

Divulgação de Resultados 2T18

São Paulo, 08 de agosto de 2018 - O Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund (“BC Fund”) (B3: BRCR11), maior fundo de investimento imobiliário de lajes corporativas listado em bolsa do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao segundo trimestre de 2018 (2T18).

Destaques do 2T18

- A receita de locação totalizou **R\$ 44,2 milhões** no trimestre.
- No 2T18, o FFO e o FFO ajustado totalizaram **R\$ 20,6 milhões** (R\$ 1,07/cota).
- Em maio, foi concluído o processo de reavaliação semestral dos ativos do portfólio, o que gerou um impacto **positivo de R\$ 10,1 milhões** no valor das propriedades.
- O lucro líquido foi de **R\$ 30,2 milhões** (R\$ 1,57/cota) e desconsiderando os efeitos da reavaliação do portfólio, foi de **R\$ 20,0 milhões** no 2T18.
- O patrimônio líquido no final do 2T18 era de **R\$ 2,4 bilhões** (R\$ 125,21/cota).
- O total de rendimentos distribuídos do 2T18 foi de **R\$ 0,92/cota** (R\$ 17,8 milhões).
- Nos últimos 12 e 24 meses (base junho/2018), a rentabilidade dos cotistas, considerando os rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi de **-7,9%** e **+15,2%**, respectivamente.
- No final do trimestre, a ABL do portfólio correspondia a **229.426 m²**, não havendo alterações em relação ao 1T18.
- A vacância financeira era de **31,4%** no final do segundo trimestre de 2018.
- No 2T18, **1,7%** da carteira de contratos passou por período de revisional ou teve novas locações, o que gerou uma redução na receita de locação de **13,4%** em termos nominais e redução de **16,0%** se considerada a inflação (*leasing spread*). A receita contratada de mesmos inquilinos do 2T18 se manteve estável em relação ao 1T18.

Teleconferência (Português)	Teleconferência (Inglês)	Relação com investidores
09 de agosto de 2018	09 de agosto de 2018	E-mail: contato@bcfund.com.br
10h00 (BR) / 9h00 (ET)	11h30 (BR) / 10h30 (ET)	Tel.: +55 11 3383 2000
Tel.: +55 11 3193 1001/2820 4001	Tel.: +1 646 828 8246	
Apresentação e mais informações disponíveis no website www.bcfund.com.br		



Eventos recentes – 2T18

Morumbi

Novo contrato de locação do térreo

No mês de abril realizamos nova locação no edifício Morumbi. Foi locada parte do andar térreo, com a expansão de um locatário já estabelecido no empreendimento. A locação tem prazo de dez anos e os valores estão em linha com o mercado da região.

Flamengo

Novo contrato de locação de dois andares

No dia 03 de abril realizamos nova locação de duas lajes no edifício Flamengo, área que correspondia a 15% da ABL do edifício e 1,6% da vacância física do portfólio. Este contrato, firmado com uma empresa de produção de gás, tem prazo de cinco anos.

Cenesp

Troca da sindicância do complexo

No dia 25 de abril foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio CENESP, a qual deliberou acerca da eleição da sindicância do próximo biênio. Foi eleita pela maioria absoluta a troca da síndica, que estava há muitos anos no cargo, substituída por uma empresa de sindicância profissional, indicada pelo Fundo que atua há mais de 25 anos no mercado com os grandes players imobiliários. A oxigenação está se mostrando muito benéfica para o empreendimento, além de proporcionar uma redução de quase 50% do custo de sindicância anteriormente praticado. Os resultados serão apresentados adiante em uma sessão específica.

Cenesp

Rescisão antecipada de meio andar

Em junho tivemos a postergação por mais dois meses da saída de um locatário que ocupa atualmente meio andar do Cenesp. Caso a rescisão se concretize, o Fundo fará jus à multa por término antecipado. Ressaltamos ainda que nossa equipe permanece em tratativas com o ocupante e em paralelo segue empenhada na comercialização das áreas vagas do complexo, estudando um modelo agressivo de comercialização dos espaços junto aos corretores.



Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária

No dia 10 de abril de 2018 foi realizada a AGOE de Cotistas do Fundo na qual foi deliberada a aprovação das demonstrações financeiras de 2017. Também tratamos o enquadramento do texto de alguns artigos do regulamento à instrução CVM 571. Além dos temas pautados, também foram esclarecidas todas as dúvidas sobre a operação de compra e venda de portfólio do fundo.

Comitê de Acompanhamento

Ainda na assembleia de abril foi realizada eleição dos membros do Comitê de Acompanhamento de Cotistas. O comitê teve a sua primeira reunião realizada no mês de maio, na qual foi realizada a apresentação de cada membro, bem como a explanação de suas responsabilidades. Vale informar que conforme apresentado na AGOE foi criado um canal de comunicação entre cotistas e membros do comitê, através do seguinte e-mail: comiteacompanhamento@bcfund.com.br.

Operação de Compra e Venda

No dia 20 de junho, foi divulgado Fato Relevante, comunicando que: (i) o Fundo, em conjunto com a Brookfield, prorrogou o prazo da operação de compra e venda de ativos, dado a complexidade e o volume de informações, em mais sessenta dias a contar de tal data; (ii) o edifício Sylvio Fraga deixou de fazer parte da operação, sendo está a única alteração na composição dos ativos; (iii) assim que finalizada a apuração do montante de ganho de capital proveniente desta operação, o mesmo será divulgado; e (iv) tão logo sejam recebido os recursos da operação, o Administrador irá seguir todos os trâmites para a célere distribuição do ganho de capital aos cotistas. Comunicamos também que o Fundo segue analisando um *pipeline* de aquisição robusto, visando o aumento de rendimentos para o cotista e a queda da vacância do Fundo.

Reavaliação Semestral do Portfólio

Em maio foi concluída a reavaliação semestral do portfólio de imóveis do Fundo. O resultado desta avaliação, que impacta as demonstrações financeiras do mês de maio, gerou um aumento no valor dos ativos de R\$ 10,1 milhões, o que significa um crescimento de 0,5% em relação à avaliação anterior. Com isto, o patrimônio líquido atingiu R\$2,4 bilhões ou R\$126,57/cota.



Eventos subsequentes

Montreal

Novo contrato de locação de meio andar

No mês de julho foi assinado um aditivo do contrato de locação de um atual inquilino do edifício Montreal, referente à expansão de mais um andar ou 937 m². Este contrato segue o prazo do contrato original e valores em linha com o praticado na região. Reforçamos que por meio de uma gestão ativa, foi possível aumentar a taxa de ocupação do imóvel, bem como se aproximar da expectativa de receita do edifício. A área remanescente, correspondente a 1.753 m² do edifício, continua sendo ativamente ofertada no mercado pela nossa equipe de especialistas de locação.

Eldorado

Novo contrato de locação de um andar

No início do mês de julho realizamos a locação de um andar, ou 1.897 m², do edifício Eldorado que havia ficado vago após a solvência do antigo inquilino, que desocupou o imóvel no primeiro trimestre deste ano. O novo contrato apresenta prazo de cinco anos e foi firmado com uma empresa do ramo alimentício. Com esta nova locação a vacância do ativo foi reduzida para 4,4%, apresentando ainda uma tendência de queda nos próximos meses.

Morumbi

Novo contrato de locação de um andar

Em julho realizamos mais uma expansão de um atual locatário do portfólio. O aditivo em questão corresponde à locação de 1.177 m², ou meio andar do edifício Morumbi. Com isto, a vacância do ativo sai de 56% para 40%. Ressaltamos que os atuais inquilinos continuam apresentando interesse na expansão da área locável no curto prazo.

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 B3 e considerando a atual base de cotistas do BC Fund, as demonstrações financeiras do segundo trimestre de 2018 passaram por um processo



de revisão limitada, conduzida pela PricewaterhouseCoopers de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias.

Destaques financeiros <i>(em R\$ milhões, exceto se indicado)</i>	2T17	2T18	Var.	6M17	6M18	Var.
Receitas de locação	37,3	44,2	18,6%	84,6	83,0	(1,8%)
Lucro líquido	(19,2)	30,2	n.a.	34,0	53,5	57,2%
<i>Lucro líquido / cota (R\$/ cota)</i>	(1,00)	1,57	n.a.	1,77	2,78	57,2%
Lucro líquido (ex -reavaliação)	14,3	20,0	40,0%	67,5	43,3	(35,8%)
<i>Lucro líquido (ex -reavaliação) / cota (R\$/ cota)</i>	0,74	1,04	40,0%	3,51	2,25	(35,8%)
FFO	19,2	20,6	7,5%	50,0	39,9	(20,3%)
<i>FFO / cota (R\$/ cota)</i>	1,00	1,07	7,5%	2,60	2,07	(20,3%)
FFO ajustado	20,2	20,6	2,4%	52,6	39,9	(24,3%)
<i>FFO ajustado / cota (R\$/ cota)</i>	1,05	1,07	2,4%	2,74	2,07	(24,3%)
Distribuição total	36,5	17,8	(51,4%)	83,9	42,7	(49,1%)
<i>Distribuição total / cota (R\$/ cota)</i>	1,90	0,92	(51,4%)	4,36	2,22	(49,1%)
Patrimônio líquido	2.067,4	2.407,0	16,4%	2.067,4	2.407,0	16,4%
<i>Patrimônio líquido / cota (R\$/ cota)</i>	107,54	125,21	16,4%	107,54	125,21	16,4%
Endividamento bruto	470,4	441,8	(6,1%)	470,4	441,8	(6,1%)
Endividamento líquido (caixa líquido)	66,9	84,2	25,9%	66,9	84,2	25,9%

Destaques operacionais	2T17	2T18	Var.	6M17	6M18	Var.
ABL do portfólio (m²)	229.426	229.426	0,0%	229.426	229.426	0,0%
Receita contratada de locação mensal (R\$ milhões)	14,8	13,8	(6,9%)	14,8	13,8	(6,9%)
Vacância financeira (final do período)	28,5%	31,4%	2,9 p.p.	28,5%	31,4%	2,9 p.p.
Inadimplência	0,0%	-2,0%	n.a.	0,0%	-2,0%	n.a.
Varição anual da receita contratada (SAR)	-0,2%	0,0%	(0,9 p.p.)	-0,2%	0,0%	(0,9 p.p.)
Leasing spread	(15,7%)	(16,0%)	(0,3 p.p.)	(22,3%)	(19,4%)	(0,1 p.p.)
<i>% Carteira negociada</i>	9,6%	1,7%	(7,9 p.p.)	18,9%	8,2%	(0,6 p.p.)

