância que em seu pico chegou a mais de 40% para 6,4% no fechamento do 2T16, nível muito inferior ao praticado mercado de SP.

Nesse mercado adverso, principalmente no Rio de Janeiro, voltamos a esclarecer, que até o momento a Petrobras, locatária do Torre Almirante, não encaminhou solicitação de rescisão de seu contrato de locação, mesmo tendo em dezembro de 2015 comunicado a possível intenção de fazê-lo. De todo modo desde o início do ano, a nossa equipe de locação vem trabalhando no processo de comercialização antecipando qualquer movimento desse tipo. Assim que tivermos mais informações sobre o tema, faremos a devida comunicação com o mercado.

Na semana passada, em linha com a política de reciclagem da carteira de imóveis do BC Fund, vendemos um conjunto de 526 m<sup>2</sup> no Ed. Transatlântico, da qual temos uma posição minoritária e realizando um ganho de capital de 159% sobre o valor de aquisição. Assim como as vendas que executamos no início do ano, com os edifícios Beneditinos, Polidoro e SIA Sul, essa venda apesar de pequena, também foi acima do valor de avaliação em 16%. Esses eventos reforçam a nossa tese que mesmo o Fundo estar sendo negociado em ambiente de bolsa com desconto sobre o seu valor patrimonial da cota, as vendas no mercado privado, por outro lado, foram feitas a valor acima do valor patrimonial dos imóveis.

Do lado de obras, temos dois grandes *retrofits* que estão em estágio final, o CENESP já atingiu 95% de conclusão e a do BFC deverá ter sua obra finalizada até o final de 2016. Esse investimento resultará no alongamento da vida útil dos ativos, preservando o seu patrimônio para um novo ciclo e aumentando a sua atratividade nesse mercado competitivo.



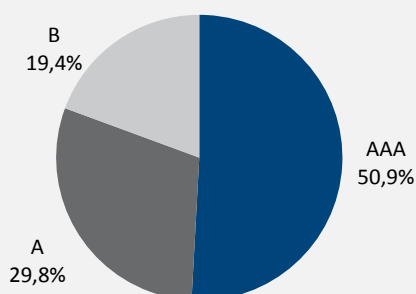
## Desempenho operacional

### Composição do portfólio de ativos

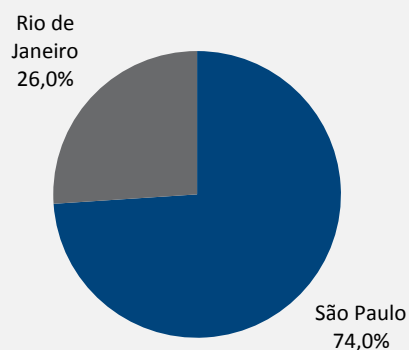
No final do trimestre, a ABL do portfólio correspondia a 229.952 m<sup>2</sup>. Não havendo alterações em relação ao 1T16.

#### Portfólio de ativos (com base na receita contratada em jun/2016)

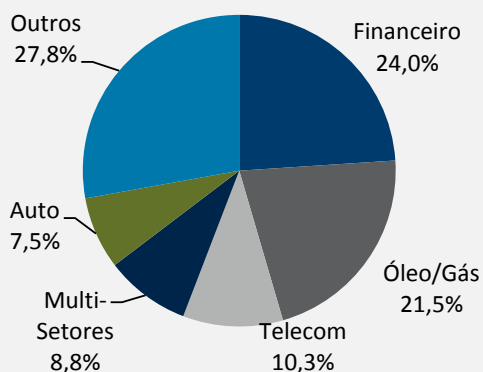
Por tipo de ativo



Por localização



Por setor de atuação dos inquilinos



Por concentração de inquilinos

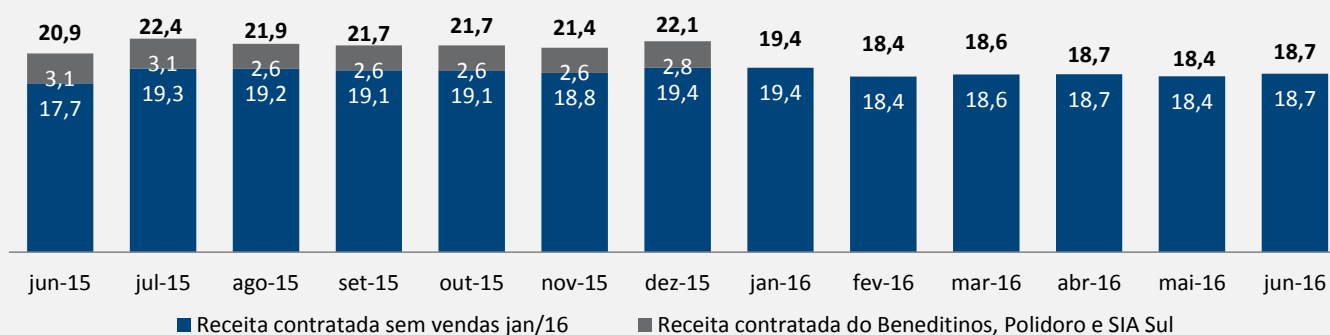
- Em junho de 2016, o principal inquilino era a Petrobras, com aproximadamente 22% da receita contratada de locação.
- Excluindo a Petrobras, nenhum inquilino representa mais do que 9% da receita contratada de locação.
- O Fundo possuía, em junho de 2016, 59 contratos de locação.

### Receita Contratada de Locação

A receita contratada mensal de locação, em junho de 2016, era de R\$ 18,7 milhões, o que representa um aumento de 5,4% em relação a junho de 2015, ponderando pela mesma base de imóveis, isto é, retirando Beneditinos, Polidoro e SIA Sul.

A receita contratada de locação é uma 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.

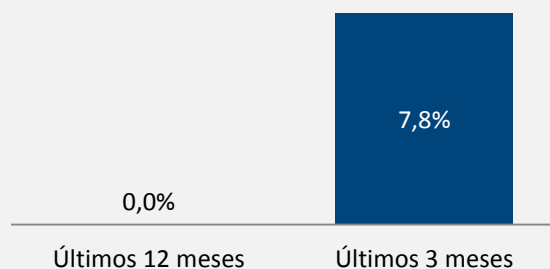
#### Evolução mensal da receita contratada de locação (em R\$ milhões)



A receita contratada de mesmos inquilinos do 2T16 não apresentou alteração em relação a 2T15. Frente a 1T16, a receita contratada dos mesmos inquilinos incorreu em um crescimento de 7,8%.

A receita contratada de locação de mesmos inquilinos (*Same Tenant Rent – STR*) é uma medida não contábil que corresponde ao valor total dos contratos de locação vigentes no mês de referência numa determinada área que já estava locada pelo mesmo inquilino no final do mesmo período do ano anterior ou no final do trimestre anterior, desconsiderando descontos, carências, multas e outros ajustes que impactam a receita contábil de locação.

