

Divulgação de Resultados 3T18

São Paulo, 08 de novembro 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 terceiro trimestre de 2018 (3T18).

Destaques do 3T18

- A receita de locação totalizou **R\$ 14,3 milhões** no trimestre.
- No 3T18, o FFO e o FFO ajustado totalizaram **R\$ 20,9 milhões** (R\$ 1,09/cota). Nos 9M18, o FFO totalizou e FFO ajustado foram de **R\$ 60,9 milhões** (R\$ 3,17/cota).
- O lucro líquido foi de **R\$ 19,9 milhões** (R\$ 1,03/cota) no trimestre.
- O patrimônio líquido no final do 3T18 foi de **R\$ 2,4 bilhões** (R\$ 125,25/cota).
- O total de rendimentos distribuídos do 3T18 foi de **R\$ 1,10/ cota** (R\$ 21,1 milhões), conforme política de distribuição mensal dos lucros apurados sobre regime de caixa.
- Nos últimos 12 e 24 meses (base setembro/2018), a rentabilidade dos cotistas, considerando os rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi de **6,2%** e **12,2%**, respectivamente.
- No final do trimestre, a ABL do portfólio correspondia a **229.426 m²**, não havendo alterações em relação ao 2T18.
- A vacância financeira era de **29,3%** no final do terceiro trimestre de 2018.
- No 3T18, **5,1%** da carteira de contratos passou por período de revisional ou teve novas locações, o que gerou uma redução na receita de locação de **10,4%** em termos nominais e redução de **13,5%** se considerada a inflação (*leasing spread*). A receita contratada de mesmos inquilinos do 3T18 reduziu em **0,7%** em termos nominais em relação ao 3T17.

Teleconferência (Português)	Teleconferência (Inglês)	Relação com investidores
09 de novembro de 2018	09 de novembro de 2018	E-mail: contato@bcfund.com.br
10h00 (BR) / 07h00 (ET)	11h30 (BR) / 08h30 (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 – 3T18

Montreal

Novo contrato de locação de um 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 1.898 m², do edifício Eldorado que havia estava vago após a saída do antigo inquilino, que desocupou o imóvel no primeiro trimestre deste ano. O novo contrato apresenta prazo de 5 anos e foi firmado com uma empresa do setor alimentício.

Novo contrato de locação de meio andar

No mês de agosto foi assinado novo contrato de locação com um atual locatário do edifício Eldorado, referente à expansão de mais meio andar. Este contrato tem prazo de 5 anos e valores em linha com o praticado no edifício. Com esta nova locação a vacância do ativo foi reduzida para 2,2%, sendo que a área remanescente, correspondente a meio andar permanece com visitas bem ativas.

Morumbi

Novo contrato de locação de um andar

Nos meses de julho e setembro realizamos mais uma expansão de um atual inquilino do portfólio. Em cada período houve a expansão por meia laje do edifício Morumbi, correspondente a 1.177 m². Com isto, a vacância do ativo reduziu para 29,2%. Ressaltamos que o ativo continua apresentando potencial expansão da área locável para os atuais ocupantes e com visitas de terceiros bem ativas.



Cenesp

No mês de setembro, foi realizada a reunião dos conselheiros do edifício Cenesp, que aprovou a redução dos custos condominiais das lajes em 14%. Com isto, a redução já chega a aproximadamente R\$ 10,00 desde o início dos trabalhos intensivos de contenção de custos e elaboração de estratégias eficientes iniciados em janeiro de 2017.

Comitê de acompanhamento da gestoraRenúncia de membro

No dia 24 de agosto o Sr. Carlos Rebello, membro do comitê de cotistas designado pela gestora, foi indicado pelo presidente Michel Temer para compor o colegiado da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Deste modo, o mesmo solicitou o desligamento de sua posição frente ao Fundo.

Operação de compra e venda de ativos

No dia 14 do mês de setembro, foi divulgado novo Fato Relevante, comunicando que o Fundo, em conjunto com a Brookfield celebrou instrumentos contratuais vinculantes em relação à operação de compra e venda de ativos. O fechamento da mesma ainda está sujeito a algumas condições precedentes e a aprovação de autoridades competentes, que são usuais em operações desta natureza. A operação envolve a venda parcial do portfólio do fundo pelo valor equivalente a R\$ 1.328.510.000,00, referente à totalidade da participação do Ed. Torre Almirante, totalidade da participação do Ed. Flamengo, totalidade da participação do Ed. Morumbi, 75% da participação do Ed. BFC e 51% da participação no Ed. EBT. Envolve também, a compra por R\$ 671.800.000,00 de 20% do Ed. Senado, 50% do Ed. Cidade Jardim e totalidade do Ed. MV9. Confirmadas as estimativas da gestora na concretização da operação, estima-se a distribuição de aproximadamente R\$ 14,37 por cota a ser paga conforme recebimento dos valores.



Eventos subsequentes

Eldorado

Renúncia de contrato de locação de um andar e meio

No início do mês de outubro recebemos uma notificação de um inquilino solicitando o término antecipado do contrato de locação de um andar e meio, ou 3.012 m², do edifício Eldorado. Caso a rescisão se concretize, o Fundo fará jus à multa por término antecipado. Ressaltamos ainda que nossa equipe segue em tratativas com tal ocupante e em paralelo segue empenhada na comercialização da área.

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 terceiro 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>	3T17	3T18	Var.	9M17	9M18	Var.
Receitas de locação	44,4	39,7	(10,7%)	129,0	122,7	(4,9%)
Lucro líquido	32,4	19,9	(38,6%)	66,4	73,4	10,5%
<i>Lucro líquido / cota (R\$/ cota)</i>	1,69	1,03	(38,6%)	3,45	3,82	10,5%
Lucro líquido (ex -reavaliação)	32,4	19,9	(38,6%)	99,9	63,2	(36,7%)
<i>Lucro líquido (ex -reavaliação) / cota (R\$/ cota)</i>	1,69	1,03	(38,6%)	5,20	3,29	(36,7%)
FFO	19,9	21,0	5,5%	70,0	60,9	(13,0%)
<i>FFO / cota (R\$/ cota)</i>	1,04	1,09	5,5%	3,64	3,17	(13,0%)
FFO ajustado	20,4	21,0	3,1%	73,0	60,9	(16,6%)
<i>FFO ajustado / cota (R\$/ cota)</i>	1,06	1,09	3,1%	3,80	3,17	(16,6%)
Distribuição total	21,0	21,1	0,7%	104,9	63,8	(39,2%)
<i>Distribuição total / cota (R\$/ cota)</i>	1,09	1,10	0,7%	5,45	3,32	(39,2%)
Patrimônio líquido	2.080,0	2.407,9	15,8%	2.080,0	2.407,9	15,8%
<i>Patrimônio líquido / cota (R\$/ cota)</i>	108,19	125,25	15,8%	108,19	125,25	15,8%
Endividamento bruto	463,7	434,2	(6,4%)	463,7	434,2	(6,4%)
Endividamento líquido (caixa líquido)	67,3	92,1	37,0%	67,3	92,1	37,0%
Destaques operacionais	3T17	3T18	Var.	9M17	9M18	Var.
ABL do portfólio (m²)	229.426	229.426	0,0%	229.426	229.426	0,0%
Receita contratada de locação mensal (R\$ milhões)	14,4	13,8	(4,2%)	14,4	13,8	(4,2%)
Vacância financeira (final do período)	28,4%	29,3%	0,9 p.p.	28,4%	29,3%	0,9 p.p.
Inadimplência	0,0%	3,7%	n.a.	0,0%	3,7%	n.a.
Variação anual da receita contratada (SAR)	-0,3%	1,0%	n.a.	-0,3%	1,0%	n.a.
Leasing spread	(16,5%)	(13,5%)	3,0 p.p.	(18,8%)	(20,8%)	0,1 p.p.
<i>% Carteira negociada</i>	1,9%	5,1%	3,2 p.p.	21,0%	13,1%	(0,4 p.p.)
Destaques de mercado	3T17	3T18	Var.	9M17	9M18	Var.
Número total de cotas	19.224.537	19.224.537	0,0%	19.224.537	19.224.537	0,0%
Valor de mercado	1.833,1	1.864,4	1,7%	1.833,1	1.864,4	1,7%
<i>Preço da cota - Final do período (R\$/ cota)</i>	95,35	96,98	1,7%	95,35	96,98	1,7%
<i>Preço da cota - Média do período (R\$/ cota)</i>	93,70	93,37	(0,3%)	98,68	98,56	(0,1%)
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	3,13	3,03	(3,1%)	3,12	3,01	(3,4%)
Quantidade de cotistas	27.562	36.987	34,2%	27.562	36.987	34,2%
<i>Total de Pessoas Físicas</i>	27.423	36.800	34,2%	27.423	36.800	34,2%
<i>Total de Pessoas Jurídicas</i>	139	187	34,5%	139	187	34,5%
<i>% das cotas detidas por Pessoas Físicas</i>	80,1%	80,7%	0,6 p.p.	80%	81%	0,6 p.p.
<i>% das cotas detidas por Pessoas Jurídicas</i>	19,9%	19,3%	(0,6 p.p.)	20%	19%	(0,6 p.p.)