Destaques de mercado	2T17	2T18	Var.	6M17	6M18	Var.
Número total de cotas	19.224.537	19.224.537	0,0%	19.224.537	19.224.537	0,0%
Valor de mercado	1.939,8	1.705,4	(12,1%)	1.939,8	1.705,4	(12,1%)
<i>Preço da cota - Final do período (R\$/ cota)</i>	100,90	88,71	(12,1%)	100,90	88,71	(12,1%)
<i>Preço da cota - Média do período (R\$/ cota)</i>	101,76	96,62	(5,0%)	101,51	101,24	(0,3%)
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	2,96	2,82	(5,0%)	3,11	3,00	(3,6%)
Quantidade de cotistas	23.974	34.009	41,9%	23.974	34.009	41,9%
<i>Total de Pessoas Físicas</i>	23.850	33.842	41,9%	23.850	33.842	41,9%
<i>Total de Pessoas Jurídicas</i>	124	167	34,7%	124	167	34,7%
<i>% das cotas detidas por Pessoas Físicas</i>	79,6%	79,1%	(0,5 p.p.)	80%	79%	(0,5 p.p.)
<i>% das cotas detidas por Pessoas Jurídicas</i>	20,4%	20,9%	0,5 p.p.	20%	21%	0,5 p.p.

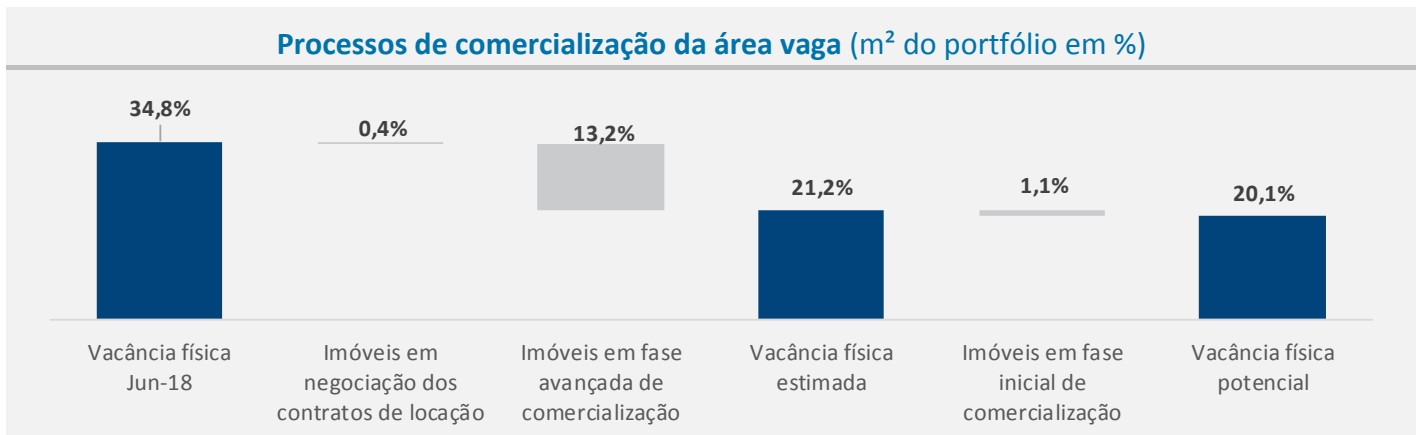
Comentários do Gestor

O mercado imobiliário corporativo, embora tenha ensaiado uma melhora em termos de absorção de área, ainda se mostra bastante desafiador frente a oportunidades de compra e venda de portfólio. Extremamente dependente das perspectivas econômicas, que atualmente se mostram reféns das incertezas políticas, os obstáculos para o giro de ativos são muitos. No entanto, continuamos focados em um horizonte de maior estabilidade fiscal e política, resultando na melhora da confiança do consumidor e controle da inflação, fatores que aliados ao pouco volume de entrega de estoque nos próximos anos possibilitam uma boa recuperação do mercado imobiliário. Assim entendemos a necessidade de estarmos posicionados em ativos de boa qualidade. Com isto temos em nosso pipeline uma gama de empreendimentos sendo analisados, alguns já em fases mais avançadas de negociações e conforme tiverem um avanço positivo, faremos a devida comunicação com o mercado.

No segundo trimestre de 2018 o Fundo fechou com uma vacância física do portfólio equivalente a 34,8%. Destacamos que, no mês de julho, em linha com a melhora da absorção tanto em São Paulo, quanto ainda de forma discreta no Rio de Janeiro, nossa equipe comercial locou 4.012 m², dois quais 1.177 m² eram resultantes de locações já em minuta ao final do 1T18, conforme classificação disposta em nosso panorama. Nestas locações destacamos o Ed. Eldorado que teve sua vacância reduzida para 4,36%, frente a uma média de mercado de 24% para ativos AAA na região. Além destas locações já assinadas, temos 0,4% dos imóveis do Fundo sendo objeto de negociações avançadas já em fase de trocas de minutas de contratos de locação (“Imóveis em negociação dos contratos de locação”). Já 13,2% dos imóveis estão em fase avançada de comercialização, ou seja, ainda sem troca de minutas de contrato de locação, mas em definição das condições comerciais de uma potencial locação (“Imóveis em fase avançada de comercialização”). Nesse sentido, caso tanto os Imóveis em Negociação dos Contratos de Locação quanto os Imóveis em Fase Avançada de Comercialização sejam efetivamente locados, a vacância do Fundo cairia para 21,2% (“Vacância física estimada”). Importante ainda mencionar que 1,1% dos imóveis do Fundo estão em fase inicial de comercialização (“Imóveis em fase inicial de comercialização”). Caso tais Imóveis em Fase Inicial de Comercialização também sejam efetivamente locados, a vacância do Fundo cairia para 20,1% (“Vacância física potencial”). Este panorama será apresentado na sequência.

Conforme reiteradamente temos frisado, nossa equipe de especialistas vem apresentando importantes medidas com o intuito de geração de valor para o fundo. Destacamos uma seção especial a ser tratada sobre o condomínio do Cenesp, que exemplifica um case de sucesso na busca por eficiência condominial, com ganhos de resultados relevantes.





Case Cenesp

Perseguindo sempre o contínuo aperfeiçoamento de seu portfólio, a Gestão busca constantemente realizar uma série de estratégias com foco na maximização do retorno ao seu cotista. Desta forma, nos últimos anos capitaneou uma série de estratégias no Cenesp, envolvendo não só a reciclagem do ativo, mas também uma administração com foco em eficiência financeira. Na primeira abordagem, realizou o retrofit do complexo, com o intuito de revitalização da fachada e aproveitamento maior da iluminação natural. Já na segunda, intensificou os trabalhos de redução de custos condominiais iniciados após a AGE de janeiro/17 do condomínio do Cenesp, na qual deliberou acerca da redução de 25% em termos reais da cota condominial.

Nos últimos trimestres, juntamente com os demais proprietários do condomínio, elaborou um plano de administração eficaz que vem sendo realizado após a assembleia do Condomínio, quando se realizou a troca de sindicância do biênio. A antiga síndica foi substituída por uma empresa de sindicância profissional, atuante no mercado há mais de 25 anos e cliente dos grandes players imobiliários brasileiros. Na própria eleição já foi possível proporcionar uma redução de aproximadamente 50% de custo de sindicância em relação à gestão anterior. O novo modelo que vem sendo estruturado é acompanhado de perto por nós, uma vez que somos conselheiros do empreendimento.

Estas estratégias já resultaram em redução de 7,9% dos custos condominiais atuais, correspondente a R\$ 3 milhões ano. Os resultados que impactaram tal economia foram:

- Redução de contratos de locação para áreas administradas, que passarão a ficar alocadas em áreas comuns, sem custo para o condomínio, equivalente a R\$ 50 mil por mês ou R\$ 600 mil por ano;
- Troca de alguns contratos de terceirização, reduzindo o custo do serviço e com revisões de escopo, equivalente a R\$ 110 mil por mês ou R\$ 1.320 mil por ano;

- Reestruturação da estrutura organizacional própria, buscando maior eficiência com menor custo, equivalente a R\$ 90 mil por mês ou R\$ 1.080 mil por ano.