#### Variação da receita de mesmos inquilinos (STR)

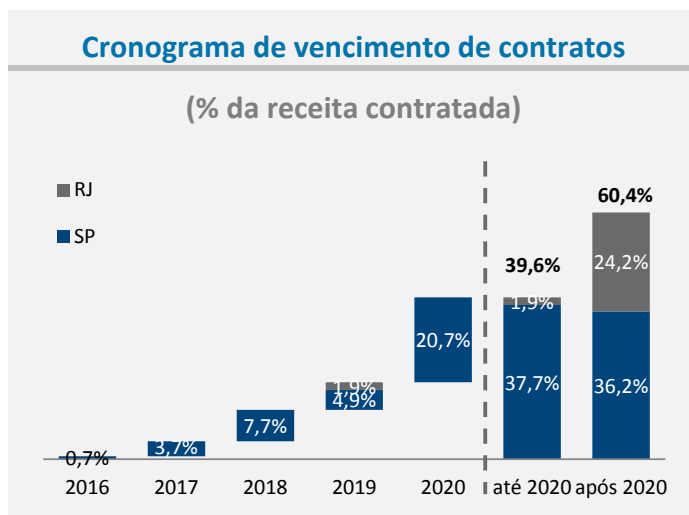
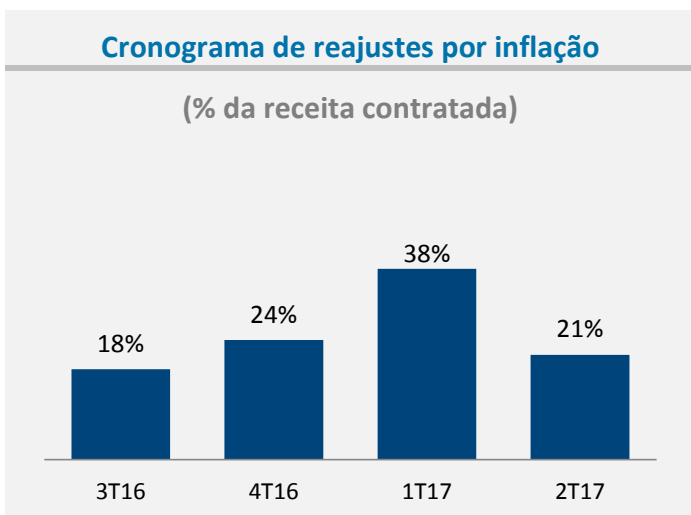
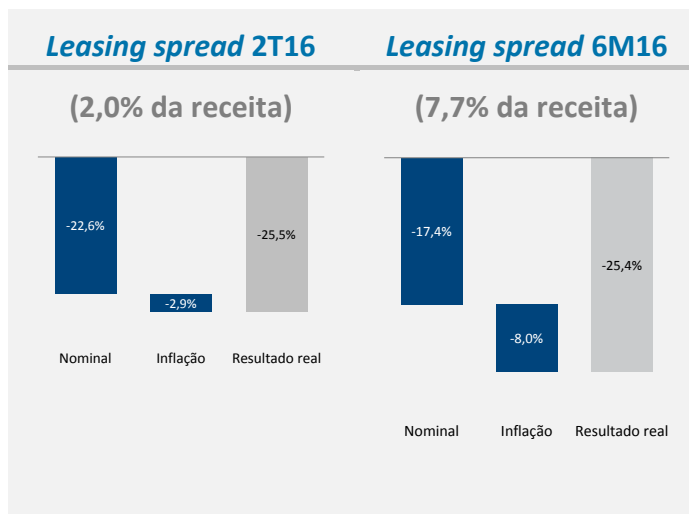
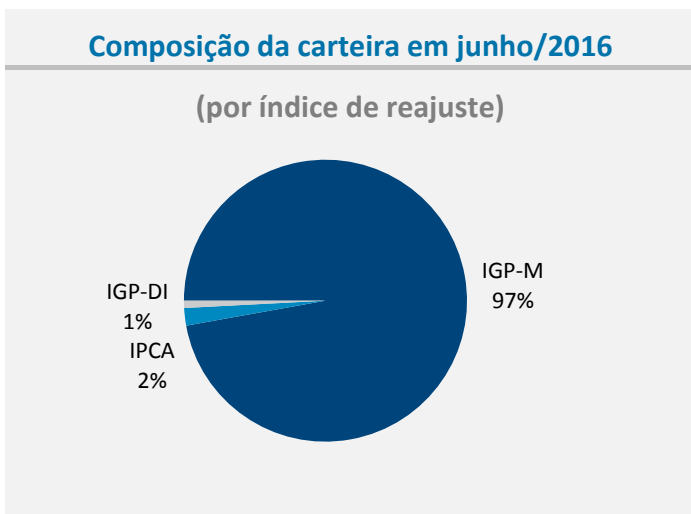


### Renovações e Revisões

O equivalente a 2,0% da receita contratada de locação passou pelo processo de renovação, revisão ou teve novos contratos no 2T16, resultando em uma diminuição nominal de 22,6%. Descontando o efeito da inflação, o resultado real (*leasing spread*) foi de -25,5%.

O valor do *leasing spread* foi impactado principalmente pelas atuais condições de mercado, que vêm exigindo uma maior flexibilidade dos preços a fim de atrair novos locatários e evitar a saída dos atuais.

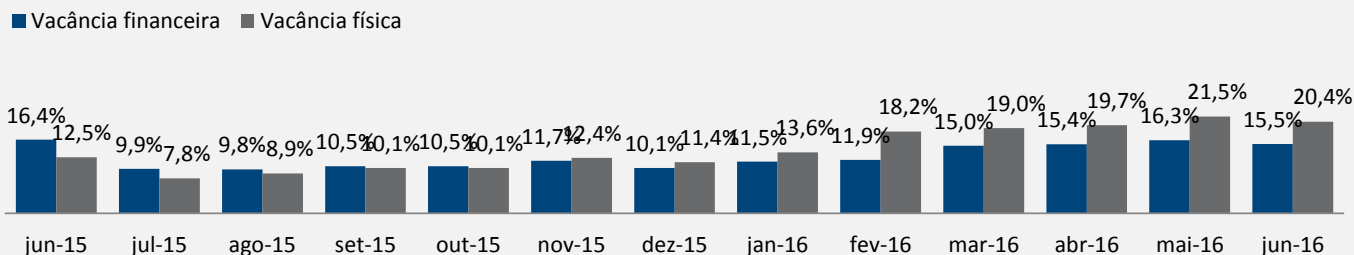
Apenas 18,9% dos contratos do Fundo vencem até o final de 2019 e 39,6% até o final de 2020.



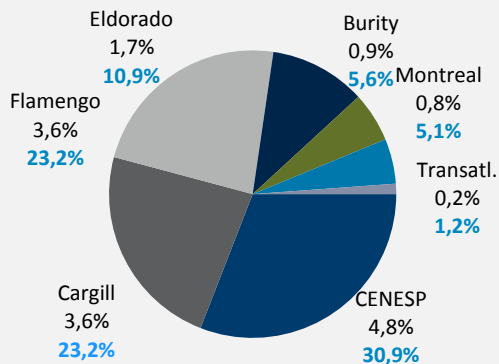
### Vacância

A vacância financeira no final do 2T16 foi de 15,5%, frente a 15,0% no final do 1T16. O crescimento da vacância financeira no trimestre foi principalmente impactada pelo aumento da área vaga no CENESP. Ao final do trimestre as áreas vagas correspondiam a 22.459 m<sup>2</sup> no CENESP, 10.626 m<sup>2</sup> no Cargill, 5.310 m<sup>2</sup> no Flamengo, 3.278 m<sup>2</sup> no Burity, 3.916 m<sup>2</sup> no Eldorado, 1.874 m<sup>2</sup> no Montreal e 525 m<sup>2</sup> no Transatlântico.

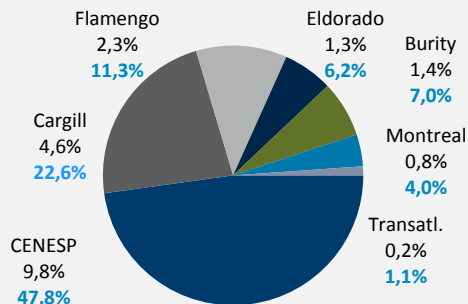
#### Vacância financeira e física do portfólio



#### Composição da vacância financeira



#### Composição da vacância física



### Inadimplência

Devido à elevada qualidade do portfólio e dos inquilinos, a inadimplência percebida pelo Fundo sempre foi consideravelmente baixa. Em 4T15, porém, conforme informamos no último release trimestral de 2015, a provisão para devedores duvidosos representava 6,7% da receita de locação total daquele trimestre, dada a inadimplência em



um contrato de locação de um dos imóveis, já vendido pelo Fundo em 2016. Voltamos a informar que o locatário não incorre em risco de crédito, mas diverge quanto a valores no âmbito da renovatória do contrato, sendo esse diferencial do aluguel que se encontra inadimplente. O Fundo já tomou as devidas providencias para ressarcir este valor na ação renovatória e o processo se encontra no prazo de defesa ou pagamento do valor devido.



## Desempenho financeiro

### Receita

A receita de propriedades para investimento, que incluem as receitas de locação, além dos efeitos da reavaliação e venda de ativos no período, totalizaram –R\$177,0 milhões no 2T16 e –R\$ 125,8 milhões no primeiro semestre de 2016. Os principais eventos que impactaram a receita foram:

- A reavaliação semestral dos ativos, que teve um efeito negativo no trimestre (R\$ 230,7 milhões);
- Reciclagem do portfólio, onde vendemos três imóveis do portfólio no início de 2016 (Benedictinos, Polidoro e SIA Sul) e logo ainda constavam na base de receita de aluguel de 2015.