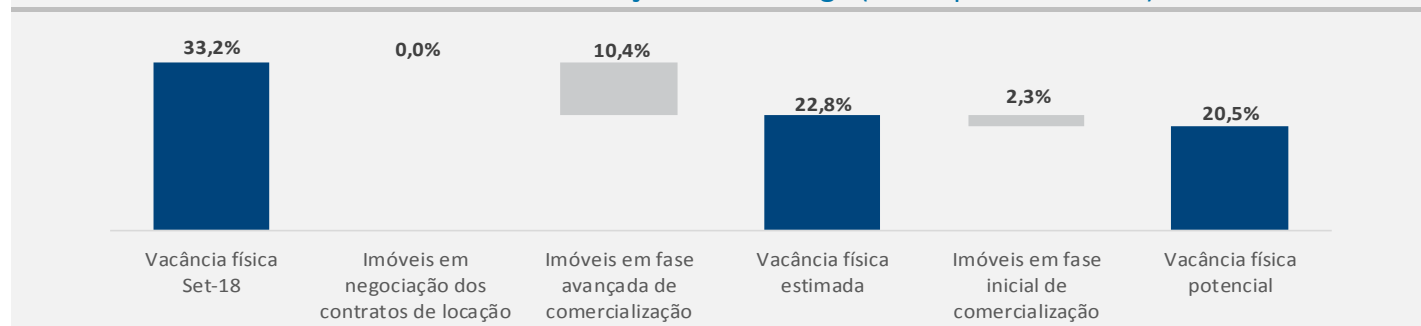
Comentários do Gestor

O ano de 2014 marcou o início de baixa do mercado de escritórios corporativos, com altas das taxas de vacância e preços de locação pressionados devido à entrega de novos espaços. Este cenário resultou em uma menor velocidade de absorção das áreas e menor percepção de escassez pelos potenciais inquilinos. Em 2016, observamos a redução considerável da entrega de novos estoques, tendência que se mantém até hoje e que deve perdurar nos próximos anos, com pouquíssimas entregas expressivas previstas segundo os relatórios de mercado das principais casas de *research* imobiliário. Já 2017, foi marcado pelo início da recuperação econômica com o controle da inflação, a redução significativa da taxa de juros e a retomada do PIB.

Embora o mercado de maneira geral apresente sinais de melhora e indicações de que o momento favorável ao locador está próximo de chegar, as condições de mercado comentadas anteriormente exigiram uma maior flexibilidade dos preços, de forma que novos contratos de locação e contratos que passaram por processo revisional em regiões onde a retomada ainda é gradual, tais como Cenesp e Rio de Janeiro, geraram uma redução de 13,2% em termos nominais e de 16,7%, se considerada a inflação (leasing spread) frente a 2017. Apesar deste impacto negativo, estes números refletem um esforço na manutenção dos contratos atuais e incentivo para novas negociações. O número de visitas aos ativos cresceu exponencialmente, sendo que nosso maior desafio continua sendo mostrar o valor das regiões mais afastadas, como no Cenesp. Nesta frente, nossa equipe de comercialização vem criando estratégias diferenciadas de aproximação com potenciais inquilinos. Recentemente fizemos uma campanha para divulgar o Cenesp, o material publicitário, pode ser conferido no link a seguir: www.bcfund.com.br/sobreofundo/portfolio/cenesp. Importante ressaltar também, que em regiões mais Premium, como no Eldorado, as revisionais e novas locações no último trimestre já tiveram efeito positivo.

No terceiro trimestre de 2018 o Fundo fechou com uma vacância física do portfólio equivalente a 33,2%. Destacamos que, no 3T18, em linha com a resiliente melhora da absorção tanto em São Paulo quanto no Rio de Janeiro, nossa equipe comercial locou 6.140 m², dois quais 905 m² eram resultantes de locações já em minuta ao final do 2T18, conforme classificação disposta em nosso panorama. Embora no momento não tenhamos negociações em fase de trocas de minutas de contratos de locação, 10,4% 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 seja efetivamente locado, a vacância do Fundo cairia para 22,8% (“Vacância física estimada”). Importante ainda mencionar que 2,3% 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 20,5% (“Vacância física potencial”). Este panorama será apresentado na sequência.



Processos de comercialização da área vaga (m² do portfólio em %)

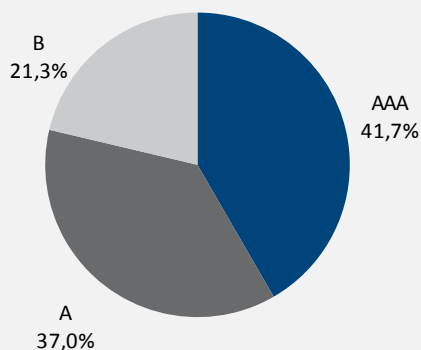
Desempenho operacional

Composição do portfólio de ativos

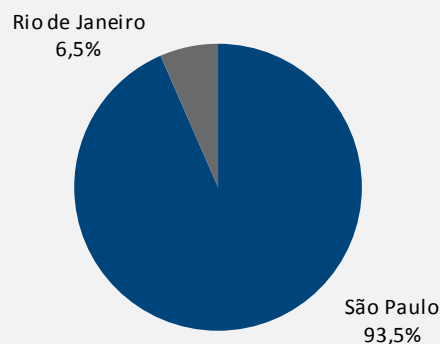
No final do trimestre, a ABL do portfólio correspondia a 229.426 m², não havendo alterações em relação ao 2T18 e a trimestres anteriores.

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

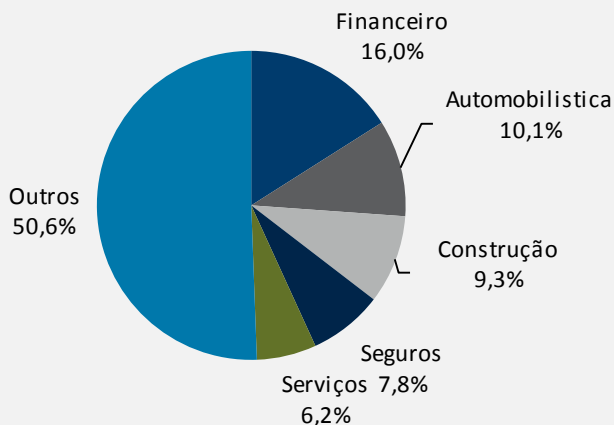
Por tipo de ativo



Por localização



Por setor de atuação dos inquilinos



Por concentração de inquilinos

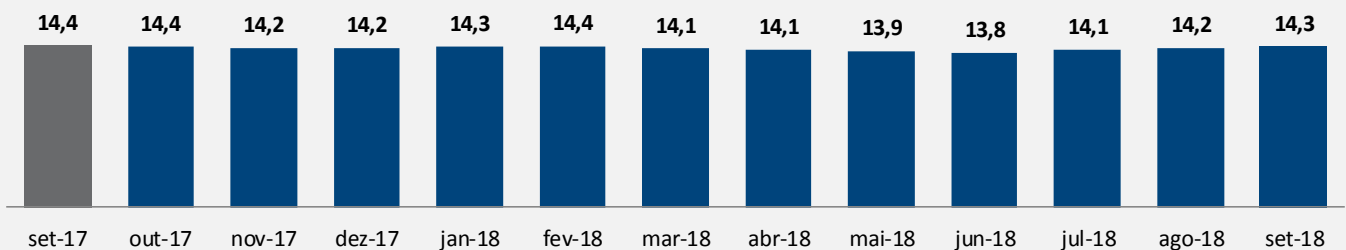
- Em setembro de 2018, o principal locatário do Fundo representava aproximadamente 12,6% da receita contratada de locação.
- O Fundo possuía, em setembro de 2018, 58 contratos de locação.