A partir destas medidas, estimamos ainda uma redução de 7,3% a ser realizada no regime de 2018. Com isto, iremos permitir que o ativo se torne cada vez mais competitivo frente à grande oferta da região, que pode resultar num aumento da taxa de ocupação, resultando numa melhor distribuição de renda para os cotistas.



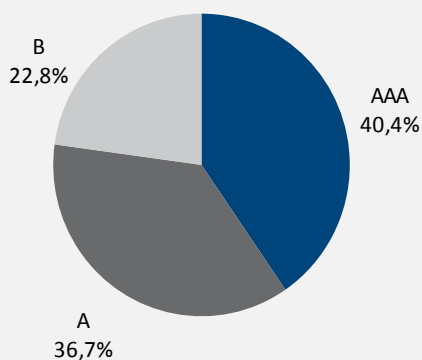
Desempenho operacional

Composição do portfólio de ativos

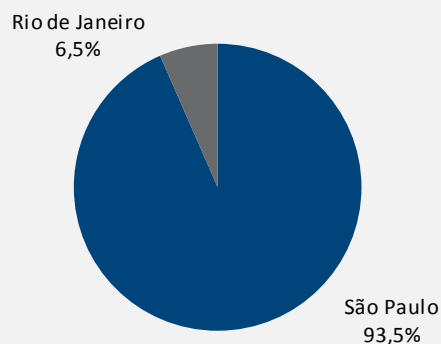
No final do trimestre, a ABL do portfólio correspondia a 229.426 m², não havendo alterações em relação ao 1T18 e a trimestres anteriores.

Portfólio de ativos (com base na receita contratada em jun/2018)

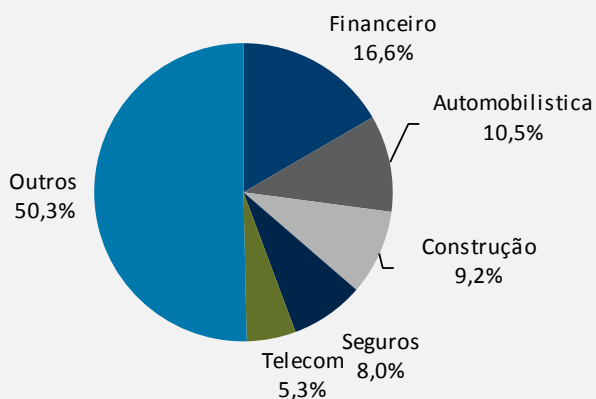
Por tipo de ativo



Por localização



Por setor de atuação dos inquilinos



Por concentração de inquilinos

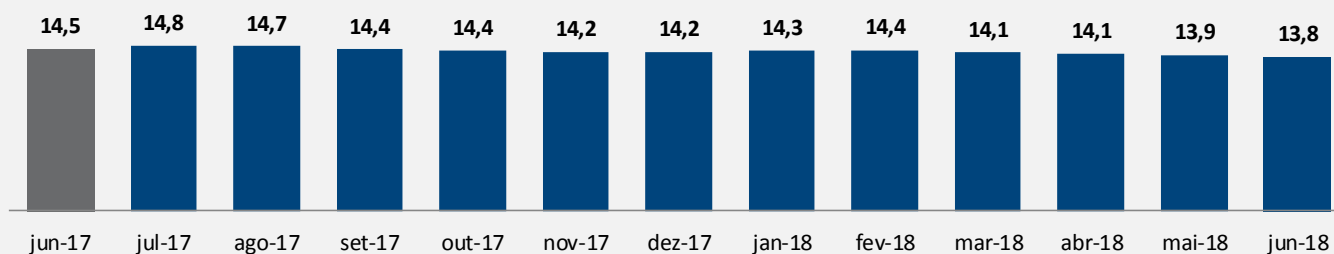
- Em junho de 2018, o principal locatário do Fundo representava aproximadamente 13,1% da receita contratada de locação.
- O Fundo possuía, em junho de 2018, 57 contratos de locação.

Receita Contratada de Locação

A receita contratada mensal de locação, em junho de 2018, era de R\$ 13,8 milhões, uma redução de 4,9% em relação a junho de 2017.

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.

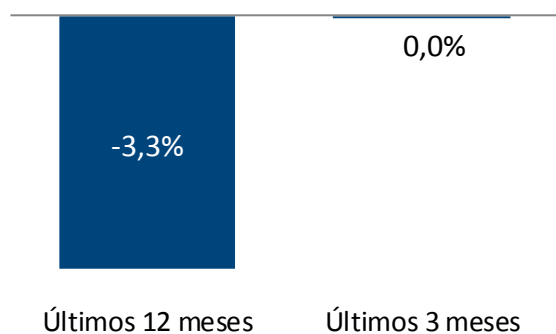
Evolução mensal da receita contratada de locação (em R\$ milhões)



A receita contratada de mesmos inquilinos do 2T18 apresentou queda nominal de 3,3% em relação ao 2T18. Frente ao 1T18, a receita contratada dos mesmos inquilinos não sofreu alteração significativa.

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

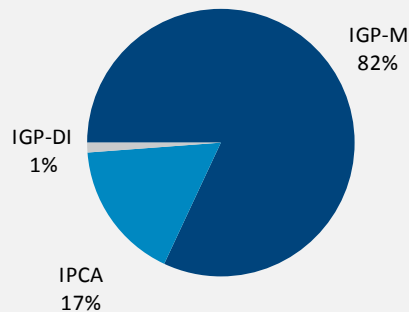
O equivalente a 1,7% da receita contratada de locação passou pelo processo de renovação, revisão ou teve novos contratos no 2T18, resultando em uma redução nominal de 13,4%. Acrescentando o efeito da inflação, o resultado real (*leasing spread*) foi de -16,0%.

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

Apenas 5,0% dos contratos do Fundo vencem até o final de 2019 e 30,1% até o final de 2021.

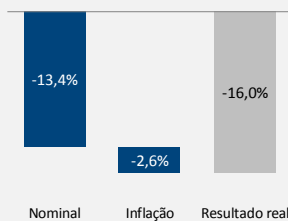
Composição da carteira em junho/2018

(por índice de reajuste)



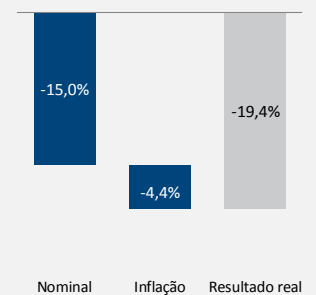
Leasing spread 2T18

(1,7% da receita)



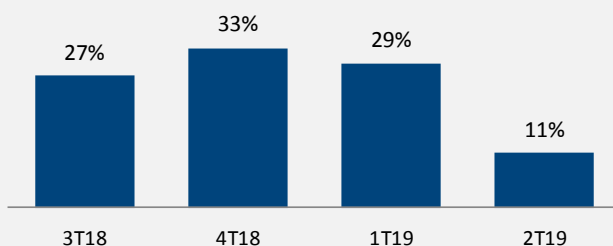
Leasing spread 6M18

(8,2% da receita)



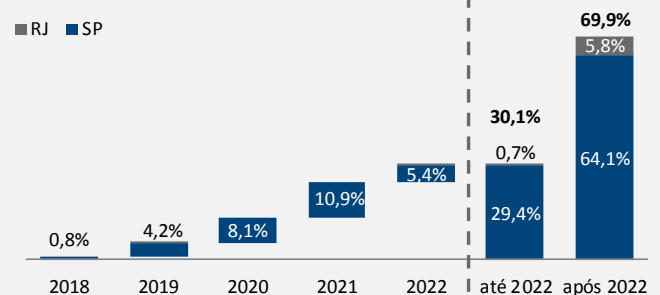
Cronograma de reajustes por inflação

(% da receita contratada)

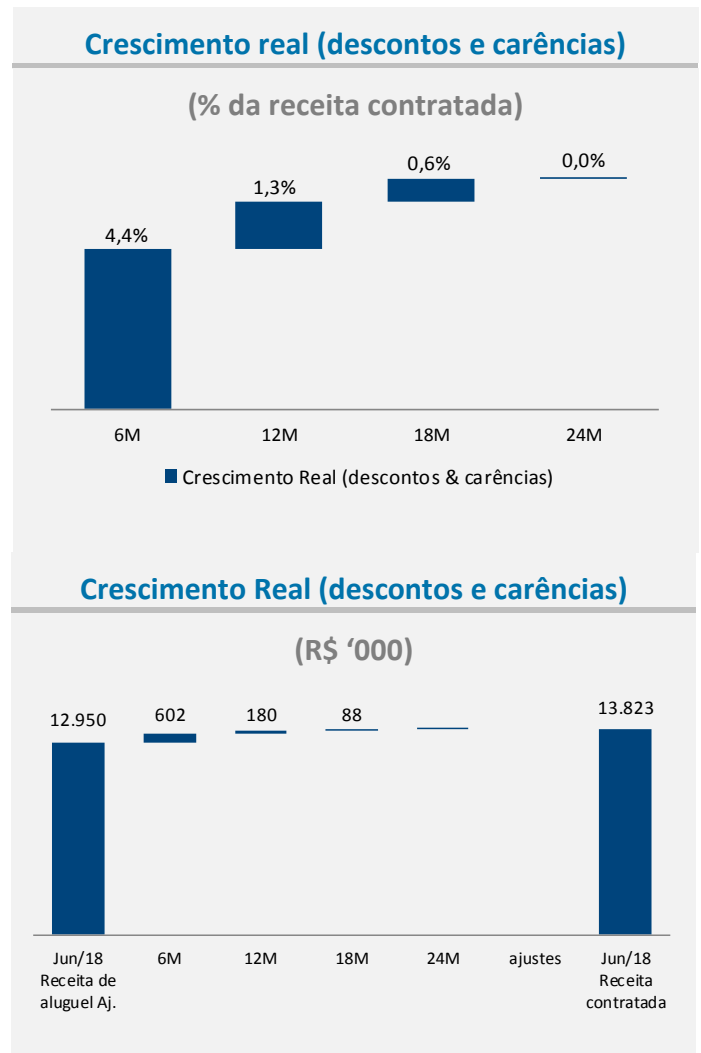


Cronograma de vencimento de contratos

(% da receita contratada)



