

Publicado em 01/jun/2018

## Últimas Notícias

No dia 23 de maio, foi realizada reunião do novo comitê de acompanhamento de cotistas, conforme deliberado na Assembleia do BC Fund em abril. Esta reunião contou com a presença dos membros do comitê e dos gestores do BC Fund e teve como pauta a apresentação de cada um dos membros, o esclarecimento sobre as responsabilidades dos membros e discussão detalhada sobre o portfólio e status da atual operação do Fundo. Também vale informar que foi criado um novo canal de comunicação dos cotistas com os membros do comitê, através do seguinte e-mail: [comiteacompanhamento@bcfund.com.br](mailto:comiteacompanhamento@bcfund.com.br).

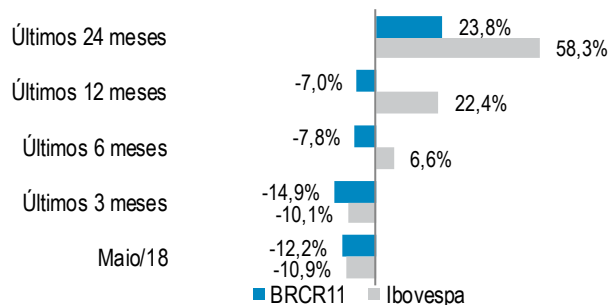
Seguimos atuando fortemente na manutenção dos contratos de locação além da realização de novas locações, frente a este ponto, informamos que a saída prevista no fato relevante publicado em 15 de março de um locatário no Censp ainda não se concretizou, dado que estamos em tratativas comerciais com o atual locatário, buscando uma forma de manutenção da locação. Assim que tivermos novas informações, manteremos o mercado informado.

A rentabilidade total para o cotista no último mês considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota foi de -12,2%, enquanto o Ibovespa registrou variação de -10,9%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 3,3 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$90,87 por cota.

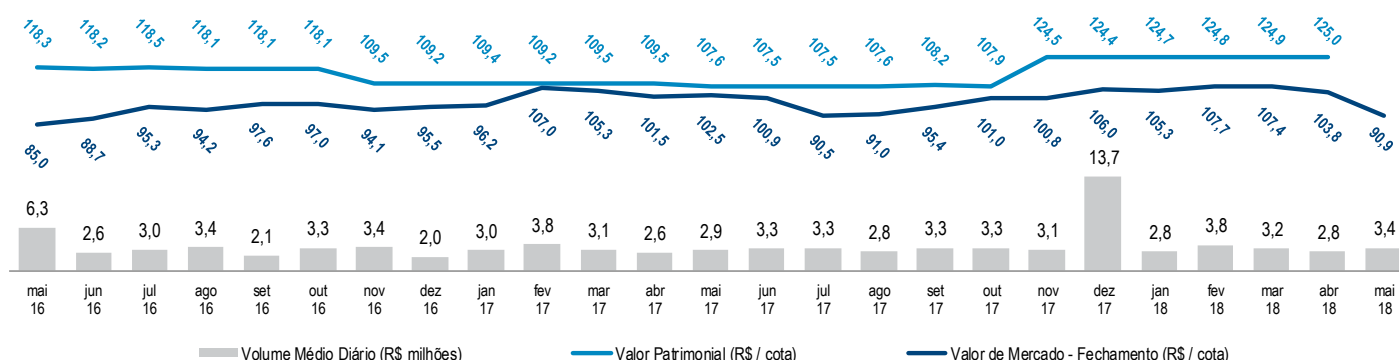
## Performance na B3

		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]	0,27	0,27
Rentabilidade mensal	[%]	0,2%	0,2%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	2,6%	3,0%
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]	92,3	92,3
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	67,3	67,3
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	2.558,7	2.225,1
Receita contratada	[R\$ mi]	14,1	14,1
<i>Cap rate implícito</i>	[%]	6,6%	7,6%
<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> ]	11.153	9.699
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		70,4
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		3,4
% do fundo negociado no mês	[%]		3,2%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		37,0%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		3,5%
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 – Abr/2018