Receita Contratada de Locação

A receita contratada mensal de locação, em setembro de 2018, era de R\$ 14,3 milhões, uma redução de 0,6% em relação a setembro de 2017, dado principalmente pelo aumento da vacância com a saída de alguns inquilinos do Cenesp.

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.

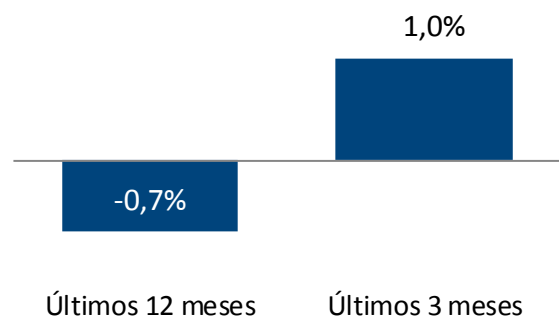
Evolução mensal da receita contratada de locação (em R\$ milhões)



A receita contratada de mesmos inquilinos do 3T18 apresentou queda nominal de 0,7% em relação ao 3T17. Frente ao 2T18, a receita contratada dos mesmos inquilinos incorreu em aumento nominal de 1,0%.

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)

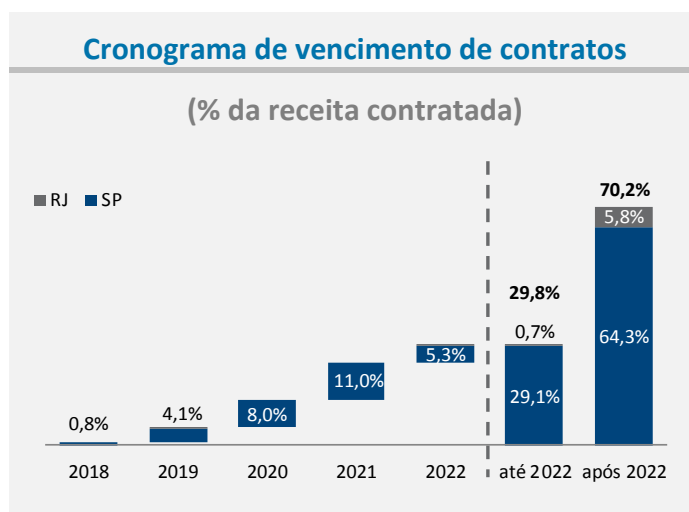
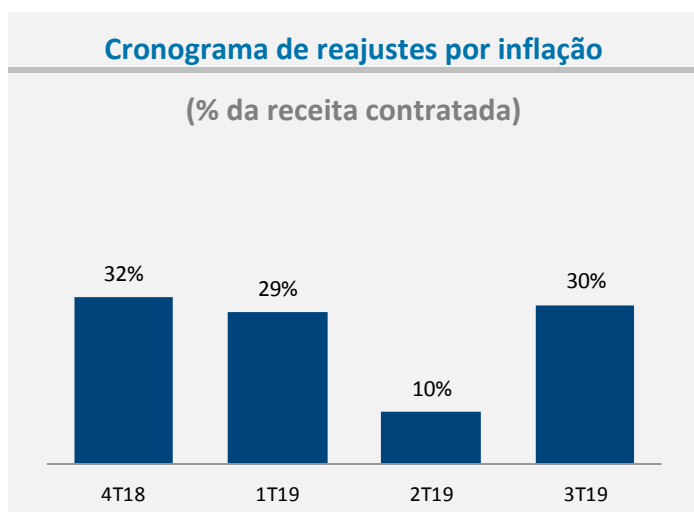
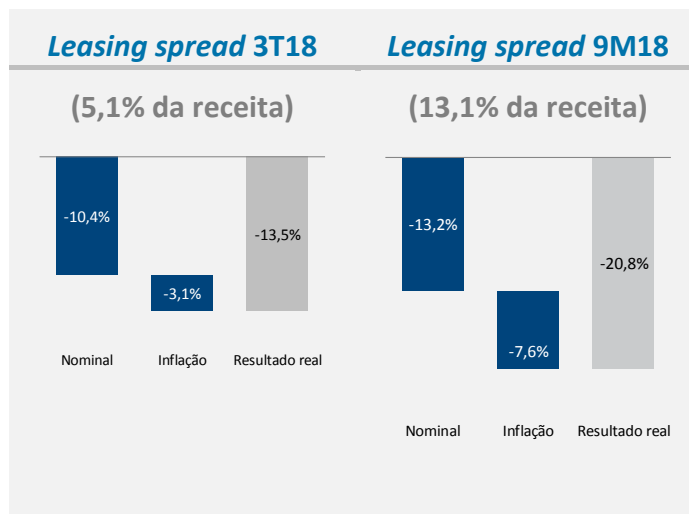
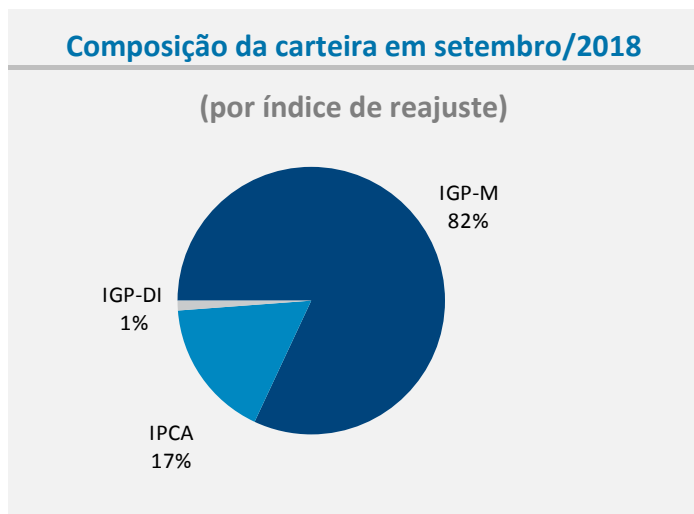