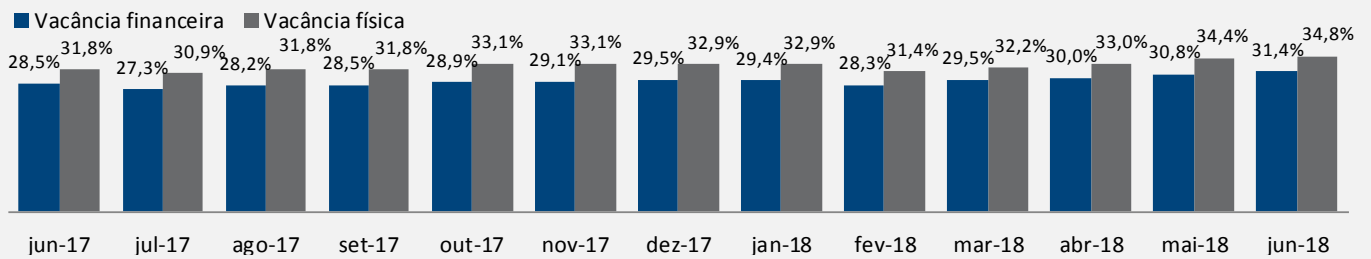
Como resultados das novas locações, e em linha com as práticas de mercado, foram concedidos descontos ou carência para os novos inquilinos. O Fundo deverá ser impactado nos próximos trimestres pela conversão de receita contratada em receita de aluguel dos contratos recém-fechados e estimamos que, nos próximos seis meses, 4,4% da receita contratada atual será convertida em receita de aluguel, após o término dos prazos de descontos e carências.



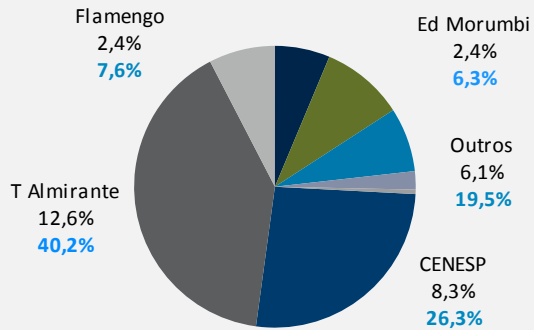
Vacância

- A vacância financeira no final do 2T18 foi de 31,4%, marginalmente superior ao 1T18 devido a algumas rescisões e novas locações no Eldorado e no Cenesp. Ao final do trimestre, as áreas vagas correspondiam a 35.491 m² no CENESP, 20.295 m² no Torre Almirante, 5.916 m² no Ed Morumbi, 5.899 m² no Flamengo, 5.108 m² no BFC, 3.865 m² no Eldorado, 2.951 m² no Montreal e 525 m² no Transatlântico.

Vacância financeira e física do portfólio

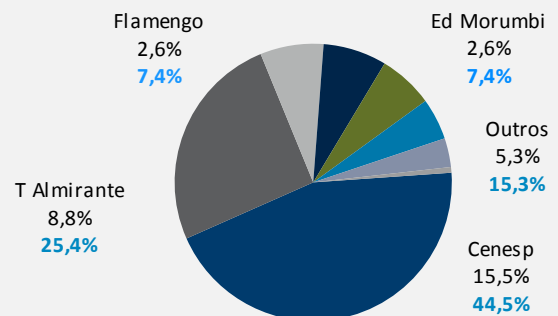


Composição da vacância financeira



% da receita potencial total
% da receita potencial de áreas vagas

Composição da vacância física



% da ABL total
% da ABL vaga



Inadimplência

Devido à elevada qualidade do portfólio e dos inquilinos, a inadimplência dos locatários é historicamente baixa. No entanto, no fechamento do 2T18, a provisão para devedores duvidosos reduziu para R\$ 4,6 milhões, sendo a maior parte referente a um locatário que diverge quanto a valores no âmbito da renovatória do contrato, sendo esse diferencial do aluguel que se encontra inadimplente, não incorrendo em risco de crédito. Reiteramos que o Fundo vem tomando as devidas providências para ressarcir este valor na ação renovatória e que o processo se encontra no prazo para manifestação das partes quanto ao laudo pericial.



Desempenho financeiro

Receita

A receita de propriedades para investimento, que incluem as receitas de locação, efeitos da reavaliação e venda de ativos no período, totalizaram R\$55,0 milhões no 2T18 e R\$ 91,7 milhões no primeiro semestre de 2018. O principal evento que impactou a receita foi:

- A reavaliação semestral dos ativos, que teve um efeito positivo no trimestre (R\$ 10,1 milhões).

Receita de locação (R\$ milhões) ⁽¹⁾



(em R\$ '000)	2T17	2T18	Var.	6M17	6M18	Var.
Receita de propriedades	(1.252)	55.010	n.a.	70.405	91.709	30,3%
Receitas de aluguel	37.268	44.195	18,6%	84.599	83.036	(1,8%)
(-) Provisão - liquid. duvidosa	617	879	42,5%	681	(1.419)	n.a.
Multas e juros recebidos	(5.369)	751	n.a.	19.246	925	(95,2%)
Ajuste a valor justo	(33.472)	10.127	n.a.	(33.472)	10.127	n.a.
Descontos concedidos	(296)	(942)	218,2%	(649)	(960)	47,9%

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.



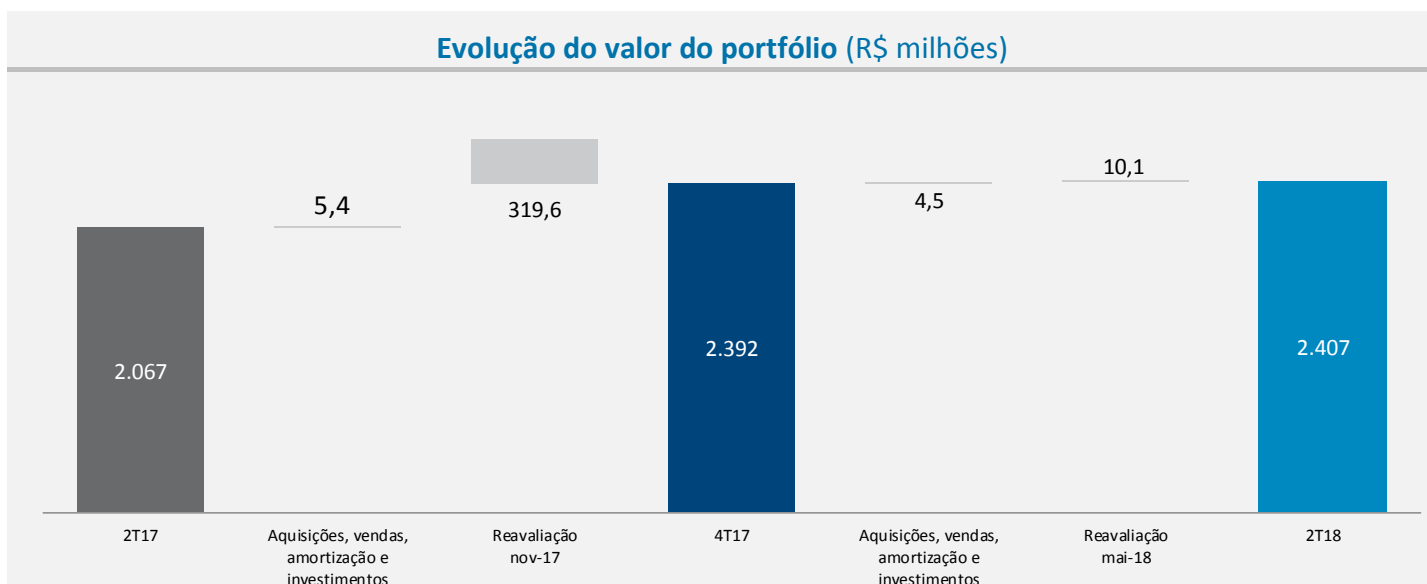
Avaliação do portfólio

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/2018 foi conduzida pela Cushman & Wakefield, que utilizou um ou mais dos métodos listados 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 2018, o valor do portfólio do Fundo era de R\$ 2,4 bilhões.

O valor do portfólio em junho de 2018 representa um *cap rate* de 8,9% sobre a receita atual contratada e de 13,0%, considerando a receita potencial das áreas atualmente vagas.