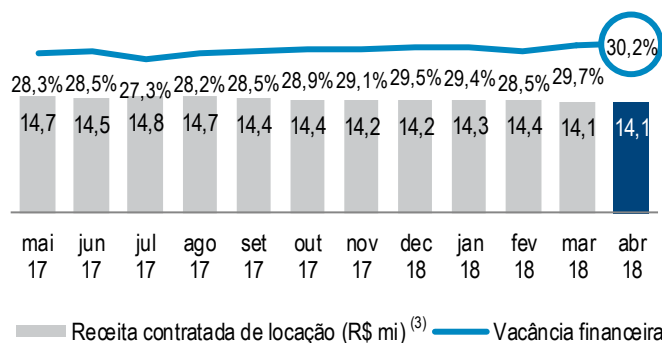
A receita contratada de locação<sup>(2)</sup>, em abril/18, foi de R\$ 14,1 milhões, marginalmente menor que no mês anterior devido ao término do aviso prévio de um locatário no Cenesp. A vacância financeira do portfólio, em abril de 2018, representa 30,0% em termos de receita de locação potencial e 33,0% sobre o total de ABL em m<sup>2</sup>.

A vacância ao final de abril de 2018 correspondia a 32.421 m<sup>2</sup> no CENESP, 20.295 m<sup>2</sup> no Torre Almirante, 5.916 m<sup>2</sup> no Ed Morumbi, 5.899 m<sup>2</sup> no Flamengo Park Tower, 5.108 m<sup>2</sup> no BFC, 2.691 m<sup>2</sup> no Montreal, 1.018 m<sup>2</sup> no Eldorado e 525 m<sup>2</sup> no Transatlântico.

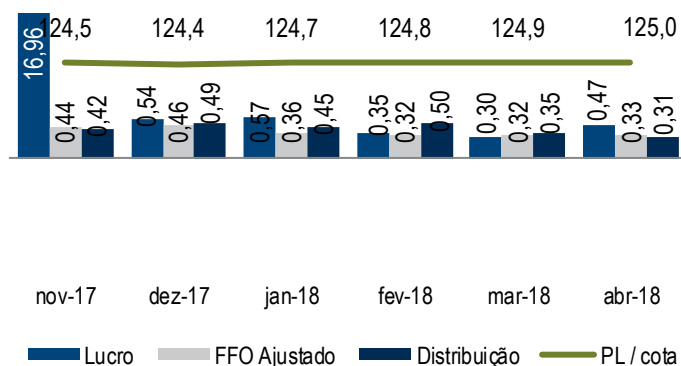
Nos três meses seguintes, 19% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que, neste período, teremos 1,7% dos contratos em processos de renovação.

O lucro líquido por cota e o FFO ajustado<sup>(4)</sup>, em abril/18, foram de R\$ 0,47 e R\$ 0,33/cota, respectivamente, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,3064/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)	Mar18	Abr18	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	12.776	13.711	162.370
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(1.897)	666	(977)
Outras Receitas de Propriedades	50	(190)	181
Ajuste a Valor Justo	-	-	286.149
Despesas Financeiras de Propriedades	(2.214)	(3.102)	(42.431)
Despesas Administrativas de Propriedades	(1.944)	(1.387)	(13.011)
<b>Resultado de Propriedades</b>	<b>6.771</b>	<b>9.698</b>	<b>392.281</b>
Receitas de CRI, LCI e outros FII	1.832	1.698	24.399
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	1.262	1.020	9.272
Outros Ativos Financeiros	123	122	2.256
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(4.009)	(3.369)	(38.821)
Participação dos Minoritários <sup>(3)</sup>	(195)	(171)	(5.550)
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>5.784</b>	<b>8.998</b>	<b>383.837</b>
<b>FFO Ajustado do Período</b>	<b>6.206</b>	<b>6.407</b>	<b>83.550</b>
FFO Ajustado <sup>(4)</sup> (R\$/Cota)	0,32	0,33	4,35
Distribuição aos Cotistas no Período	6.729	5.890	101.081