Renovações e Revisões

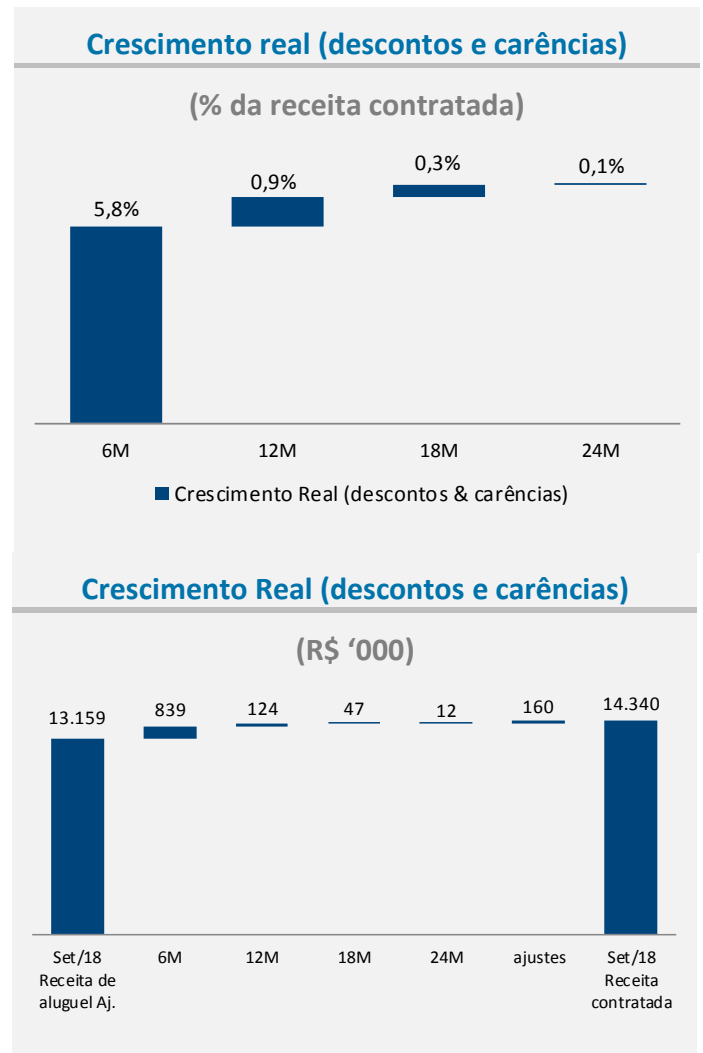
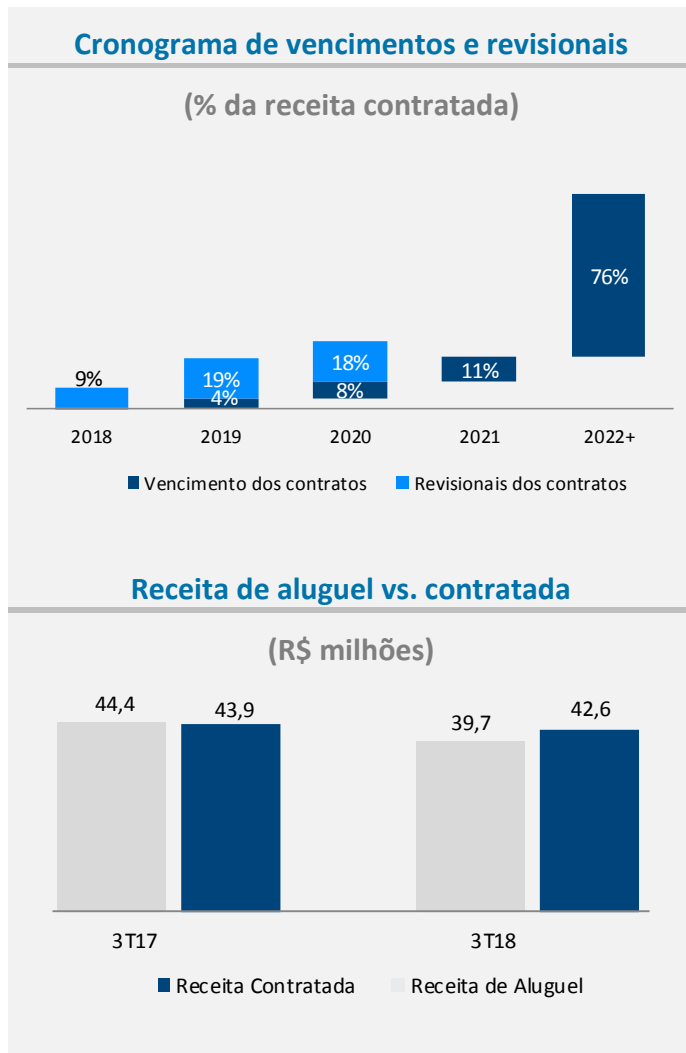
O equivalente a 5,1% da receita contratada de locação passou pelo processo de renovação, revisão ou teve novos contratos no 3T18, resultando em uma redução nominal de 10,4%. Acrescendo o efeito da inflação, o resultado real (*leasing spread*) foi de -13,5%, sinaliza já o início do término da necessidade de renegociações a valores mais baixos.

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 4,9% dos contratos do Fundo vencem até o final de 2019 e 23,9% até o final de 2021.

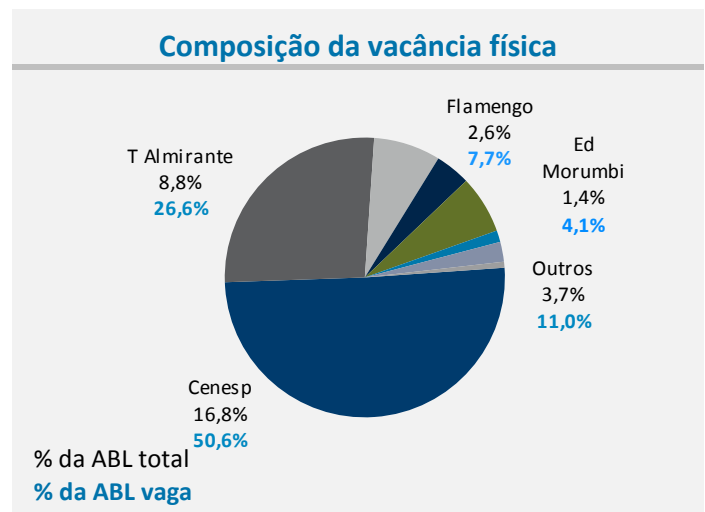
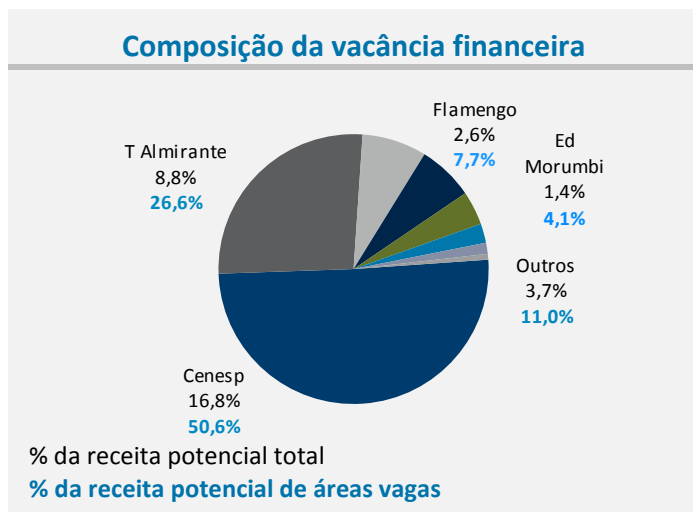
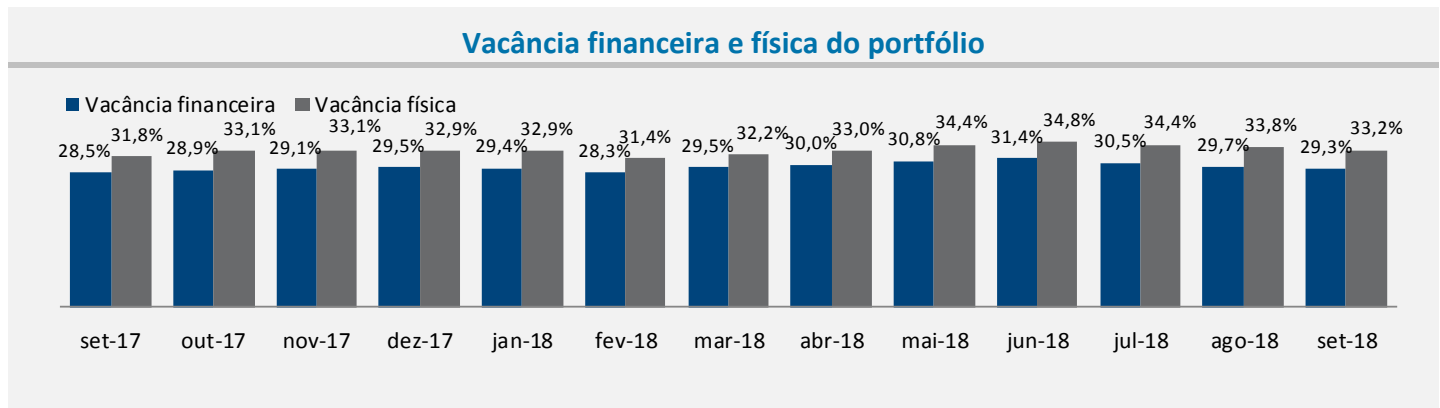


Como resultados das novas locações, e em linha com as práticas de mercado, foram concedidos descontos ou carência para os novos inquilinos. O Fundo deverá ser impactado nos próximos trimestres pela conversão de receita contratada em receita de aluguel dos contratos recém-fechados e estimamos que, nos próximos seis meses, 5,8% 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 3T18 foi de 29,3%, inferior em relação ao 2T18 devido a algumas novas locações no Eldorado e no ed. Morumbi. Ao final do trimestre, as áreas vagas correspondiam a 38.562 m² no CENESP, 20.295 m² no Torre Almirante, 5.899 m² no Flamengo, 5.108 m² no BFC, 3.101 m² no Ed Morumbi, 1.753 m² no Montreal, 1.019 m² no Eldorado, e 525 m² no Transatlântico.