Custos e Despesas

(em R\$ '000)	2T17	2T18	Var.	6M17	6M18	Var.
Custos / Despesas dos Imóveis	2.292	(5.064)	n.a.	(9.417)	(10.752)	14,2%
Despesa de comissões	(266)	(450)	69,2%	(446)	(1.354)	203,6%
Despesa de administração - Imóvel	(439)	101	n.a.	(1.069)	(123)	(88,5%)
Despesas de condomínio	(4.166)	(4.594)	10,3%	(7.726)	(8.760)	13,4%
Despesas de reparos, manutenção e conservação	7.163	(121)	n.a.	(176)	(515)	192,6%
Despesas Administrativas	(11.454)	(8.006)	(30,1%)	(21.473)	(18.080)	(15,8%)
Taxa de gestão	(7.795)	(5.486)	(29,6%)	(14.930)	(11.442)	(23,4%)
Taxa de administração	(1.260)	(1.216)	(3,5%)	(2.466)	(2.525)	2,4%
Despesas tributárias	(1.665)	(1.790)	7,5%	(3.147)	(3.687)	17,2%
Outras despesas operacionais	(734)	486	n.a.	(930)	(426)	(54,2%)

- 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.
- 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.), conforme valor de negociação das cotas na B3, 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 B3, 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 aos quais o Fundo incorre. Em sua maior parcela, corresponde ao pagamento de IPTU das áreas não locadas do portfólio.
- As outras despesas/receitas operacionais referem-se a despesas diversas, tais como contas de consumo relacionadas às áreas vagas, taxa de fiscalização da CVM, custódia, B3, auditoria, reavaliação dos ativos, tributos diversos, assessoria legal, custas de cartórios, entre outras.

Resultado Financeiro

(em R\$ '000)	2T17	2T18	Var.	6M17	6M18	Var.
Despesas sobre captação e aquisição de imóveis	(11.840)	(10.125)	(14,5%)	(24.628)	(19.145)	(22,3%)
Despesas com juros	(10.891)	(10.125)	(7,0%)	(22.041)	(19.145)	(13,1%)
Despesas com correção monetária	(949)	-	n.a.	(2.587)	-	n.a.
Ativos financeiros de natureza imobiliária	3.686	5.092	38,1%	19.405	10.669	(45,0%)
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	17	2.904	16982,4%	43	5.349	12339,5%
Letras de crédito imobiliário	5.564	1.702	(69,4%)	13.948	3.498	(74,9%)
Rendimentos de Cotas de Fundos Imobiliários	969	834	(13,9%)	2.112	2.030	(3,9%)
Resultado / ajuste a valor de mercado de cotas de FII e CRI	(2.864)	(348)	(87,8%)	3.302	(208)	n.a.
Outros Ativos Financeiros	736	337	(54,2%)	1.755	691	(60,6%)
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	986	494	(49,9%)	2.174	897	(58,7%)
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	(250)	(157)	(37,2%)	(419)	(206)	(50,8%)
Resultado Financeiro	(7.418)	(4.696)	(36,7%)	(3.468)	(7.785)	124,5%

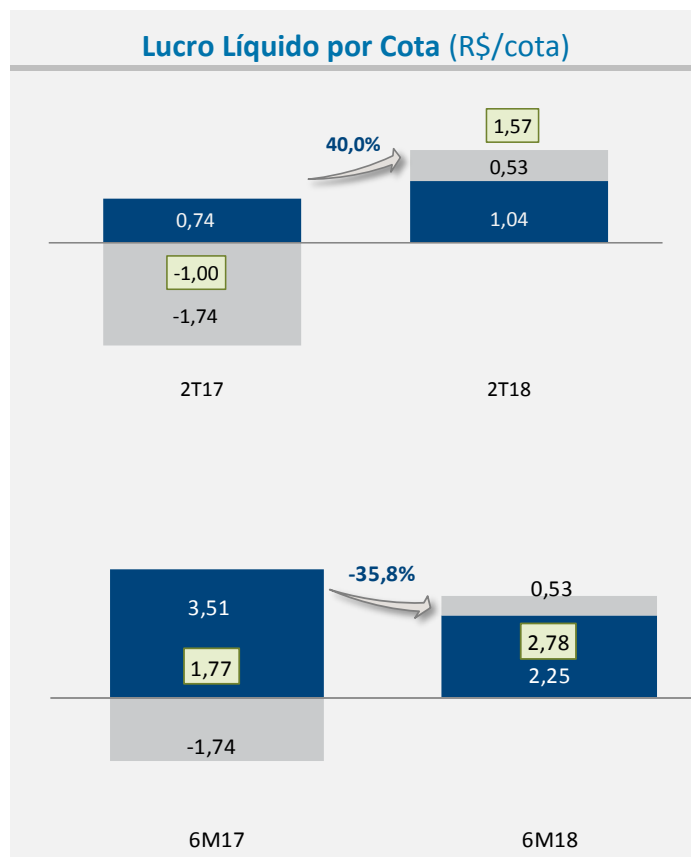
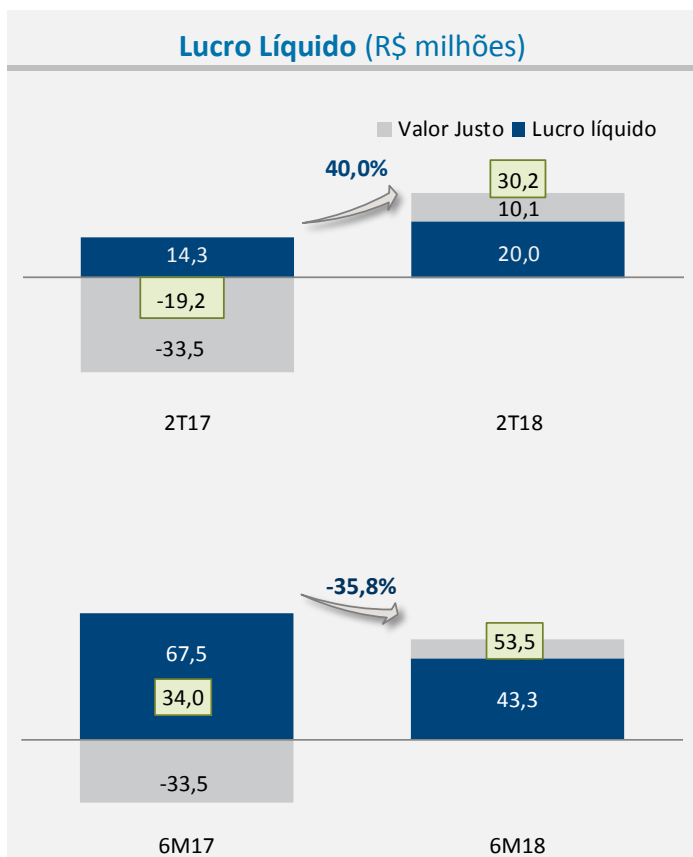
A despesa com juros e correção monetária por aquisições e captação de recursos totalizou R\$ 10,1 milhões no 2T18, 14,5% abaixo do mesmo período de 2017.

As receitas financeiras no 2T18 apresentaram aumento de 38,1% em relação ao mesmo período do ano anterior, devido principalmente à reclassificação do resultado realizado dos certificados de recebíveis imobiliários.



Lucro líquido

O lucro líquido do 2T18 totalizou R\$30,2 milhões (R\$1,57/cota). Desconsiderando o efeito da reavaliação do portfólio de imóveis, o lucro líquido totalizou R\$20,0 milhões (R\$ 1,04/cota), o que representa um aumento de 40,0% em relação ao 2T17.



FFO e FFO ajustado

O FFO do Fundo totalizou R\$ 20,6 milhões em 2T18, o que representa um aumento de 7,5% em relação ao 2T17. O FFO não é uma medida reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e sua metodologia pode mudar se comparada a outras empresas. Neste trimestre, os principais efeitos que influenciaram o FFO, partindo do lucro líquido, foram:

- O resultado de ajuste a valor justo de cotas do CRI;
- Receitas/Despesas não-recorrentes.

Os gestores do fundo consideram que os efeitos contábeis do ajuste de correção monetária sobre saldo devedor das obrigações não têm 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 2T18 não impactaram o FFO ajustado, que totalizou R\$20,6 milhões, ou R\$1,07/cota, valor 2,4% menor que no mesmo período do ano anterior.

<i>(em R\$ '000, exceto se indicado)</i>	2T17	2T18	Var.	6M17	6M18	Var.
Lucro líquido	(19.159)	30.163	n.a.	34.008	53.472	57,2%
(-) Reavaliação de ativos	33.472	(10.127)	n.a.	33.472	(10.127)	n.a.
(-) Ajuste a valor de mercado de cotas de FII e CRI	2.864	10.354	261,5%	(3.302)	4.185	n.a.
(+) Despesas não-recorrentes	2.029	(9.750)	n.a.	(14.134)	(7.665)	(45,8%)
(=) FFO	19.206	20.640	7,5%	50.044	39.865	(20,3%)
<i>FFO / cota (R\$ / cota)</i>	1,00	1,07	7,5%	2,60	2,07	(20,3%)
(+) Despesas financeiras não-caixa	949	-	n.a.	2.587	-	n.a.
(=) FFO ajustado	20.155	20.640	2,4%	52.631	39.865	(24,3%)
<i>FFO ajustado / cota (R\$ / cota)</i>	1,05	1,07	2,4%	2,74	2,07	(24,3%)



Obrigações e disponibilidades

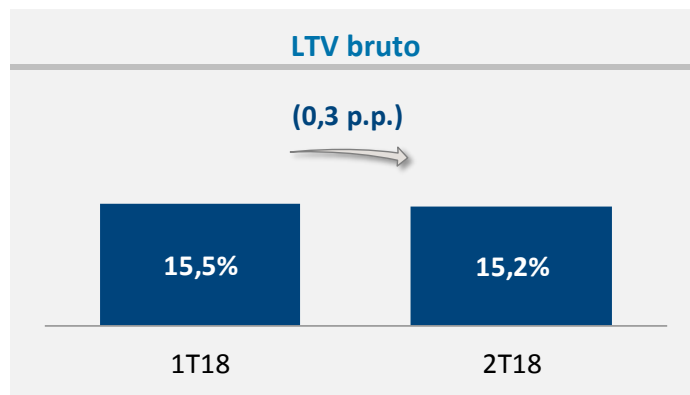
As obrigações por aquisições de imóveis e por captações de recursos no final do 2T18 totalizaram R\$441,8 milhões e uma posição de caixa e equivalentes de R\$ 357,7 milhões.