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

(R\$ mil)	Abr18	% do Ativo
<b>Ativo</b>	<b>2.982.065</b>	<b>100,0%</b>
Imóveis	2.569.167	86,2%
LCI	115.134	3,9%
CRI	131.092	4,4%
Cotas de outros FII	77.869	2,6%
Aluguéis a Receber	30.950	1,0%
Renda Fixa	30.389	1,0%
Ativos Diversos	27.464	0,9%
<b>Passivo</b>	<b>510.796</b>	<b>17,1%</b>
Rendimentos a Distribuir	8.460	0,3%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	378.234	12,7%
Outros Passivos	124.102	4,2%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>2.403.939</b>	<b>80,6%</b>
<b>Participação dos Minoritários<sup>(3)</sup></b>	<b>67.330</b>	<b>2,3%</b>
<b>Total Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>2.982.065</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 devida 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

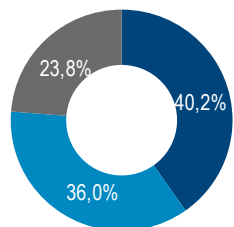
Data base: Abril/2018



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	50,3%	1.532	47,8	15,0%	General Eletric, Actcall, Ernst & Young
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	69%	45.400	6,4%	5.106	120,2	26,5%	ACE Seguradora, Banco Pine, Anbima, LinkedIn
Flamengo	A	R. de Janeiro	out-08	100%	7.670	76,9%	145	81,7	3,4%	IMM, GNA
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>33,0%</b>	<b>14.099</b>	<b>91,8</b>	<b>100,0%</b>	

## Receita por Classe de Ativo

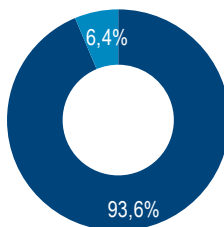
(% Receita Contratada Total)



■ AAA ■ A ■ B

## Receita por Região

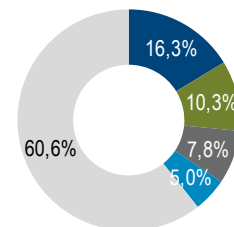
(% Receita Contratada Total)



■ SP ■ RJ

## Receita por Setor

(% Receita Contratada Total)

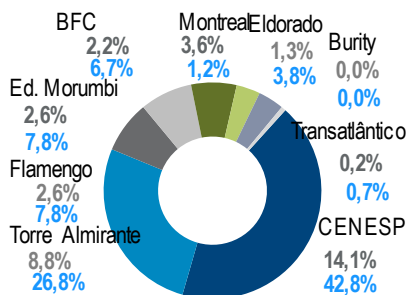


■ Financeiro ■ Seguros ■ Outros ■ Automobilística ■ Serviços

## Composição da Vacância por Ativo

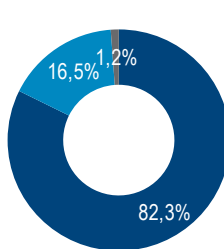
(% Área Bruta Locável Total)

(% Área Bruta Locável Vaga)



## Índice de Reajustes

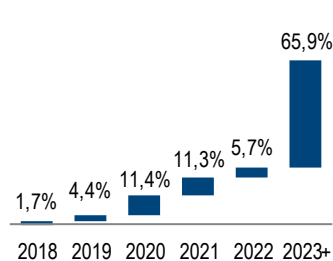
(% Receita Contratada Total)



■ 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:** 59  
**Área bruta locável:** 229.426 m<sup>2</sup>  
(base Abril/2018)

**Código de negociação:** BRCR11  
**Cotistas pessoas físicas:** 33.334  
**Cotistas pessoas jurídicas:** 176  
(base 31/05/2018)

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, com destaque para o Cenesp. O mercado de São Paulo já apresenta 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.

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.

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