Inadimplência

Devido à elevada qualidade do portfólio e dos inquilinos, a inadimplência dos locatários é historicamente baixa. No entanto, no fechamento do 3T18, a provisão para devedores duvidosos se manteve estável em 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, além de multas e juros recebidos no período, totalizou R\$37,7 milhões no 3T18 e R\$ 129,4 milhões em 9M18. Os principais eventos que impactaram a receita foram:

- Descontos concedidos nas novas locações, que tiveram um efeito negativo de R\$ 1,3 milhões no trimestre e R\$ 2,3 milhões nos primeiros nove meses do ano;
- A reavaliação semestral dos ativos, que teve um efeito positivo no 9M18 - R\$ 10,1 milhões.

Receita de locação (R\$ milhões) ⁽¹⁾



(em R\$ '000)	3T17	3T18	Var.	9M17	9M18	Var.
Receita de propriedades	47.046	37.701	(19,9%)	117.451	129.410	10,2%
Receitas de aluguel	44.423	39.658	(10,7%)	129.022	122.694	(4,9%)
(-) Provisão - liquid. duvidosa	-	(1.456)	n.a.	681	(2.875)	n.a.
Multas e juros recebidos	2.879	819	(71,6%)	22.125	1.744	(92,1%)
Ajuste a valor justo	-	-	n.a.	(33.472)	10.127	n.a.
Descontos concedidos	(256)	(1.320)	415,6%	(905)	(2.280)	151,9%

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.

Custos e Despesas

(em R\$ '000)	3T17	3T18	Var.	9M17	9M18	Var.
Custos / Despesas dos Imóveis	(4.854)	(4.957)	2,1%	(14.271)	(15.709)	10,1%
Despesa de comissões	-	(295)	n.a.	(446)	(1.649)	269,7%
Despesa de administração - Imóvel	(412)	(81)	(80,3%)	(1.481)	(204)	(86,2%)
Despesas de condomínio	(4.343)	(4.500)	3,6%	(12.069)	(13.260)	9,9%
Despesas de reparos, manutenção e conservação	(99)	(81)	(18,2%)	(275)	(596)	116,7%
Despesas Administrativas	(10.507)	(8.849)	(15,8%)	(31.980)	(26.929)	(15,8%)
Taxa de gestão	(7.223)	(5.367)	(25,7%)	(22.153)	(16.809)	(24,1%)
Taxa de administração	(1.163)	(1.206)	3,7%	(3.629)	(3.731)	2,8%
Despesas tributárias	(1.497)	(2.034)	35,9%	(4.644)	(5.721)	23,2%
Outras despesas operacionais	(624)	(242)	(61,2%)	(1.554)	(668)	(57,0%)

- 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

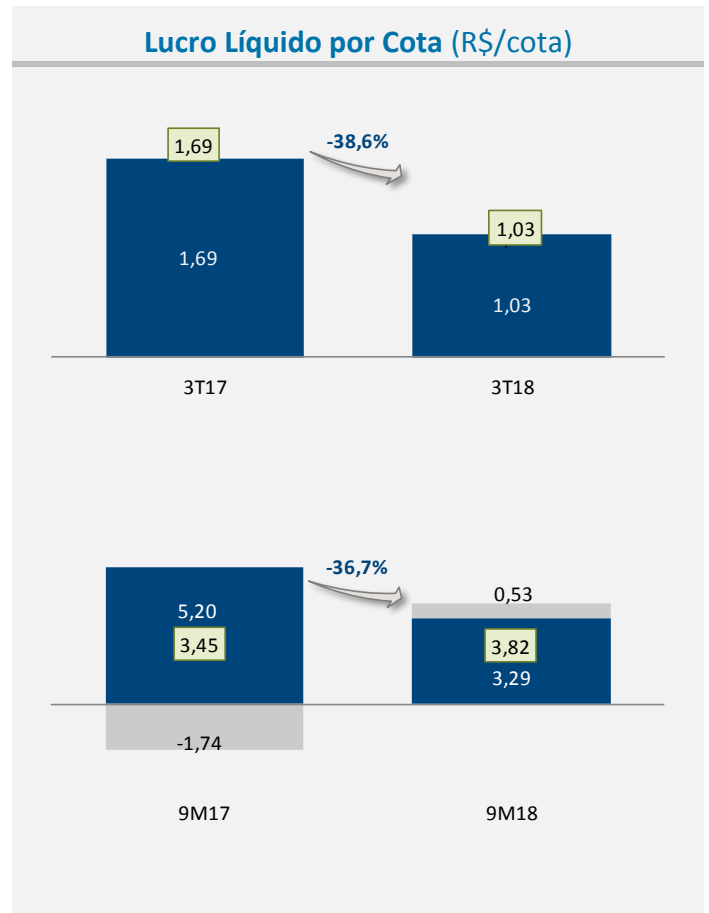
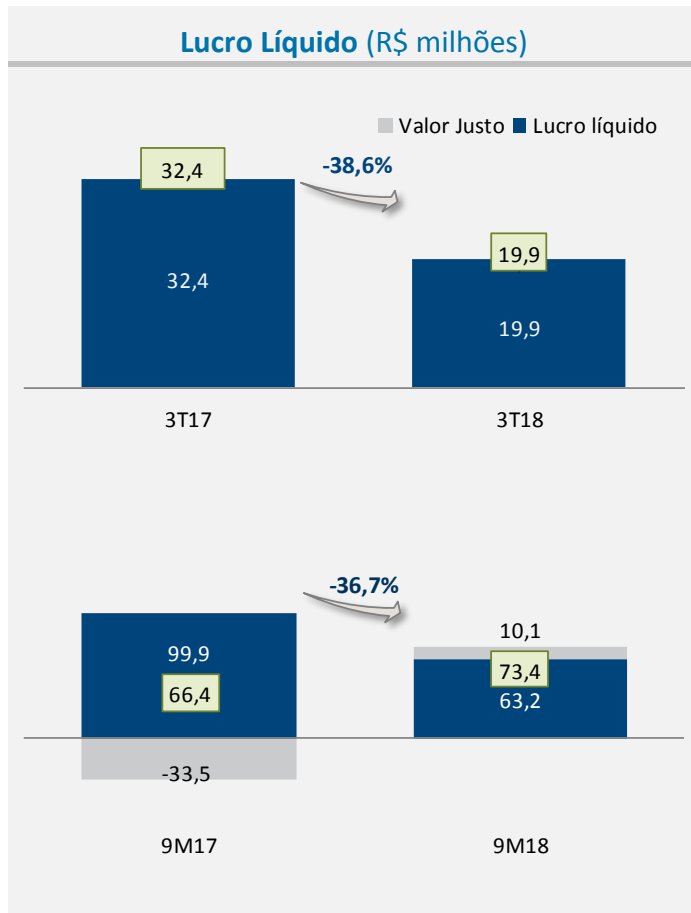
(em R\$ '000)	3T17	3T18	Var.	9M17	9M18	Var.
Despesas sobre captação e aquisição de imóveis	(11.137)	(8.907)	(20,0%)	(35.765)	(28.052)	(21,6%)
Despesas com juros	(10.686)	(8.907)	(16,6%)	(32.727)	(28.052)	(14,3%)
Despesas com correção monetária	(451)	-	n.a.	(3.038)	-	n.a.
Ativos financeiros de natureza imobiliária	11.850	5.087	(57,1%)	31.255	15.756	(49,6%)
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	20	2.584	12820,0%	63	7.933	12492,1%
Letras de crédito imobiliário	5.421	1.649	(69,6%)	19.369	5.147	(73,4%)
Rendimentos de Cotas de Fundos Imobiliários	1.023	843	(17,6%)	3.135	2.873	(8,4%)
Resultado / ajuste a valor de mercado de cotas de FII e CRI	5.386	11	(99,8%)	8.688	(197)	n.a.
Outros Ativos Financeiros	815	360	(55,8%)	2.570	1.051	(59,1%)
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	932	409	(56,1%)	3.106	1.306	(58,0%)
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	(117)	(49)	(58,1%)	(536)	(255)	(52,4%)
Resultado Financeiro	1.528	(3.460)	n.a.	(1.940)	(11.245)	479,6%

A despesa com juros e correção monetária por aquisições e captação de recursos totalizou R\$ 8,9 milhões no 3T18, 20,0% abaixo do mesmo período de 2017.