(em R\$ '000)	Custo	Prazo orig.	Venc.	1T18	2T18
Obrigações por aquisições de imóveis				449.274	441.804
Brazilian Financial Center	TR + 7,71% aa*	12 anos	Dez/2025	239.311	237.844
Eldorado Business Tower	TR + 8,55% aa*	10 anos	Mai/2019	209.963	203.960
Obrigações por captação de recursos				-	-
Endividamento bruto				449.274	441.804
(-) Disponibilidades e aplicações financeiras livres				(298.866)	(290.809)
(-) Cotas de outros FII's (Mercado)				(76.847)	(66.842)
Endividamento líquido				73.561	84.153

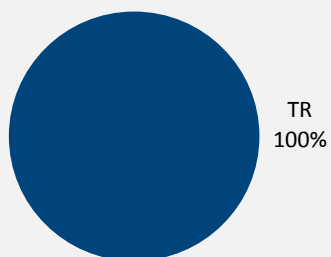
O nível de alavancagem, em junho de 2018, se manteve em patamares confortáveis, com LTV bruto de 15,2% e LTV líquido de 2,9% (o Fundo deve manter o LTV líquido abaixo de 30,0%).

A totalidade das obrigações do Fundo é corrigida por taxas fixas indexadas à TR.

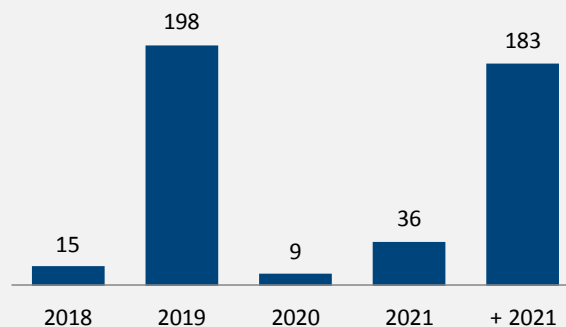
O fluxo de amortizações continua confortável, com parcelas pequenas ao longo de 2018.



Índice de Reajuste



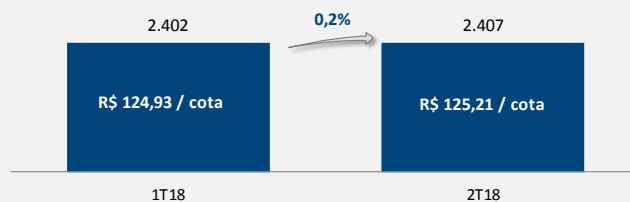
Cronograma de amortização (R\$ milhões)

**Patrimônio líquido**

O patrimônio líquido no 2T18 totalizou R\$2,4 bilhões, um aumento de 0,2% em relação ao 1T18.

O valor patrimonial da cota passou de R\$ 124,93/cota em março de 2018 para R\$ 125,21/cota no final de junho de 2018.

Evolução do patrimônio (R\$ milhões)

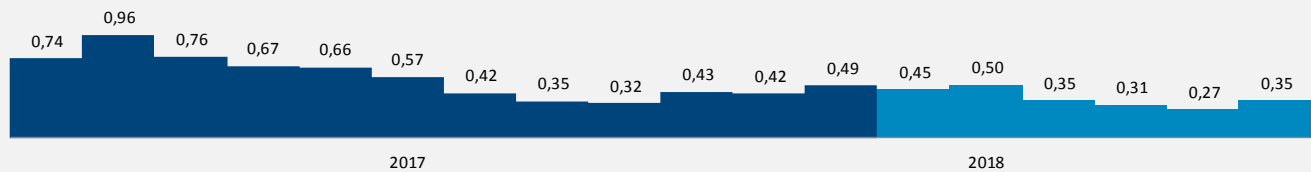


Distribuições

No 2T18, o valor médio distribuído por cota foi de R\$ 0,31/cota/mês, o que representou um total de rendimentos distribuídos pelo fundo de R\$ 0,92/cota no trimestre. O valor total distribuído em 2T18 foi de R\$ 17,8 milhões.

Relembramos que 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 o regulamento passou a distribuir no mínimo 95% dos lucros apurados sobre o 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, estamos distribuindo o rendimento mensal utilizando uma ponderação móvel do FFO Ajustado do Fundo ao longo do semestre e realizando o ajuste do efeito caixa no último mês do semestre corrente.

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

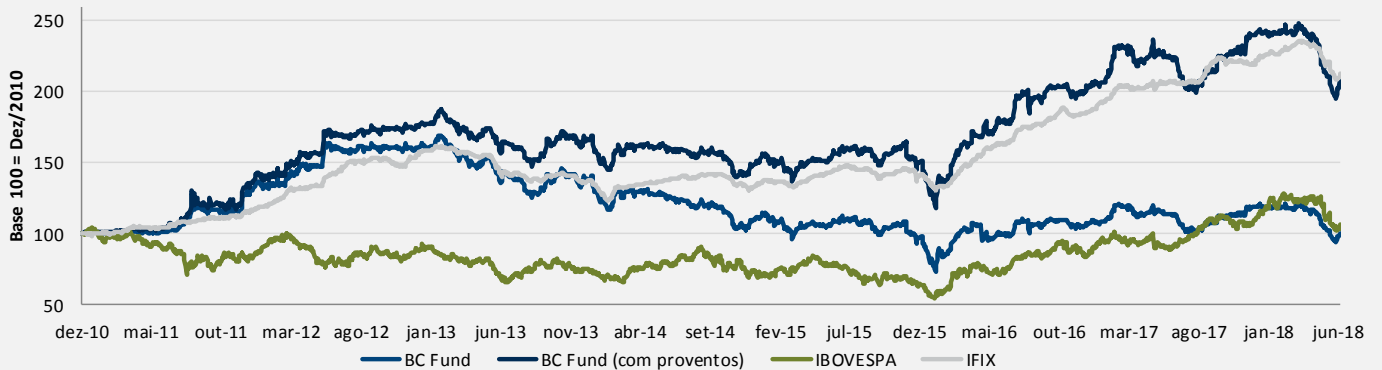


Mercado de capitais

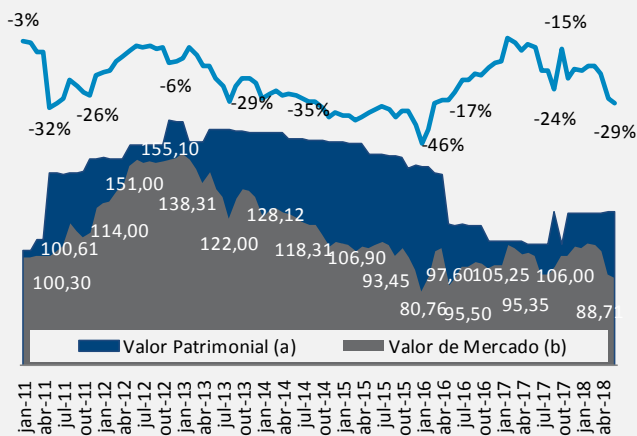
Nos últimos 12 e 24 meses (base junho/2018), o retorno das cotas do BC Fund (BRCR11), considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi de -7,9% e 15,2%, respectivamente. Nos mesmos períodos, o Ibovespa registrou variações de 15,7% e 41,2%, respectivamente.

No trimestre, a rentabilidade foi de -16,6%, enquanto o Ibovespa e o IFIX apresentaram variações de -14,8% e -9,9%, respectivamente.