### Receita de locação (R\$ milhões) <sup>(1)</sup>



(em R\$ '000)	2T15	2T16	Var.	6M15	6M16	Var.
<b>Receita de propriedades</b>	<b>(55.831)</b>	<b>(176.939)</b>	<b>216,9%</b>	<b>6.653</b>	<b>(125.805)</b>	<b>n.a.</b>
Receitas de aluguel	57.978	53.516	(7,7%)	120.459	105.960	(12,0%)
(-) Provisão - liquid. duvidosa	(111)	141	n.a.	(366)	137	n.a.
Multas e juros recebidos	1.822	1.460	(19,9%)	2.106	1.698	(19,4%)
Ajuste a valor justo	(115.392)	(230.721)	99,9%	(115.392)	(230.721)	99,9%
Vendas de propriedade	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Descontos concedidos	(128)	(1.335)	943,0%	(154)	(2.879)	1769,5%

Notas:

(1) Não é feita distinção entre receita bruta e líquida, pois não há qualquer tributação sobre a receita de locação nem sobre o ganho de capital na venda de ativos e/ou na reavaliação.

### Avaliação do portfólio

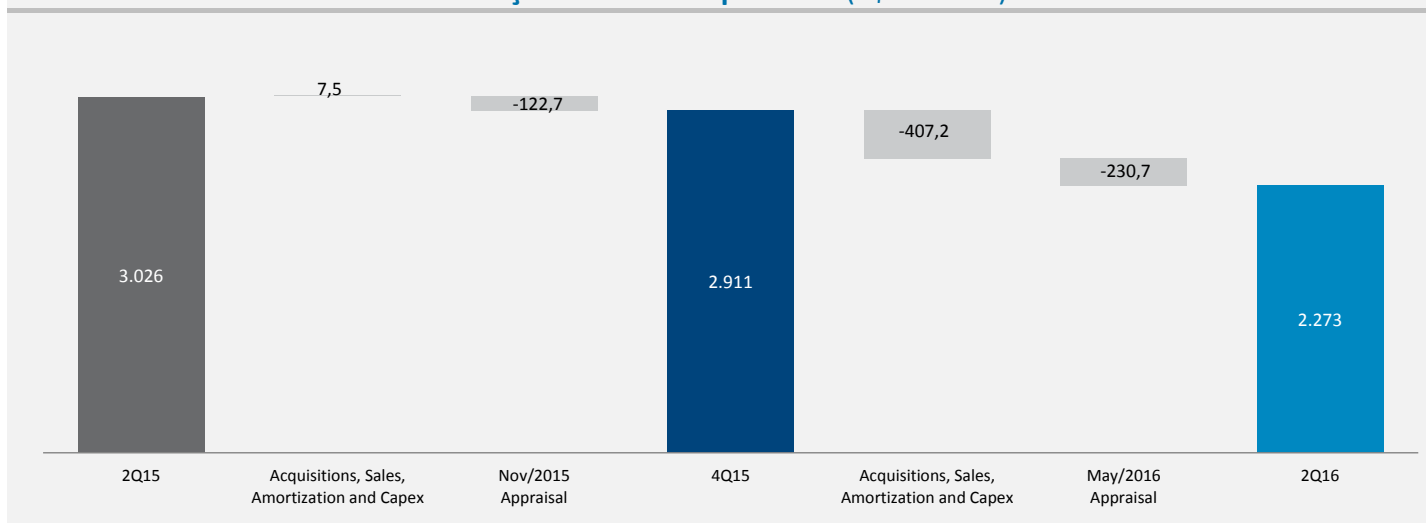
Semestralmente, nos meses de maio e novembro, é realizada uma reavaliação completa dos ativos do portfólio do Fundo, cujo resultado é utilizado para definir o valor contábil das propriedades do BC Fund.

A avaliação de maio/2016 foi conduzida pela CB Richard Ellis, que utilizou um ou mais dos métodos listado a seguir para a determinação de valor, dependendo das características dos imóveis e do mercado: (i) comparativos diretos de dados de mercado; (ii) método da renda por capitalização direta; e (iii) método da renda por fluxo de caixa descontado.

Com base na avaliação de maio de 2016, o valor do portfólio do Fundo era de R\$ 2,4 bilhões.

O valor do portfólio em junho de 2016 representa um *cap rate* de 11,2% sobre a receita atual contratada e de 9,4%, considerando a receita potencial das áreas atualmente vagas.

#### Evolução do valor do portfólio (R\$ milhões)



**Custos e Despesas**

(em R\$ '000)	2T15	2T16	Var.	6M15	6M16	Var.
<b>Custo das Propriedades para Investimento</b>	-	-	n.a.	-	-	n.a.
<b>Custos / Despesas dos Imóveis</b>	<b>(3.697)</b>	<b>(3.560)</b>	<b>(3,7%)</b>	<b>(7.097)</b>	<b>(7.824)</b>	<b>10,2%</b>
Despesa de comissões	-	-	n.a.	(562)	-	n.a.
Despesa de administração - Imóvel	(419)	(591)	41,1%	(920)	(1.171)	27,3%
Despesas de condomínio	(2.377)	(2.749)	15,6%	(4.128)	(6.049)	46,5%
Despesas de reparos, manutenção e conservação	(901)	(220)	(75,6%)	(1.487)	(604)	(59,4%)
<b>Despesas Administrativas</b>	<b>(12.053)</b>	<b>(7.313)</b>	<b>(39,3%)</b>	<b>(23.648)</b>	<b>(14.495)</b>	<b>(38,7%)</b>
Taxa de gestão	(7.904)	(5.558)	(29,7%)	(15.615)	(11.448)	(26,7%)
Taxa de administração	(2.285)	(1.237)	(45,9%)	(4.901)	(3.183)	(35,1%)
Despesas tributárias	(768)	(403)	(47,5%)	(1.244)	(1.172)	(5,8%)
Outras despesas operacionais	(1.096)	(115)	(89,5%)	(1.888)	1.308	n.a.

- A despesa de comissões está relacionada (i) aos serviços de intermediação para renovação e/ou revisão de contratos de locação, (ii) à corretagem para a comercialização de áreas vagas e (iii) à corretagem para a compra e venda de ativos.
- A despesa de administração dos imóveis está relacionada aos serviços de gerenciamento das propriedades e corresponde a um percentual da receita gerada por cada imóvel.
- As despesas de condomínio, reparos, manutenção e conservação são incorridas pelo Fundo para cobrir tais despesas devidas pelas áreas vagas de seu portfólio. Nos últimos trimestres, houve um forte crescimento destas despesas como consequência do maior nível de vacância do portfólio, dado que tais despesas são incorridas pelo inquilino enquanto as áreas estão locadas.
- A despesa de gestão refere-se aos serviços de gestão do BTG Pactual e corresponde a 1,5% a.a. sobre o valor de mercado do Fundo (atualmente em desconto, sendo pago 1,1% a.a. até janeiro de 2017), conforme valor de negociação das cotas na BM&FBovespa, a ser calculado e provisionado diariamente e pago mensalmente.
- A taxa de administração do Fundo refere-se aos serviços de administração do BTG Pactual e corresponde a 0,25% a.a. sobre o valor de mercado do Fundo, conforme valor de negociação das cotas na BM&FBovespa, a ser calculado e provisionado diariamente e adicionado os valores pagos ao escriturador do Fundo.
- A despesa tributária está relacionada aos tributos municipais, estaduais e federais a qual o Fundo incorre. Em sua maior parcela corresponde ao pagamento de IPTU das áreas não locadas do portfólio.
- As outras despesas/receitas operacionais do 6M16 totalizaram aproximadamente um retorno de R\$ 1,3 milhão. Devido a acordos sobre aluguel de antenas, receita de desmobilização de áreas vagas e outros, realizados com locatários de ativos que já não compõem o portfólio do Fundo. Nesta linha, são classificadas despesas diversas,





tais como contas de consumo relacionadas às áreas vagas, taxa de fiscalização da CVM, custódia, BM&FBovespa, auditoria, reavaliação dos ativos, tributos diversos, assessoria legal, custas de cartórios, entre outras.