As receitas financeiras no 3T18 apresentaram queda de 57,1% em relação ao mesmo período do ano anterior, devido principalmente à reclassificação do resultado realizado a partir de certificados de recebíveis imobiliários.

Lucro líquido

O lucro líquido do 3T18 totalizou R\$19,9 milhões ou R\$ 1,03/cota. O lucro líquido nos primeiros nove meses do ano totalizou R\$ 73,4 milhões ou R\$ 3,82/cota, período em que o Fundo foi menos impactado pela linha de despesas não recorrentes em relação ao mesmo período de 2017.



FFO e FFO ajustado

O FFO do Fundo totalizou R\$ 20,9 milhões no 3T18, o que representa um aumento de 5,5% em relação ao 3T17. 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 3T18 não impactaram o FFO ajustado, que totalizou R\$20,9 milhões, ou R\$1,09/cota, valor 3,1% maior que no mesmo período do ano anterior.

<i>(em R\$ '000, exceto se indicado)</i>	3T17	3T18	Var.	9M17	9M18	Var.
Lucro líquido	32.406	19.895	(38,6%)	66.414	73.367	10,5%
(-) Reavaliação de ativos	-	-	n.a.	33.472	(10.127)	n.a.
(-) Ajuste a valor de mercado de cotas de FII e CRI	(5.389)	142	n.a.	(8.691)	4.327	n.a.
(+) Despesas não-recorrentes	(7.109)	958	n.a.	(21.243)	(6.707)	(68,4%)
(=) FFO	19.908	20.995	5,5%	69.952	60.860	(13,0%)
<i>FFO / cota (R\$ / cota)</i>	1,04	1,09	5,5%	3,64	3,17	(13,0%)
(+) Despesas financeiras não-caixa	451	-	n.a.	3.038	-	n.a.
(=) FFO ajustado	20.359	20.995	3,1%	72.990	60.860	(16,6%)
<i>FFO ajustado / cota (R\$ / cota)</i>	1,06	1,09	3,1%	3,80	3,17	(16,6%)



Obrigações e disponibilidades

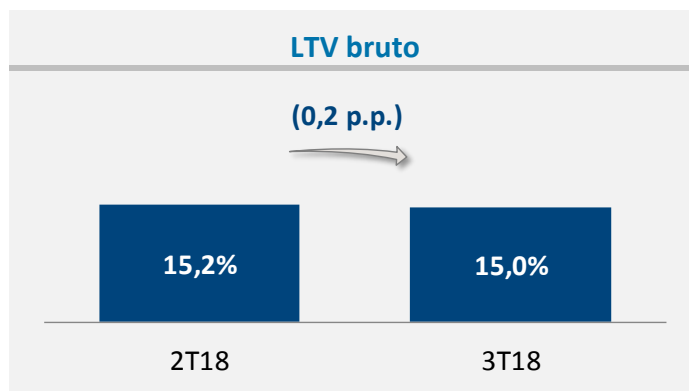
As obrigações por aquisições de imóveis e por captações de recursos no final do 3T18 totalizaram R\$434,2 milhões e uma posição de caixa e equivalentes de R\$ 342,0 milhões.

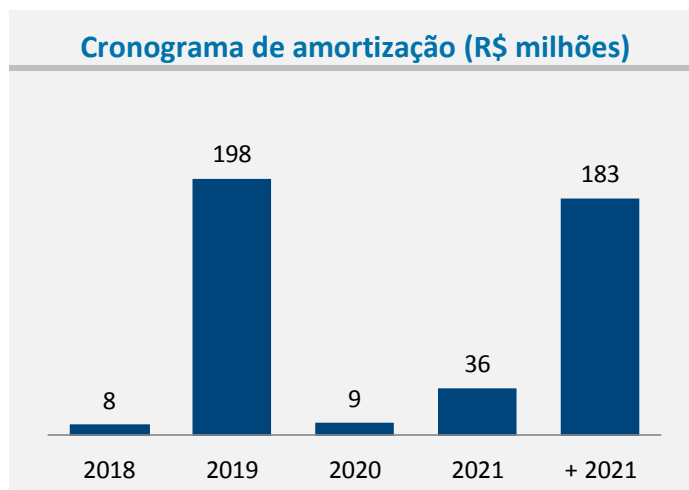
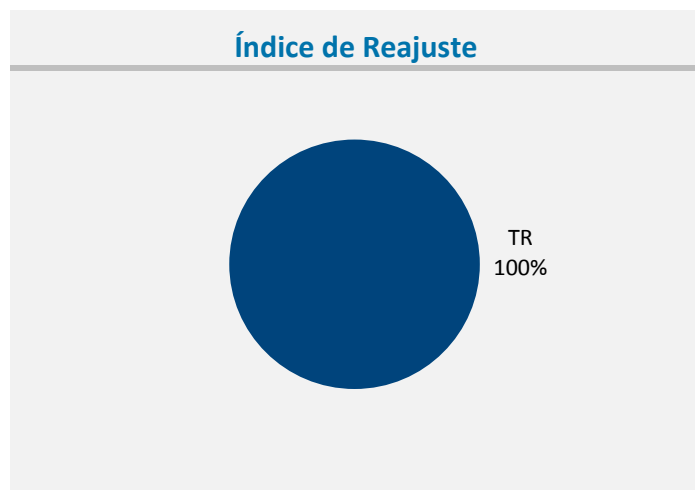
(em R\$ '000)	Custo	Prazo orig.	Venc.	2T18	3T18
Obrigações por aquisições de imóveis				441.804	434.161
Brazilian Financial Center	TR + 7,71% aa*	12 anos	Dez/2025	237.844	236.350
Eldorado Business Tower	TR + 8,55% aa*	10 anos	Mai/2019	203.960	197.811
Obrigações por captação de recursos				-	-
Endividamento bruto				441.804	434.161
(-) Disponibilidades e aplicações financeiras livres				(290.809)	(275.344)
(-) Cotas de outros FII's (Mercado)				(66.842)	(66.688)
Endividamento líquido				84.153	92.129

O nível de alavancagem, em setembro de 2018, se manteve em patamares confortáveis, com LTV bruto de 15,0% e LTV líquido de 3,2% (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.

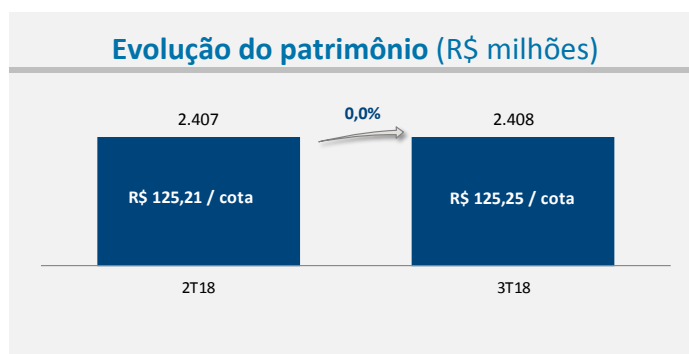




Patrimônio líquido

O patrimônio líquido no 3T18 totalizou R\$2,4 bilhões, mantendo-se em linha relação ao 2T18.

O valor patrimonial da cota passou de R\$ 125,21/cota em junho de 2018 para R\$ 125,25/cota no final de setembro de 2018.