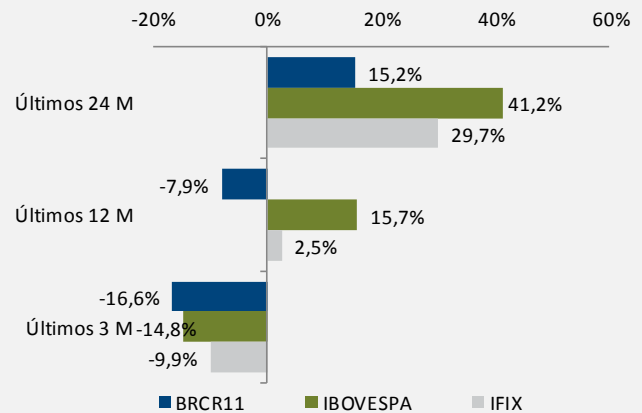
Desempenho da cota no mercado (Base 100 – Dezembro/2010)



Valor patrimonial vs. Valor de mercado



Retorno dos últimos 3, 12 e 24 meses (Jun/18)



O valor de fechamento da cota de R\$ 88,71 em 29 de junho de 2018 representava:

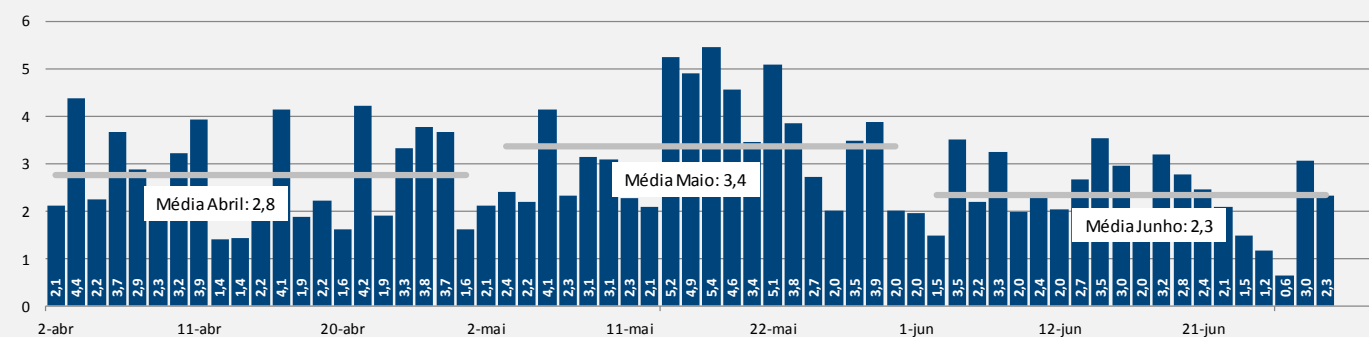
- Desconto de 29,1% com relação ao valor patrimonial da cota.
- Distribuição de rendimentos anualizada de 4,8% a.a.
- *Cap rate* implícito do portfólio de 8,9% (considerando a receita contratada de junho/2018). Se for considerada a receita potencial das áreas vagas, o *cap rate* implícito seria de 13%.
- Valor médio de R\$ 8.079/m² de ABL.

Avaliação a mercado

		Jun-18	Jun-17
Valor patrimonial	[R\$ / cota]	125,21	107,54
Valor da cota (fechamento)	[R\$ / cota]	88,71	100,90
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	(29,1%)	(6,2%)
Distribuição mensal	[R\$ / cota]	0,35	0,57
Rentabilidade mensal	[% a.m.]	0,39%	0,56%
Rent. anual (linear)	[% a.a.]	4,7%	6,8%
Rentabilidade anualizada	[% a.a.]	4,8%	7,0%
Quantidade de cotas	[#]	19.224.537	19.224.537
Valor de mercado	[R\$ mi]	1.705,4	1.939,8
Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	84,2	66,9
Participação minoritários	[R\$ mi]	64,0	66,3
Enterprise Value	[R\$ mi]	1.853,6	2.072,9
Receita contratada	[R\$ mi]	13,8	14,8
Cap rate implícito	[%]	8,9%	8,6%
Cap rate potencial áreas vagas	[%]	13,0%	12,0%
ABL do portfólio	[m ²]	229.426	229.426
Valor médio por m²	[R\$ / m²]	8.079	9.035

Neste segundo trimestre de 2018, a negociação em bolsa das cotas do BRCR11 registrou um volume médio diário de R\$2,8 milhões.

Volume diário de negociação na B3 (R\$ milhões)



Demonstrações Financeiras Consolidadas

DRE Consolidada

(R\$ '000)	2T17	2T18	Var.	6M17	6M18	Var.
Receitas Propriedades para Investimento	(1.252)	55.010	n.a.	70.405	91.709	30,3%
Receitas de aluguel	37.268	44.195	18,6%	84.599	83.036	(1,8%)
Reversão provisão para crédito de liquidação duvidosa	617	-	n.a.	681	-	n.a.
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	879	n.a.	-	(1.419)	n.a.
Receitas de multas e juros recebidos	(5.369)	751	n.a.	19.246	925	(95,2%)
Descontos concedidos	(296)	(942)	218,2%	(649)	(960)	47,9%
Ajuste a valor justo	(33.472)	10.127	n.a.	(33.472)	10.127	n.a.
Despesas juros e atualização monetária	(11.840)	(10.125)	(14,5%)	(24.628)	(19.145)	(22,3%)
Juros com obrigações por compra de imóveis	(10.891)	(10.125)	(7,0%)	(22.041)	(19.145)	(13,1%)
Atualização monetária com obrigações por compra de imóvel	(949)	-	n.a.	(2.587)	-	n.a.
Despesas administrativas dos imóveis	2.292	(5.064)	n.a.	(9.417)	(10.752)	14,2%
Despesas de comissões	(266)	(450)	69,2%	(446)	(1.354)	203,6%
Despesa de administração - Imóvel	(439)	101	n.a.	(1.069)	(123)	(88,5%)
Despesas de condomínio	(4.166)	(4.594)	10,3%	(7.726)	(8.760)	13,4%
Despesas de reparos, manutenção e conservação	7.163	(121)	n.a.	(176)	(515)	192,6%
Resultado líquido de propriedades para investimento	(10.800)	39.821	n.a.	36.360	61.812	70,0%
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	17	2.904	n.a.	43	5.349	12339,5%
Letras de crédito imobiliário	5.564	1.702	(69,4%)	13.948	3.498	(74,9%)
Rendimentos de Cotas de Fundos Imobiliários	969	834	(13,9%)	2.112	2.030	(3,9%)
Resultado / ajuste a valor de mercado de cotas de FII e CRI	(2.864)	(348)	(87,8%)	3.302	(208)	n.a.
Ajuste ao valor justo (CRI)	-	(10.006)	n.a.	-	(3.977)	n.a.
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	3.686	(4.914)	n.a.	19.405	6.692	(65,5%)
Resultado líquido de atividades imobiliárias	(7.114)	34.907	n.a.	55.765	68.504	22,8%
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	986	494	(49,9%)	2.174	897	(58,7%)
Receitas com debêntures	1.264	-	n.a.	1.264	-	n.a.
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	(250)	(157)	(37,2%)	(419)	(206)	(50,8%)
Total outros ativos financeiros	2.000	337	(83,2%)	3.019	691	(77,1%)
Despesa de gestão	(7.795)	(5.486)	(29,6%)	(14.930)	(11.442)	(23,4%)
Taxa de administração - Fundo	(1.260)	(1.216)	(3,5%)	(2.466)	(2.525)	2,4%
Despesas tributárias	(1.665)	(1.790)	7,5%	(3.147)	(3.687)	17,2%
Outras despesas operacionais	(734)	486	n.a.	(930)	(426)	(54,2%)
Total de receitas(despesas) operacionais	(11.454)	(8.006)	(30,1%)	(21.473)	(18.080)	(15,8%)
Lucro Líquido Antes da Participação dos Minoritários	(16.568)	27.238	n.a.	37.311	51.115	37,0%
Participação Minoritários	(2.591)	2.925	n.a.	(3.303)	2.357	n.a.
Lucro líquido do exercício	(19.159)	30.163	n.a.	34.008	53.472	57,2%
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\$	(1,00)	1,57	n.a.	1,77	2,78	57,2%

Balanco Patrimonial Consolidado

ATIVOS (R\$ '000)	1T18	% sobre Ativo Total	2T18	% sobre Ativo Total	Varição
Circulante	336.947	11,3%	333.392	11,2%	(1,1%)
Disponibilidades	305	0,0%	122	0,0%	(60,0%)
Aplicações Financeiras	281.040	9,4%	281.116	9,4%	0,0%
Aluguéis a receber	30.677	1,0%	35.085	1,2%	14,4%
Outros ativos	24.925	0,8%	17.069	0,6%	(31,5%)
Não Circulante	76.847	2,6%	66.842	2,2%	(13,0%)
Aplicações financeiras	76.847	2,6%	66.842	2,2%	(13,0%)
Propriedades para Investimento	2.569.188	86,1%	2.579.387	86,6%	0,4%
Edificações	2.569.188	86,1%	2.579.387	86,6%	0,4%
TOTAL DO ATIVO	2.982.982	100,0%	2.979.621	100,0%	(0,1%)
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ '000)	1T18	% sobre Passivo + PL	2T18	% sobre Passivo + PL	Varição
Circulante	105.147	3,5%	268.213	9,0%	155,1%
Rendimentos a distribuir	7.646	0,3%	14.610	0,5%	91,1%
Impostos e contribuições a recolher	47	0,0%	4	0,0%	(91,5%)
Provisões e contas a pagar	25.979	0,9%	21.077	0,7%	(18,9%)
Obrigações por aquisição de imóveis	71.475	2,4%	232.522	7,8%	225,3%
Não circulante	408.858	13,7%	240.377	8,1%	(41,2%)
Provisões e contas a pagar	20.907	0,7%	20.912	0,7%	0,0%
Obrigações por recursos em garantia	7.404	0,2%	7.498	0,3%	1,3%
Obrigações por aquisição de imóveis	380.547	12,8%	211.967	7,1%	(44,3%)
TOTAL DO PASSIVO	514.005	17,2%	508.590	17,1%	(1,1%)
Patrimônio Líquido	2.401.646	80,5%	2.407.030	80,8%	0,2%
Cotas integralizadas	1.659.669	55,6%	1.659.669	55,7%	0,0%
Gastos com colocação de cotas	(38.806)	(1,3%)	(38.806)	(1,3%)	0,0%
Reserva de contingência	16.755	0,6%	16.755	0,6%	0,0%
Ajuste de avaliação a valor justo	562.201	18,8%	577.115	19,4%	2,7%
Lucros (prejuízos) acumulados	201.827	6,8%	192.297	6,5%	(4,7%)
Participação dos Minoritários	67.331	2,3%	64.001	2,1%	(4,9%)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.982.982	100,0%	2.979.621	100,0%	(0,1%)