### Resultado Financeiro

(em R\$ '000)	2T15	2T16	Var.	6M15	6M16	Var.
<b>Despesas sobre captação e aquisição de imóveis</b>	<b>(13.663)</b>	<b>(13.850)</b>	<b>1,4%</b>	<b>(26.719)</b>	<b>(27.733)</b>	<b>3,8%</b>
Despesas com juros	(11.560)	(11.305)	(2,2%)	(23.254)	(22.832)	(1,8%)
Despesas com correção monetária	(2.103)	(2.545)	21,0%	(3.465)	(4.901)	41,4%
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>24.641</b>	<b>19.797</b>	<b>(19,7%)</b>	<b>34.527</b>	<b>28.865</b>	<b>(16,4%)</b>
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	50	26	(48,0%)	93	53	(43,0%)
Letras de crédito imobiliário	15.534	12.469	(19,7%)	30.283	26.980	(10,9%)
Rendimentos de Cotas de Fundos Imobiliários	2.437	1.740	(28,6%)	4.556	3.574	(21,6%)
Resultado / ajuste a valor de mercado de cotas de FII e CRI	6.620	5.562	(16,0%)	(405)	(1.742)	330,1%
<b>Outros Ativos Financeiros</b>	<b>1.018</b>	<b>3.355</b>	<b>229,6%</b>	<b>2.483</b>	<b>11.449</b>	<b>361,1%</b>
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	1.472	4.452	202,4%	3.008	14.250	373,7%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	(454)	(1.097)	141,6%	(525)	(2.801)	433,5%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>11.996</b>	<b>9.302</b>	<b>(22,5%)</b>	<b>10.291</b>	<b>12.581</b>	<b>22,3%</b>

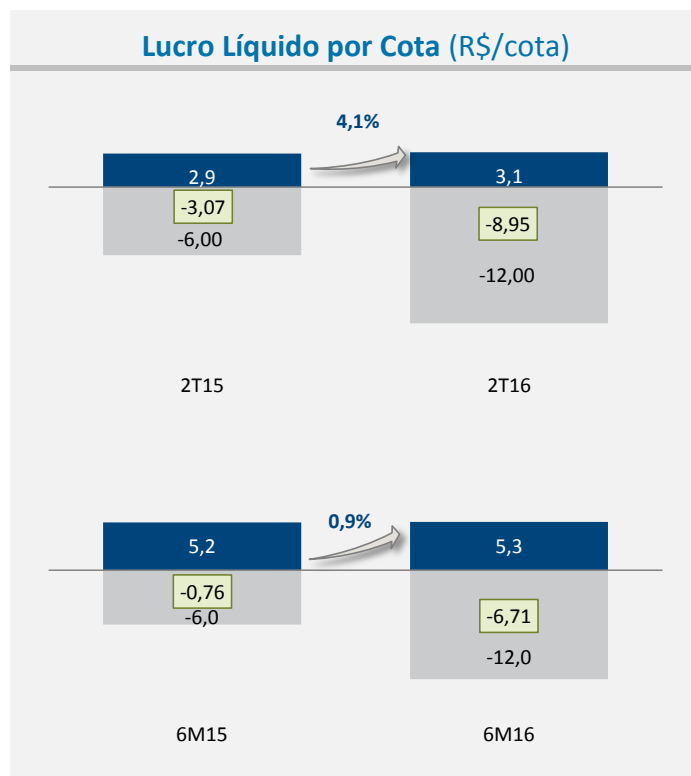
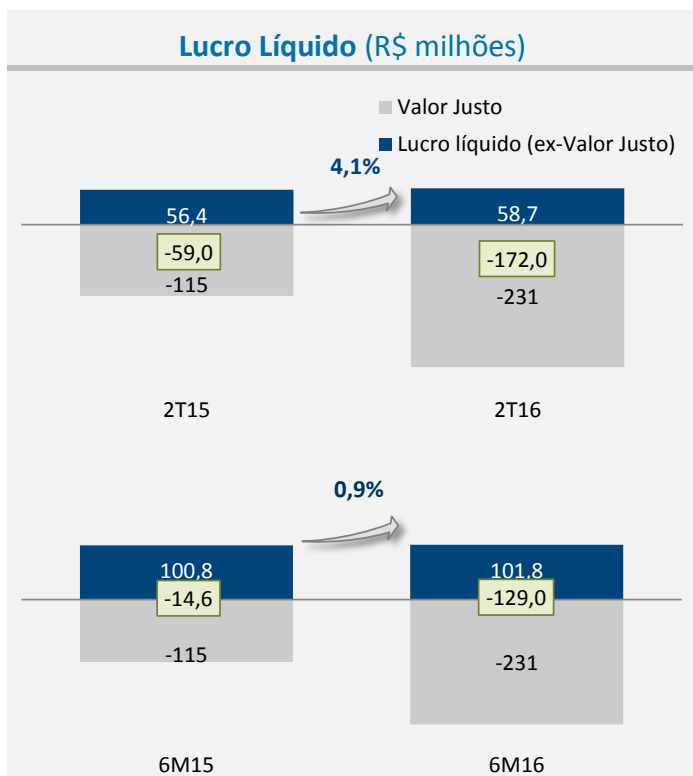
A despesa com juros e correção monetária por aquisições e captação de recursos totalizou R\$ 13,9 milhões no 2T16, em linha com o mesmo período em 2015.

As receitas financeiras no 2T16 apresentaram queda em relação ao mesmo período do ano anterior, principalmente em função de o Fundo ter reduzido suas aplicações financeiras com a distribuição e amortização de R\$ 400 milhões realizada em maio de 2016.

O resultado de outros ativos financeiros totalizou R\$ 3,4 milhões no 2T16, em função da diversificação do portfolio de investimentos financeiro de caixa do Fundo.

### Lucro líquido

O lucro líquido do 2T16 totalizou –R\$172,0 milhões (–R\$8,95/cota). Desconsiderando o efeito da reavaliação do portfólio de imóveis, o lucro líquido totalizou R\$58,7 milhões (R\$ 3,05/cota), o que representa um aumento de 4,1% em relação ao 2T15.



### FFO e FFO ajustado

O FFO do Fundo totalizou R\$50,8 milhões em 2T16, o que representa um aumento de 6,3% em relação a 2T15. O FFO não é uma medida reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e sua metodologia pode mudar se comparada com outras empresas. Neste trimestre, os principais efeitos que influenciaram o FFO, partindo do lucro líquido, foram:

- O resultado da reavaliação semestral dos ativos;
- O resultado de ajuste a valor justo de cotas de outros FII;
- Despesas não recorrentes.

Os gestores do fundo consideram que os efeitos contábeis do ajuste de correção monetária sobre saldo devedor das obrigações não tem efeito caixa. Portanto, para a análise do fluxo de caixa das operações, os gestores calculam o FFO ajustado, que desconta do FFO os efeitos não caixa sobre o endividamento. O valor das despesas financeiras não caixa em 2T16 representaram R\$2,5 milhões e o FFO ajustado totalizou R\$53,4 milhões, ou R\$2,78/cota, valor 7,0% maior que no mesmo período do ano anterior.

<i>(em R\$ '000, exceto se indicado)</i>	2T15	2T16	Var.	6M15	6M16	Var.
<b>Lucro líquido</b>	<b>(58.992)</b>	<b>(172.000)</b>	<b>n.a.</b>	<b>(14.582)</b>	<b>(128.970)</b>	<b>n.a.</b>
(-) Reavaliação de ativos	115.392	230.721	99,9%	115.392	230.721	99,9%
(-) Resultado de venda de ativos	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Ajuste a valor de mercado de cotas de FII e CRI	(6.620)	(5.562)	(16,0%)	405	1.742	330,1%
(+) Despesas não-recorrentes	(1.984)	(2.336)	17,7%	(1.654)	(4.936)	198,4%
<b>(=) FFO</b>	<b>47.796</b>	<b>50.823</b>	<b>6,3%</b>	<b>99.561</b>	<b>98.557</b>	<b>(1,0%)</b>
<i>FFO / cota (R\$ / cota)</i>	<b>2,49</b>	<b>2,64</b>	<b>6,3%</b>	<b>5,18</b>	<b>5,13</b>	<b>(1,0%)</b>
(+) Despesas financeiras não-caixa	2.103	2.545	21,0%	3.465	4.901	41,4%
<b>(=) FFO ajustado</b>	<b>49.899</b>	<b>53.368</b>	<b>7,0%</b>	<b>103.026</b>	<b>103.458</b>	<b>0,4%</b>
<i>FFO ajustado / cota (R\$ / cota)</i>	<b>2,60</b>	<b>2,78</b>	<b>7,0%</b>	<b>5,36</b>	<b>5,38</b>	<b>0,4%</b>



## Obrigações e disponibilidades

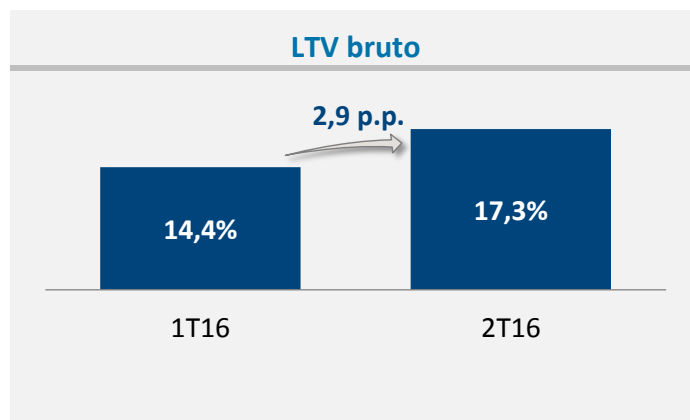
As obrigações por aquisições de imóveis e por captações de recursos no final do 2T16 totalizaram R\$489,0 milhões e o Fundo possuía uma posição de caixa e equivalentes de R\$ 477,6 milhões.