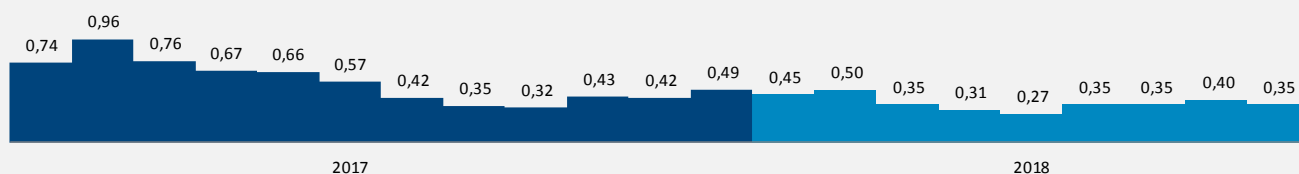


Distribuições

No 3T18, o valor médio distribuído por cota foi de R\$ 0,37/cota/mês, o que representou um total de rendimentos distribuídos pelo fundo de R\$ 1,10/cota no trimestre. O valor total distribuído no mesmo período foi de R\$ 21,1 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)

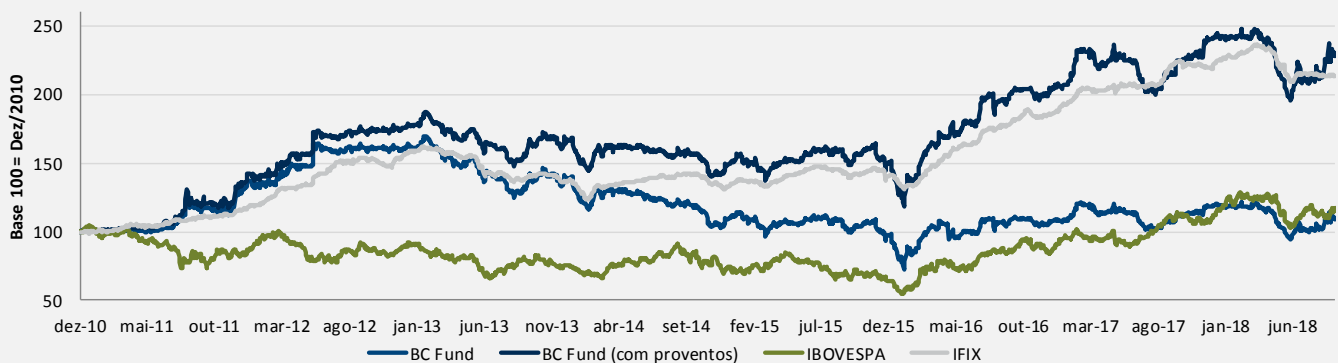


Mercado de capitais

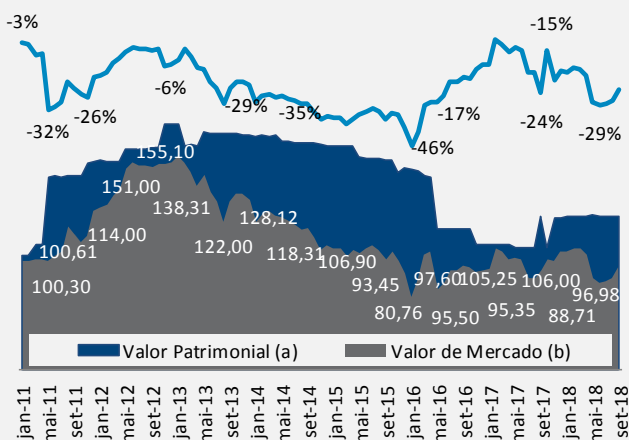
Nos últimos 12 e 24 meses (base setembro/2018), o retorno das cotas do BC Fund (BRCR11), considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi de 6,2% e 12,2%, respectivamente. Nos mesmos períodos, o Ibovespa registrou variações de 6,9% e 35,2%, respectivamente.

No trimestre, a rentabilidade foi de 10,2%, enquanto o Ibovespa e o IFIX apresentaram variações de 9,3% e 0,5%, respectivamente.

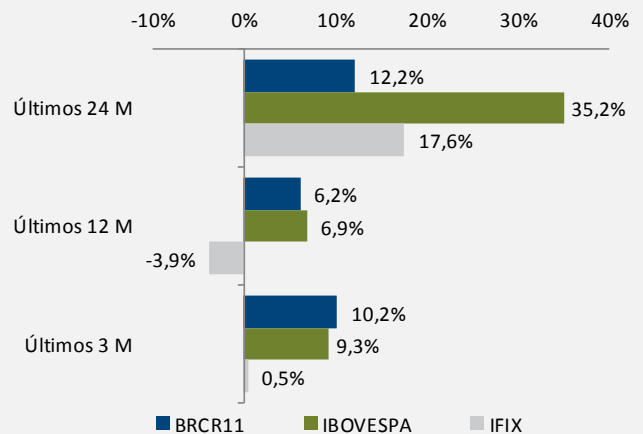
Desempenho da cota no mercado (Base 100 – Dezembro/2010)



Valor patrimonial vs. Valor de mercado



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



O valor de fechamento da cota de R\$ 96,98 em 28 de setembro de 2018 representava:

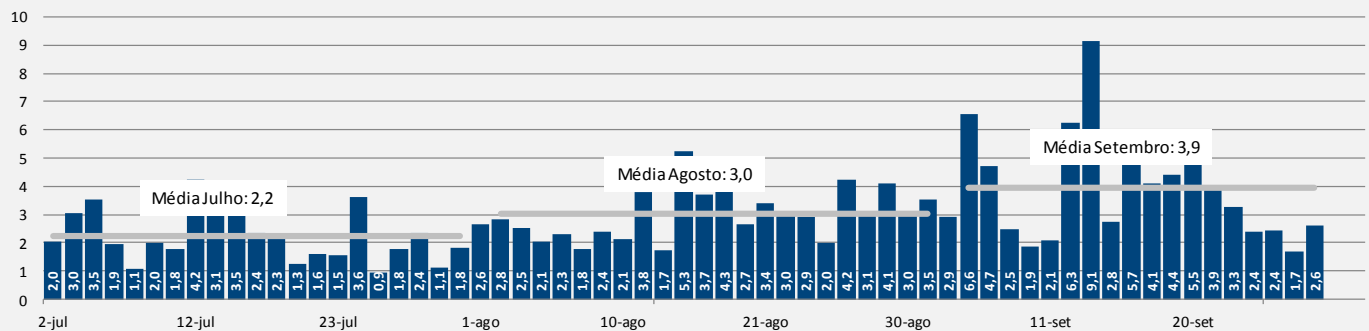
- Desconto de 22,6% com relação ao valor patrimonial da cota.
- Distribuição de rendimentos anualizada de 4,4% a.a.
- *Cap rate* implícito do portfólio de 8,2% (considerando a receita contratada de setembro/2018). Se for considerada a receita potencial das áreas vagas, o *cap rate* implícito seria de 11,6%.
- Valor médio de R\$ 8.807/m² de ABL.

Avaliação a mercado

		Set-18	Set-17
Valor patrimonial	[R\$ / cota]	125,25	108,19
Valor da cota (fechamento)	[R\$ / cota]	96,98	95,35
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	(22,6%)	(11,9%)
Distribuição mensal	[R\$ / cota]	0,35	0,32
Rentabilidade mensal	[% a.m.]	0,36%	0,34%
Rent. anual (linear)	[% a.a.]	4,3%	4,1%
Rentabilidade anualizada	[% a.a.]	4,4%	4,1%
Quantidade de cotas	[#]	19.224.537	19.224.537
Valor de mercado	[R\$ mi]	1.864,4	1.833,1
Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	92,1	67,3
Participação minoritários	[R\$ mi]	64,0	66,3
Enterprise Value	[R\$ mi]	2.020,5	1.966,7
Receita contratada	[R\$ mi]	13,8	14,4
Cap rate implícito	[%]	8,2%	8,8%
Cap rate potencial áreas vagas	[%]	11,6%	12,3%
ABL do portfólio	[m ²]	229.426	229.426
Valor médio por m²	[R\$ / m²]	8.807	8.572

Neste terceiro trimestre de 2018, a negociação em bolsa das cotas do BRCR11 registrou um volume médio diário de R\$3,1 milhões.