Fluxo de Caixa Consolidado

(R\$ '000)	6M17	6M18	Var %
Recebimento de renda de aluguéis líquido de desconto	40.395	37.387	(7,4%)
Recebimento de outras receitas operacionais	-	37	n.a.
Recebimento de multas e juros	2.183	431	(80,3%)
Pagamento de despesas com comissões	(177)	(1.000)	465,0%
Pagamento de despesas/Reembolso com IPTU	(1.068)	921	n.a.
Pagamentos de despesas de consultoria	-	(378)	n.a.
Pagamentos de despesas de gestão	(13.156)	(10.957)	(16,7%)
Pagamentos de despesas com advocacia	-	(162)	n.a.
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(1.755)	(1.852)	5,5%
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(731)	(201)	(72,5%)
Pagamento de despesas com condomínio	(2.084)	(1.393)	(33,2%)
Pagamento de manutenção e reparos	(185)	(550)	197,3%
Compensação de IR s/ aplicação financeira	(95)	(41)	(56,8%)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(613)	(744)	21,4%
Caixa líquido das atividades operacionais	22.714	21.498	(5,4%)
Aplicação em cotas de fundos de renda fixa e debênture	9.865	6.650	(32,6%)
Aquisição de letras de créditos imobiliários	42.623	11.792	(72,3%)
Aquisições de cotas de entidade controlada não consolidada	(16.582)	(7.944)	(52,1%)
Aquisição/Venda de cotas de fundos	-	5.963	n.a.
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários investidos	1.981	1.730	(12,7%)
Recebimento de rendimentos de entidade controlada não consolidada	47.022	18.667	(60,3%)
Benfeitorias em imóveis para renda	(1.729)	(89)	(94,9%)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	79	5.160	6431,6%
Caixa líquido das atividades de investimentos	83.259	41.929	(49,6%)
Pagamento de juros e atualiz. monetária com obrig. aquisição de imóveis	(11.858)	(9.440)	(20,4%)
Pagamento do principal com obrigações por aquisição de imóveis	(10.183)	(11.218)	10,2%
Rendimentos pagos	(83.878)	(42.647)	(49,2%)
IRRF sobre rendimentos pagos	(15)	(1)	(93,3%)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(105.934)	(63.306)	(40,2%)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	39	121	

Anexo A – Portfolio de ativos



Anexo B – Sobre o Fundo

O BC Fund (Fundo) é o maior fundo de investimento imobiliário de lajes corporativas listado em bolsa do Brasil e suas cotas estão sendo negociadas em mercado organizado da B3 desde seu IPO, ocorrido em dezembro de 2010, sob o ticker BRCR11. O BC Fund foi constituído em junho de 2007 e, desde então, se destaca pela gestão ativa de sua carteira, com o objetivo primordial de investir em escritórios comerciais de laje corporativa com renda, estrategicamente localizados nas principais cidades do Brasil. Dentre os ativos-alvo investidos estão imóveis comerciais ou direitos relativos a esses imóveis, sejam prontos ou em fase final de construção.

O portfólio do BC Fund é composto atualmente por 10 imóveis de escritórios localizados em São Paulo e Rio de Janeiro, e o perfil é concentrado em edifícios comerciais corporativos de alta qualidade (Classe AAA e A). Os imóveis são locados por diversas empresas nacionais e multinacionais renomadas, tais como WeWork, Volkswagen, LinkedIn, Santander, Uber, entre outras. O BC Fund busca, em seus investimentos, a participação de controle nos empreendimentos, o que lhe permite atuar ativamente na gestão dos referidos imóveis, com objetivo de torná-los mais atrativos à ocupação de atuais e futuros inquilinos, bem como de mantê-los sempre atualizados e modernos. Além disso, o BC Fund detém em bases consolidadas outros ativos como cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII), 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 e/ou cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, 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 o investimento no setor imobiliário, visando seu fomento e desenvolvimento. 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 possibilita 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, ou no investimento direto em imóveis, 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, (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, (v) potencial maior liquidez na operação em ambiente de Bolsa e o fracionamento do investimento por meio da aquisição de cotas, e (vi) maior transparência e facilidade na obtenção de informações.

A política de distribuição mensal do fundo está voltada para as decisões estratégicas da gestão, com base no cenário macroeconômico brasileiro e nas perspectivas do setor imobiliário. Em 2016 com a sinalização de queda na taxa de juros, o Fundo diminuiu seu nível de caixa por meio de uma amortização de capital, seguindo com a alteração de sua política de distribuição mensal, antes pautada em rendimentos fixos. Atualmente as distribuições de rendimentos do BC Fund são realizadas com base no limite mínimo legal, hoje de 95% do resultado auferido no semestre, apurados segundo o regime de caixa, nos termos da legislação e do regulamento do Fundo em vigor.

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 com foco principal sobre o eixo RJ-SP, da realização de diligências rigorosas sobre os imóveis e da capacidade da Administradora e da Gestora (ambas controladas 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. O histórico de giro da carteira imobiliária do BC Fund demonstra que mesmo em períodos de incertezas econômicas no mercado imobiliário, como nos anos de 2009 e 2010, o BC Fund conseguiu identificar e

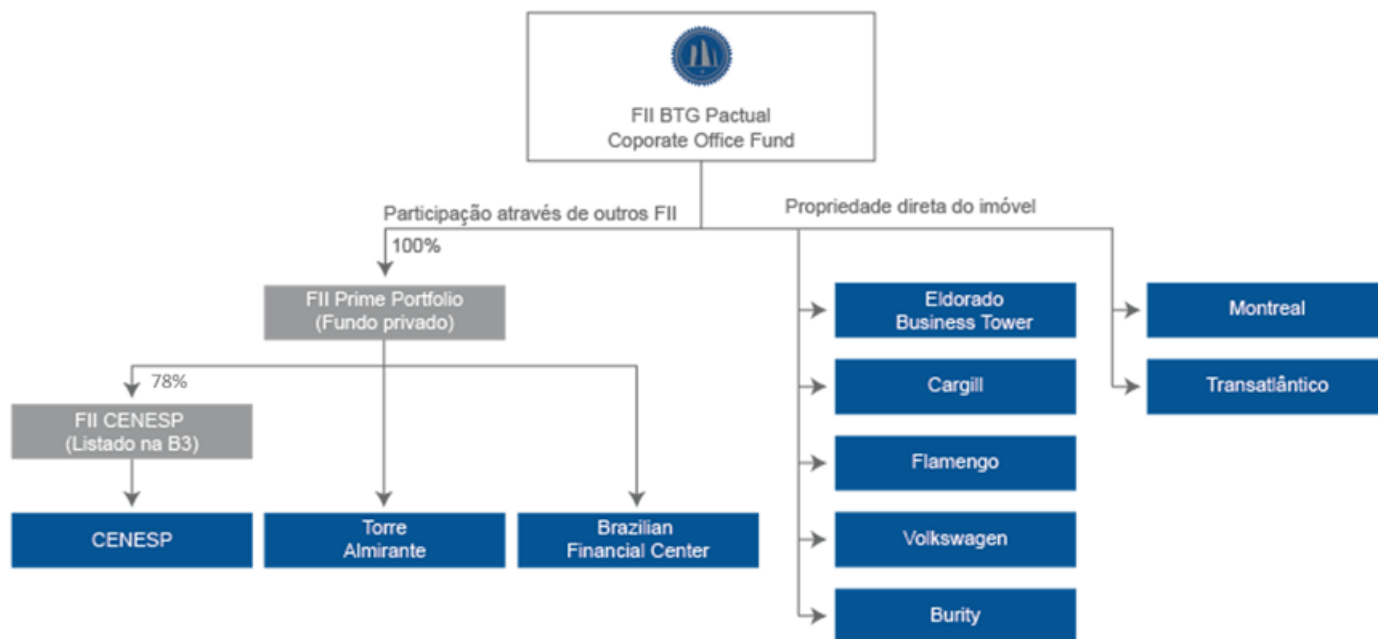


aproveitar bons investimentos, e nos anos 2015 e 2016, de menos transações imobiliárias, realizou desinvestimentos com ganho de capital significativos para seus cotistas.

O BC Fund se destaca no mercado de FII por seu caráter precursor e inovador, sempre em busca da aproximação com o investidor e da diminuição de assimetrias. Dentre as medidas tomadas nesse sentido, se destacam a Planilha de Fundamentos, atualizada e disponibilizada mensalmente para o mercado nesse site, e a existência do Comitê de Acompanhamento, composto por um grupo de seis cotistas alinhados em prol do benefício do Fundo e da sua aproximação com os investidores, que se encontram periodicamente para discutir caminhos e estratégias traçadas para a carteira do Fundo.



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.