(em R\$ '000)	Custo	Prazo orig.	Venc.	1T16	2T16
<b>Obrigações por aquisições de imóveis</b>				<b>492.655</b>	<b>488.975</b>
Brazilian Financial Center	TR + 9,32% aa	12 anos	Dez/2025	244.848	244.397
Eldorado Business Tower	TR + 10,17% aa	10 anos	Mai/2019	247.807	244.578
<b>Obrigações por captação de recursos</b>				-	-
<b>Endividamento bruto</b>				<b>492.655</b>	<b>488.975</b>
(-) Disponibilidades e aplicações financeiras livres				(817.348)	(405.691)
(-) Cotas de outros FIIs (Mercado)				(66.374)	(71.936)
<b>Endividamento líquido</b>				<b>(391.067)</b>	<b>11.348</b>

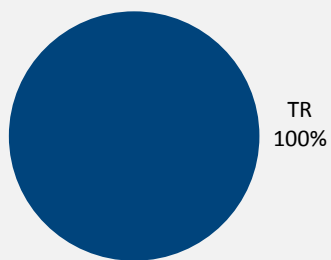
O nível de alavancagem, em junho de 2016, se manteve em patamares confortáveis, com LTV bruto de 17,3% e LTV líquido de 0,4% (o Fundo deve manter o LTV líquido abaixo de 30,0%).

A totalidade das obrigações do Fundo é corrigida por taxas fixas indexadas à TR, sofrendo impacto limitado ao aumento na taxa de juros.

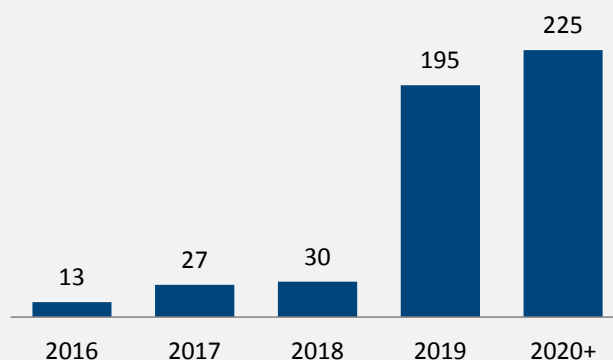
O fluxo de amortizações continua confortável, com parcelas pequenas nos próximos anos.



### Índice de Reajuste



### Cronograma de amortização (R\$ milhões)

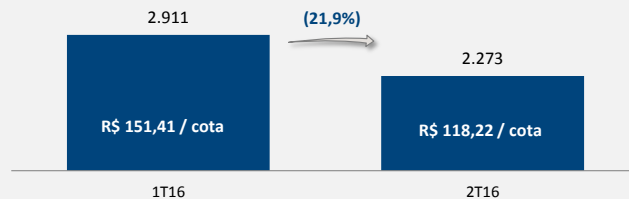


### Patrimônio líquido

O patrimônio líquido no 2T16 totalizou R\$ 2,3 bilhões, correspondendo a uma diminuição de 21,9% em relação ao 1T16, em função da distribuição e amortização realizada pelo Fundo de R\$ 20,81/cota e o impacto negativo da reavaliação dos imóveis.

O valor patrimonial da cota passou de R\$ 151,41/cota em março de 2016 para R\$ 118,22/cota no final de junho de 2016.

### Evolução do patrimônio (R\$ milhões)

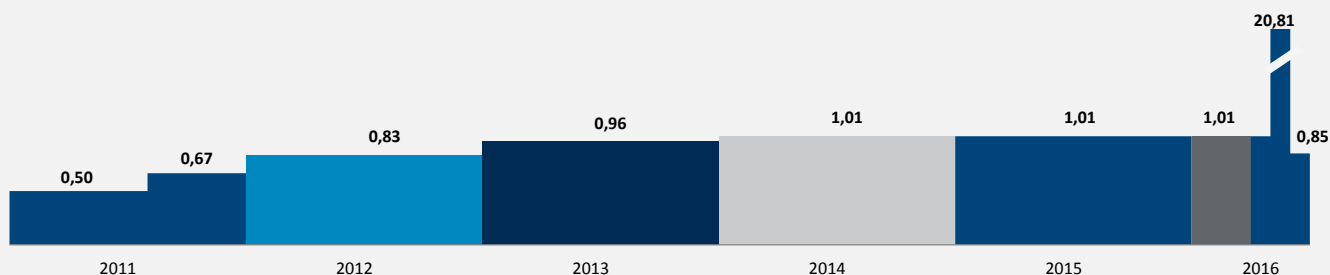


## Distribuições

No 2T16, o valor distribuído e amortizado por cota foi de R\$ 7,56/cota/mês, o que representou um total de rendimentos distribuídos pelo fundo de R\$ 22,67/cota no trimestre. O valor total distribuído e amortizado em 2T16 foi de R\$ 435,8 milhões, substancialmente superior a distribuição de rendimentos e amortização dos trimestres anteriores.

Em maio de 2016 foi realizada a distribuição de rendimentos e amortização das cotas do Fundo de R\$ 400 milhões. Após essa distribuição, o Fundo conforme regulamento, passa a distribuir no mínimo 95% dos lucros apurados sobre regime de caixa. Visando atenuar a volatilidade inerente a este regime, que pode sofrer com impactos significativos de atrasos de pagamento, multas e não recorrentes, vis-à-vis a distribuição que o fundo praticava anteriormente de R\$1,01/cota, faremos a distribuição de rendimentos mensal utilizando uma ponderação móvel do FFO Ajustado do Fundo ao longo do semestre e faremos o ajuste do efeito caixa no último mês do semestre corrente.

**Evolução da distribuição mensal de distribuição e amortização (R\$/cota/mês)**

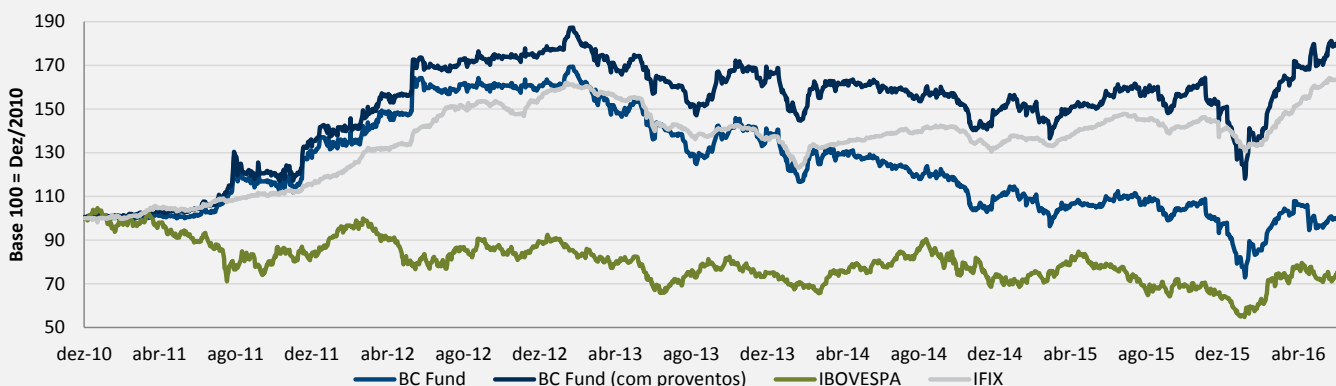


### Mercado de capitais

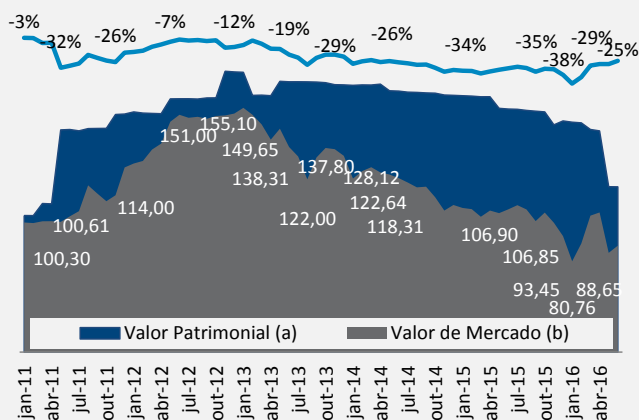
Nos últimos 12 e 24 meses (base junho/2016), o retorno das cotas do BC Fund (BRCR11), considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi de 15,4% e 12,3%. Nos mesmos períodos, o Ibovespa registrou variações de -2,9% e -3,1%, respectivamente.

No trimestre, a rentabilidade foi de 8,6%, enquanto o Ibovespa e o IFIX apresentaram variações de 2,9% e 10,3%, respectivamente.

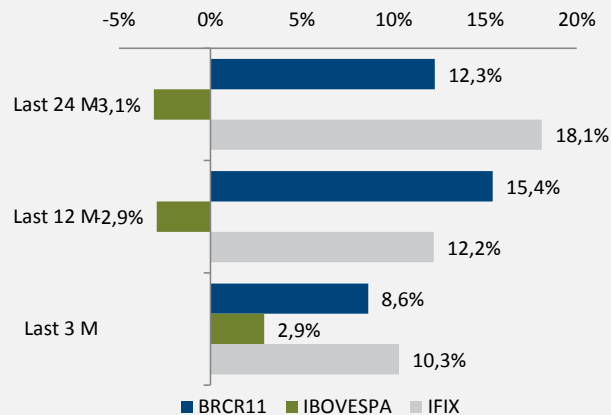
**Desempenho da cota no mercado (Base 100 – Dezembro/2010)**



**Valor patrimonial vs. Valor de mercado**



**Retorno dos últimos 3, 12 e 24 meses (jun/16)**



O valor de fechamento da cota de R\$ 88,65 em 30 de junho de 2016 representava:

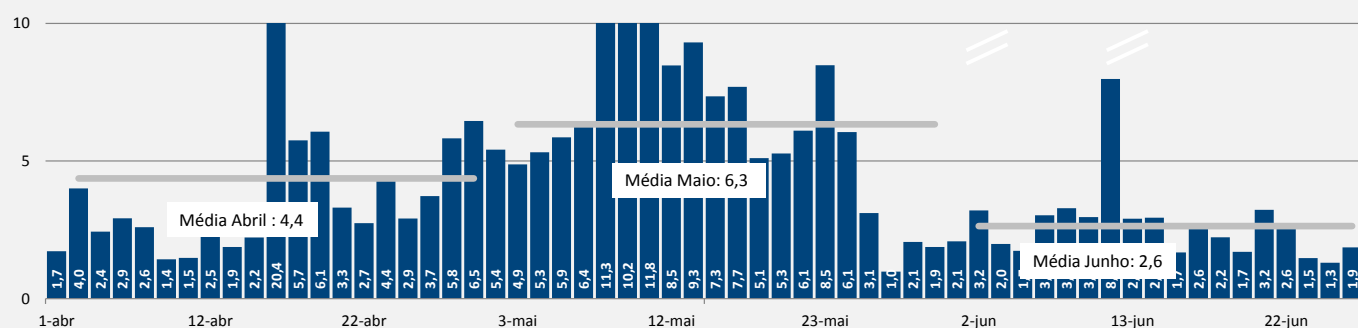
- Desconto de 25,0% com relação ao valor patrimonial da cota.
- Distribuição de rendimentos anualizada de 12,1% a.a.
- *Cap rate* implícito do portfólio de 12,6% (considerando a receita contratada de junho/2016). Se for considerada a receita potencial das áreas vagas, o *cap rate* implícito seria de 14,9%.
- Valor médio de R\$ 7.746/m<sup>2</sup> de ABL.

### Avaliação a mercado

		Jun-16	Jun-15
Valor patrimonial	[R\$ / cota]	118,22	157,40
Valor da cota (fechamento)	[R\$ / cota]	88,65	106,90
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	(25,0%)	(32,1%)
Distribuição mensal	[R\$ / cota]	0,85	1,01
Rentabilidade mensal	[% a.m.]	0,96%	0,94%
<b>Rent. anual (linear)</b>	<b>[% a.a.]</b>	<b>11,5%</b>	<b>11,3%</b>
<b>Rentabilidade anualizada</b>	<b>[% a.a.]</b>	<b>12,1%</b>	<b>11,9%</b>
Quantidade de cotas	[#]	19.224.537	19.224.537
Valor de mercado	[R\$ mi]	1.704,3	2.055,1
Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	11,3	(140,7)
Participação minoritários	[R\$ mi]	65,6	76,4
<b>Enterprise Value</b>	<b>[R\$ mi]</b>	<b>1.781,2</b>	<b>1.990,8</b>
Receita contratada	[R\$ mi]	18,7	20,9
<b>Cap rate implícito</b>	<b>[%]</b>	<b>12,6%</b>	<b>12,6%</b>
<b>Cap rate potencial áreas vagas</b>	<b>[%]</b>	<b>14,9%</b>	<b>15,0%</b>
ABL do portfólio	[m <sup>2</sup> ]	229.952	303.548
<b>Valor médio por m<sup>2</sup></b>	<b>[R\$ / m<sup>2</sup>]</b>	<b>7.746</b>	<b>6.558</b>

Neste segundo trimestre de 2016, a negociação em bolsa das cotas do BRCR11 registrou um volume médio diário de R\$4,4 milhões.

### Volume diário de negociação na BM&FBovespa (R\$ milhões)





## Demonstrações Financeiras Consolidadas

### DRE Consolidada

(R\$ '000)	2T15	2T16	Var.	6M15	6M16	Var.
<b>Receitas Propriedades para Investimento</b>	<b>(55.831)</b>	<b>(176.943)</b>	<b>216,9%</b>	<b>6.653</b>	<b>(125.809)</b>	<b>n.a.</b>
Receitas de aluguel	57.978	53.516	(7,7%)	120.459	105.960	(12,0%)
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(111)	141	n.a.	(366)	137	n.a.
Receitas de multas e juros recebidos	1.822	1.460	(19,9%)	2.106	1.698	(19,4%)
Descontos concedidos	(128)	(1.335)	943,0%	(154)	(2.879)	1769,5%
Ajuste a valor justo	(115.392)	(230.721)	99,9%	(115.392)	(230.721)	99,9%
<b>Despesas juros e atualização monetária</b>	<b>(13.663)</b>	<b>(13.850)</b>	<b>1,4%</b>	<b>(26.719)</b>	<b>(27.733)</b>	<b>3,8%</b>
Juros com obrigações por compra de imóveis	(11.560)	(11.305)	(2,2%)	(23.254)	(22.832)	(1,8%)
Atualização monetária com obrigações por compra de imóvel	(2.103)	(2.545)	21,0%	(3.465)	(4.901)	41,4%
<b>Despesas administrativas dos imóveis</b>	<b>(3.697)</b>	<b>(3.560)</b>	<b>(3,7%)</b>	<b>(7.097)</b>	<b>(7.824)</b>	<b>10,2%</b>
Despesas de comissões	-	-	n.a.	(562)	-	n.a.
Despesa de administração - Imóvel	(419)	(591)	41,1%	(920)	(1.171)	27,3%
Despesas de condomínio	(2.377)	(2.749)	15,6%	(4.128)	(6.049)	46,5%
Despesas de reparos, manutenção e conservação	(901)	(220)	(75,6%)	(1.487)	(604)	(59,4%)
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>	<b>(73.191)</b>	<b>(194.353)</b>	<b>165,5%</b>	<b>(27.163)</b>	<b>(161.366)</b>	<b>494,1%</b>
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	50	26	(48,0%)	93	53	(43,0%)
Letras de crédito imobiliário	15.534	12.469	(19,7%)	30.283	26.980	(10,9%)
Rendimentos de Cotas de Fundos Imobiliários	2.437	1.740	(28,6%)	4.556	3.574	(21,6%)
Resultado / ajuste a valor de mercado de cotas de FII e CRI	6.620	5.562	(16,0%)	(405)	(1.742)	330,1%
<b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>24.641</b>	<b>19.797</b>	<b>(19,7%)</b>	<b>34.527</b>	<b>28.865</b>	<b>(16,4%)</b>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>	<b>(48.550)</b>	<b>(174.556)</b>	<b>259,5%</b>	<b>7.364</b>	<b>(132.501)</b>	<b>n.a.</b>
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	1.472	4.452	202,4%	3.008	14.250	373,7%
Receitas com debêntures	-	2.319	n.a.	-	3.511	n.a.
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	(454)	(1.097)	141,6%	(525)	(2.801)	433,5%
<b>Total outros ativos financeiros</b>	<b>1.018</b>	<b>5.674</b>	<b>457,4%</b>	<b>2.483</b>	<b>14.960</b>	<b>502,5%</b>
Despesa de gestão	(7.904)	(5.558)	(29,7%)	(15.615)	(11.448)	(26,7%)
Taxa de administração - Fundo	(2.285)	(1.237)	(45,9%)	(4.901)	(3.183)	(35,1%)
Despesas tributárias	(768)	(403)	(47,5%)	(1.244)	(1.172)	(5,8%)
Outras despesas operacionais	(1.096)	(115)	(89,5%)	(1.888)	1.308	n.a.
<b>Total de receitas(despesas) operacionais</b>	<b>(12.053)</b>	<b>(7.313)</b>	<b>(39,3%)</b>	<b>(23.648)</b>	<b>(14.495)</b>	<b>(38,7%)</b>
<b>Lucro Líquido Antes da Participação dos Minoritários</b>	<b>(59.585)</b>	<b>(176.195)</b>	<b>195,7%</b>	<b>(13.801)</b>	<b>(132.036)</b>	<b>856,7%</b>
Participação Minoritários	593	4.195	607,4%	(781)	3.066	n.a.
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>(58.992)</b>	<b>(172.000)</b>	<b>191,6%</b>	<b>(14.582)</b>	<b>(128.970)</b>	<b>784,4%</b>
Quantidade de cotas no final do período	19.224.537	19.224.537	0,0%	19.224.537	19.224.537	0,0%
Lucro líquido por cota - R\$	(3,07)	(8,95)	191,6%	(0,76)	(6,71)	784,4%

**Balanco Patrimonial Consolidado**

<b>ATIVOS (R\$ '000)</b>	<b>1T16</b>	<b>% sobre Ativo Total</b>	<b>2T16</b>	<b>% sobre Ativo Total</b>	<b>Varição</b>
<b>Circulante</b>	<b>879.410</b>	<b>24,9%</b>	<b>275.338</b>	<b>9,5%</b>	<b>(68,7%)</b>
Disponibilidades	73	0,0%	1	0,0%	(98,6%)
Aplicações Financeiras	475.930	13,5%	244.582	8,4%	(48,6%)
Aluguéis a receber	25.204	0,7%	25.410	0,9%	0,8%
Outros ativos	378.203	10,7%	5.345	0,2%	(98,6%)
<b>Não Circulante</b>	<b>88.113</b>	<b>2,5%</b>	<b>239.773</b>	<b>8,3%</b>	<b>172,1%</b>
Aplicações financeiras	88.113	2,5%	239.773	8,3%	172,1%
<b>Propriedades para Investimento</b>	<b>2.561.067</b>	<b>72,6%</b>	<b>2.383.530</b>	<b>82,2%</b>	<b>(6,9%)</b>
Edificações	2.561.067	72,6%	2.383.530	82,2%	(6,9%)
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>3.528.590</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.898.641</b>	<b>100,0%</b>	<b>(17,9%)</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ '000)</b>	<b>1T16</b>	<b>% sobre Passivo + PL</b>	<b>2T16</b>	<b>% sobre Passivo + PL</b>	<b>Varição</b>
<b>Circulante</b>	<b>88.880</b>	<b>2,5%</b>	<b>65.710</b>	<b>2,3%</b>	<b>(26,1%)</b>
Rendimentos a distribuir	19.836	0,6%	34.703	1,2%	74,9%
Impostos e contribuições a recolher	10	0,0%	8	0,0%	(20,0%)
Provisões e contas a pagar	12.697	0,4%	6.229	0,2%	(50,9%)
Obrigações por aquisição de imóveis	56.337	1,6%	24.770	0,9%	(56,0%)
<b>Não circulante</b>	<b>457.969</b>	<b>13,0%</b>	<b>494.495</b>	<b>17,1%</b>	<b>8,0%</b>
Provisões e contas a pagar	9.328	0,3%	21.059	0,7%	125,8%
Obrigações por recursos em garantia	6.300	0,2%	6.728	0,2%	6,8%
Obrigações por aquisição de imóveis	442.341	12,5%	466.708	16,1%	5,5%
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>546.849</b>	<b>15,5%</b>	<b>560.205</b>	<b>19,3%</b>	<b>2,4%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>2.910.725</b>	<b>82,5%</b>	<b>2.272.795</b>	<b>78,4%</b>	<b>(21,9%)</b>
Cotas integralizadas	1.973.069	55,9%	1.659.672	57,3%	(15,9%)
Gastos com colocação de cotas	(38.806)	(1,1%)	(38.806)	(1,3%)	0,0%
Reserva de contingência	32.436	0,9%	16.755	0,6%	(48,3%)
Ajuste de avaliação a valor justo	517.108	14,7%	1.017.097	35,1%	96,7%
Lucros (prejuízos) acumulados	426.918	12,1%	(381.923)	(13,2%)	(189,5%)
<b>Participação dos Minoritários</b>	<b>71.016</b>	<b>2,0%</b>	<b>65.641</b>	<b>2,3%</b>	<b>(7,6%)</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>3.528.590</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.898.641</b>	<b>100,0%</b>	<b>(17,9%)</b>

**Fluxo de Caixa Consolidado**

(R\$ '000)	6M15	6M16	Venc.
Recebimento de renda de aluguéis líquido de desconto	63.186	44.393	(29,7%)
Recebimento de multas e juros	366	1.255	242,9%
Pagamento/recebimento de reembolso de despesas operacionais	(1.037)	-	n.a.
Pagamento de luvas em contratos de locação	(5.000)	-	n.a.
Pagamento de despesas com comissões	(562)	-	n.a.
Pagamento de despesas com IPTU	-	(2.156)	n.a.
Pagamentos de despesas de consultoria	(145)	-	n.a.
Pagamentos de despesas de gestão	(15.308)	(11.125)	(27,3%)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(635)	(849)	33,7%
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(3.119)	(2.717)	(12,9%)
Pagamento de tributos municipais e federais	(1.214)	-	n.a.
Pagamento de despesas com condomínio	(1.411)	-	n.a.
Pagamento de manutenção e reparos	(734)	(677)	(7,8%)
Compensação de IR s/ aplicação financeira	-	(2.604)	n.a.
Pagamentos (recebimentos) diversos	(1.026)	391	n.a.
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>33.361</b>	<b>25.911</b>	<b>(22,3%)</b>
Aplicação em cotas de fundos de renda fixa e debênture	(15.589)	(42.199)	170,7%
Aquisição de imóveis p/ renda (benfeitorias e custas de registros)	-	(213)	n.a.
Venda de imóveis para renda	-	364.903	n.a.
Resgate de letras de crédito imobiliário	77.139	155.587	101,7%
Aquisições de cotas de entidade controlada não consolidada	(5.202)	(48.988)	841,7%
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários investidos	4.362	3.417	(21,7%)
Recebimento de rendimentos de entidade controlada não consolidada	43.645	57.072	30,8%
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	88	77	(12,5%)
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>	<b>104.443</b>	<b>489.656</b>	<b>368,8%</b>
Amortização de cotas integralizadas	-	(313.395)	n.a.
Pagamento de juros e atualiz. monetária com obrig. aquisição de imóveis	(14.262)	(12.372)	(13,3%)
Pagamento do principal com obrigações por aquisição de imóveis	(6.938)	(9.242)	33,2%
Rendimentos pagos	(116.499)	(180.555)	55,0%
IRRF sobre rendimentos pagos	(105)	(2)	(98,1%)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>(137.804)</b>	<b>(515.566)</b>	<b>274,1%</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	

## Anexo A – Portfolio de ativos



## Anexo B – Sobre o Fundo

O BC Fund é, atualmente, o maior fundo de investimento imobiliário listado em bolsa do Brasil, em termos de patrimônio líquido. Suas cotas vêm sendo negociadas em mercado organizado da BM&FBOVESPA desde seu IPO, ocorrido em dezembro de 2010. O BC Fund 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 portfólio do BC Fund é composto por 10 imóveis de escritórios localizados em São Paulo e Rio de Janeiro, concentrado em edifícios comerciais corporativos de alta qualidade (Classe AAA e A). Os imóveis são locados por uma variedade de empresas nacionais e multinacionais. O BC Fund possui participação de controle na maioria dos empreendimentos, o que lhe permite participar ativamente na gestão dos referidos bens. Além disso, o BC Fund detém em bases consolidadas outros ativos como cotas de outros Fundos Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), cujos rendimentos também são isentos de tributação ao Fundo.

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, melhorias e *retrofits* dos imóveis almejando maiores valores de locação e menor taxa de vacância; (iii) eficiente reciclagem da carteira atual de imóveis com aumento de renda e realização de ganho de capital e; (iv) alavancagem positiva na aquisição de novos imóveis, de maneira a flexibilizar a disponibilidade dos recursos em caixa e maximizar retorno ao cotista.



Os fundos de investimentos imobiliários são veículos estruturados de investimento, que têm como escopo principal o investimento em desenvolvimento no setor imobiliário. Dentre as principais vantagens que o investimento em um FII proporciona, destaca-se a isenção de 100% dos impostos incidentes sobre as receitas e lucros dos ativos com lastro imobiliário, que possibilitam a obtenção de rendimentos potencialmente superiores aos experimentados pelas sociedades que atuam no mesmo setor, as quais se sujeitam a uma tributação de 9,25% sobre a receita e 34% sobre o lucro real. Ademais, as distribuições de resultados do FII aos investidores pessoa física são isentas de tributação, desde que atendidos certos requisitos previstos na legislação em vigor.

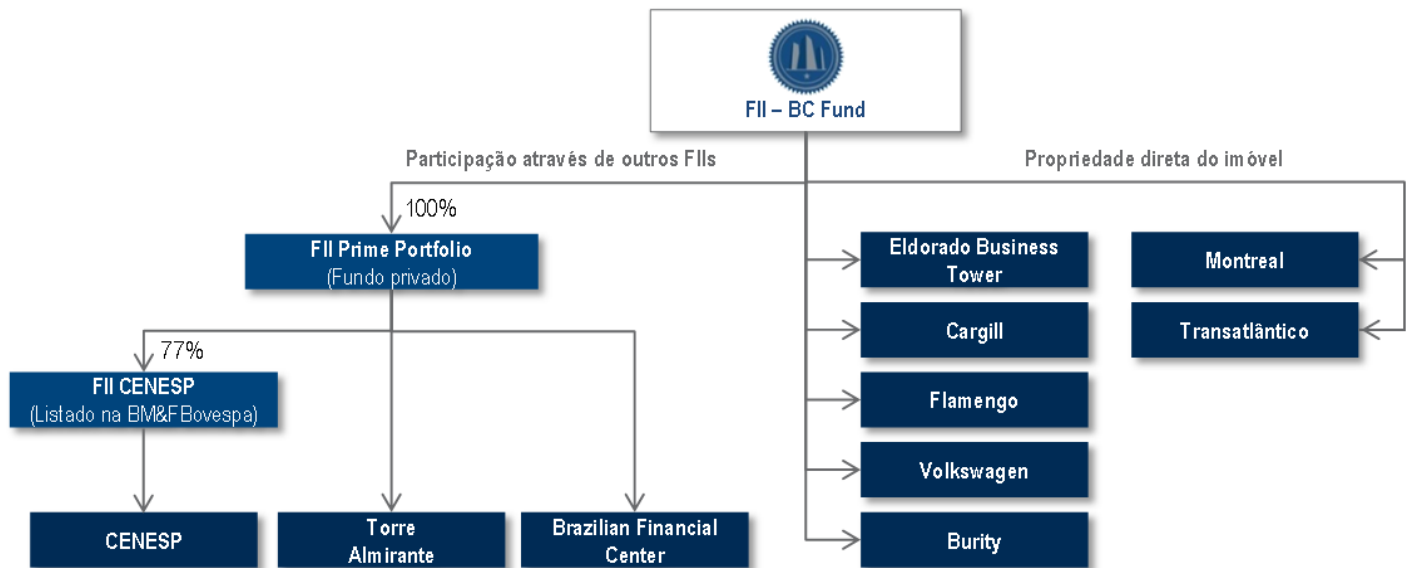
Ainda no que se refere às vantagens potenciais que o investimento em cotas de um FII proporciona, quando comparado ao investimento em sociedades atuantes no setor imobiliário, merecem destaque: (i) a economia decorrente do não recolhimento de impostos, encargos trabalhistas e/ou do pagamento de bônus a executivos, visto ser vedada a contratação direta de empregados pelo FII; (ii) a maior previsibilidade e constância no fluxo caixa de um FII, dado que suas receitas são decorrentes substancialmente de aluguéis dos imóveis integrantes de seu patrimônio; (iii) previsibilidade e capacidade de suportar as despesas relativas aos prestadores de serviços do FII, cujas remunerações são normalmente fixadas como um percentual de variáveis financeiras do próprio Fundo; e (iv) proteção ao patrimônio na vedação do FII em constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes de sua carteira ou de coobrigar-se sob qualquer transação.

Não obstante ser vedado aos FIIs contrair dívidas, existe a possibilidade de os FIIs adotarem estratégias de alavancagem de seu ativo, visto lhes ser permitido, por exemplo, comprar imóveis a prazo ou ceder o fluxo de contratos de direitos de crédito futuros. Nessas operações, as garantias oferecidas não oneram os cotistas, tampouco implicam na criação de qualquer obrigação contra o BC Fund, que não é coobrigado pela solvência dos créditos cedidos.

As aquisições do BC Fund são selecionadas por meio do monitoramento constante do mercado imobiliário de escritórios nas regiões em que ele atua; da realização de diligências rigorosas sobre os imóveis e da capacidade da Administradora (controlada pelo Banco BTG Pactual) e da Gestora (também controlada pelo Banco BTG Pactual) de originar e recomendar as melhores oportunidades de investimento. O frequente investimento no mapeamento de oferta e demanda do mercado de escritórios comerciais, permite ao BC Fund identificar oportunidades de aquisição de imóveis com grande potencial de valorização.



**Estrutura Organizacional do Fundo**



## Anexo C – Glossário

**ABL - Área Bruta Locável:** Refere-se à área efetivamente locada e, portanto geradora de receita. É usada como base para o cálculo das métricas relacionadas à área do portfólio.

**Área BOMA:** Principal método de medição de área adotado para a comercialização de áreas de lajes corporativas. Permite uma melhor comparação de áreas entre empreendimentos, levando em conta espaços que tenham tanto uma utilização exclusiva da unidade autônoma quanto os que servem de suporte geral do condomínio.

**Cap rate:** Corresponde à receita mensal de um imóvel anualizada (12 meses) dividida pelo valor do imóvel.

**CDB:** Certificado de Depósito Bancário.

**CRI:** Certificado de Recebíveis Imobiliários.

**FFO – Funds From Operations:** Medida não contábil correspondente 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 e receitas e despesas não recorrentes. O FFO é calculado pelos administradores do Fundo e não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outros fundos ou por companhias atuantes no mesmo segmento.

**FFO Ajustado:** Corresponde ao FFO somado às despesas financeiras não caixa, relacionadas à correção monetária sobre o saldo do endividamento.

**LCI:** Letra de Crédito Imobiliário.

**Leasing Spread:** Incremento real (acima da inflação) do valor de locação no final do período sobre o valor de locação correspondendo à mesma área no início do período, em decorrência dos contratos negociados nas revisões ou novas locações.

**LTV – Loan to Value (bruto):** corresponde ao valor do endividamento bruto sobre o valor total de ativos deduzido das participações minoritárias.

**LTV – Loan to Value (líquido):** corresponde ao valor do endividamento bruto descontado da posição de caixa e equivalentes a caixa dividido pelo total de ativos, também descontado da posição de caixa e equivalentes a caixa.

**IGP-M:** Índice Geral de Preços de Mercado, publicado mensalmente e apurado pela Fundação Getúlio Vargas.

**IPCA:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado mensalmente pelo IBGE.

**IPO – Initial Public Offering:** Oferta Pública Inicial das cotas. O Fundo realizou seu IPO em dezembro de 2010.

**Market Cap:** Corresponde ao valor patrimonial no mercado secundário obtido pela quantidade de cotas multiplicado pelo valor de fechamento da cota no último dia útil do período correspondente.

**Receita Contratada de Locação:** 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.



**Receita Contratada de Locação de Mesmos Inquilinos (*Same Tenant Rent* – STR):** Medida não contábil que corresponde ao valor total dos contratos de locação vigentes no mês de referência numa determinada área que já estava locada pelo mesmo inquilino no final do mesmo período do ano anterior ou no final do trimestre anterior, desconsiderando descontos, carências, multas e outros ajustes que impactam a receita contábil de locação.

**Vacância Financeira:** Percentual estimado que representa a potencial locação mensal de áreas vagas sobre a locação total mensal do portfólio somada à potencial locação mensal das áreas vagas.

**Valor Patrimonial da Cota:** Corresponde ao valor do patrimônio líquido contábil do fundo dividido pelo número de cotas em circulação.