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



Demonstrações Financeiras Consolidadas

DRE Consolidada

(R\$ '000)	3T17	3T18	Var.	9M17	9M18	Var.
Receitas Propriedades para Investimento	47.046	37.701	(19,9%)	117.451	129.410	10,2%
Receitas de aluguel	44.423	39.658	(10,7%)	129.022	122.694	(4,9%)
Reversão provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	n.a.	681	-	n.a.
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	(1.456)	n.a.	-	(2.875)	n.a.
Receitas de multas e juros recebidos	2.879	819	(71,6%)	22.125	1.744	(92,1%)
Descontos concedidos	(256)	(1.320)	415,6%	(905)	(2.280)	151,9%
Ajuste a valor justo	-	-	n.a.	(33.472)	10.127	n.a.
Despesas juros e atualização monetária	(11.137)	(8.907)	(20,0%)	(35.765)	(28.052)	(21,6%)
Juros com obrigações por compra de imóveis	(10.686)	(8.907)	(16,6%)	(32.727)	(28.052)	(14,3%)
Atualização monetária com obrigações por compra de imóvel	(451)	-	n.a.	(3.038)	-	n.a.
Despesas administrativas dos imóveis	(4.854)	(4.957)	2,1%	(14.271)	(15.709)	10,1%
Despesas de comissões	-	(295)	n.a.	(446)	(1.649)	269,7%
Despesa de administração - Imóvel	(412)	(81)	(80,3%)	(1.481)	(204)	(86,2%)
Despesas de condomínio	(4.343)	(4.500)	3,6%	(12.069)	(13.260)	9,9%
Despesas de reparos, manutenção e conservação	(99)	(81)	(18,2%)	(275)	(596)	116,7%
Resultado líquido de propriedades para investimento	31.055	23.837	(23,2%)	67.415	85.649	27,0%
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	20	2.584	n.a.	63	7.933	12492,1%
Letras de crédito imobiliário	5.421	1.649	(69,6%)	19.369	5.147	(73,4%)
Rendimentos de Cotas de Fundos Imobiliários	1.023	843	(17,6%)	3.135	2.873	(8,4%)
Resultado / ajuste a valor de mercado de cotas de FII e CRI	5.386	11	(99,8%)	8.688	(197)	n.a.
Ajuste ao valor justo (CRI)	3	(153)	n.a.	3	(4.130)	n.a.
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	11.853	4.934	(58,4%)	31.258	11.626	(62,8%)
Resultado líquido de atividades imobiliárias	42.908	28.771	(32,9%)	98.673	97.275	(1,4%)
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	932	409	(56,1%)	3.106	1.306	(58,0%)
Receitas com debêntures	-	-	n.a.	1.264	-	n.a.
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	(117)	(49)	(58,1%)	(536)	(255)	(52,4%)
Total outros ativos financeiros	815	360	(55,8%)	3.834	1.051	(72,6%)
Despesa de gestão	(7.223)	(5.367)	(25,7%)	(22.153)	(16.809)	(24,1%)
Taxa de administração - Fundo	(1.163)	(1.206)	3,7%	(3.629)	(3.731)	2,8%
Despesas tributárias	(1.497)	(2.034)	35,9%	(4.644)	(5.721)	23,2%
Outras despesas operacionais	(624)	(242)	(61,2%)	(1.554)	(668)	(57,0%)
Total de receitas(despesas) operacionais	(10.507)	(8.849)	(15,8%)	(31.980)	(26.929)	(15,8%)
Lucro Líquido Antes da Participação dos Minoritários	33.216	20.282	(38,9%)	70.527	71.397	1,2%
Participação Minoritários	(810)	(387)	(52,2%)	(4.113)	1.970	n.a.
Lucro líquido do exercício	32.406	19.895	(38,6%)	66.414	73.367	10,5%
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\$	1,69	1,03	(38,6%)	3,45	3,82	10,5%

Balanço Patrimonial Consolidado

ATIVOS (R\$ '000)	2T18	% sobre Ativo Total	3T18	% sobre Ativo Total	Varição
Circulante	333.392	11,2%	318.770	10,7%	(4,4%)
Disponibilidades	122	0,0%	1	0,0%	(99,2%)
Aplicações Financeiras	281.116	9,4%	273.907	9,2%	(2,6%)
Aluguéis a receber	35.085	1,2%	35.202	1,2%	0,3%
Outros ativos	17.069	0,6%	9.660	0,3%	(43,4%)
Não Circulante	66.842	2,2%	66.688	2,2%	(0,2%)
Aplicações financeiras	66.842	2,2%	66.688	2,2%	(0,2%)
Propriedades para Investimento	2.579.387	86,6%	2.580.354	87,0%	0,0%
Edificações	2.579.387	86,6%	2.580.354	87,0%	0,0%
TOTAL DO ATIVO	2.979.621	100,0%	2.965.812	100,0%	(0,5%)
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ '000)	2T18	% sobre Passivo + PL	3T18	% sobre Passivo + PL	Varição
Circulante	268.213	9,0%	254.759	8,6%	(5,0%)
Rendimentos a distribuir	14.610	0,5%	12.478	0,4%	(14,6%)
Impostos e contribuições a recolher	4	0,0%	4	0,0%	0,0%
Provisões e contas a pagar	21.077	0,7%	15.945	0,5%	(24,3%)
Obrigações por aquisição de imóveis	232.522	7,8%	226.332	7,6%	(2,7%)
Não circulante	240.377	8,1%	239.218	8,1%	(0,5%)
Provisões e contas a pagar	20.912	0,7%	20.907	0,7%	(0,0%)
Obrigações por recursos em garantia	7.498	0,3%	8.224	0,3%	9,7%
Obrigações por aquisição de imóveis	211.967	7,1%	210.087	7,1%	(0,9%)
TOTAL DO PASSIVO	508.590	17,1%	493.977	16,7%	(2,9%)
Patrimônio Líquido	2.407.030	80,8%	2.407.854	81,2%	0,0%
Cotas integralizadas	1.659.669	55,7%	1.659.669	56,0%	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	577.115	19,4%	577.115	19,5%	0,0%
Lucros (prejuízos) acumulados	192.297	6,5%	193.121	6,5%	0,4%
Participação dos Minoritários	64.001	2,1%	63.981	2,2%	(0,0%)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.979.621	100,0%	2.965.812	100,0%	(0,5%)

Fluxo de Caixa Consolidado

(R\$ '000)	9M17	9M18	Var %
Recebimento de renda de aluguéis líquido de desconto	60.937	59.290	(2,7%)
Recebimento de outras receitas operacionais	50	-	n.a.
Recebimento de multas e juros	374	121	(67,6%)
Recebimento de receitas com desmobilização	1.919	337	(82,4%)
Pagamento de despesas com comissões	(177)	(1.230)	594,9%
Pagamento de despesas/Reembolso com IPTU	(1.517)	(317)	(79,1%)
Pagamentos de despesas de consultoria	-	(645)	n.a.
Pagamentos de despesas de gestão	(20.018)	(15.762)	(21,3%)
Pagamentos de despesas com advocacia	-	(345)	n.a.
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(2.602)	(2.563)	(1,5%)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(1.085)	(276)	(74,6%)
Pagamento de despesas com condomínio	(2.938)	(2.371)	(19,3%)
Pagamento de manutenção e reparos	(257)	(629)	144,7%
Compensação de IR s/ aplicação financeira	(158)	(61)	(61,4%)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(795)	(1.134)	42,6%
Caixa líquido das atividades operacionais	33.733	34.415	2,0%
Aplicação em cotas de fundos de renda fixa e debênture	27.438	3.613	(86,8%)
Aquisição de imóveis p/ renda (benfeitorias e custas de registros)	(1.807)	(124)	(93,1%)
Aquisição de letras de créditos imobiliários	42.623	23.896	(43,9%)
Aquisições de cotas de entidade controlada não consolidada	(24.082)	(9.251)	(61,6%)
Aquisição/Venda de cotas de fundos	-	5.963	n.a.
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários investidos	2.953	2.521	(14,6%)
Recebimento de rendimentos de entidade controlada não consolidada	56.967	25.875	(54,6%)
Benfeitorias em imóveis para renda	-	(33)	n.a.
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	119	7.817	6468,9%
Caixa líquido das atividades de investimentos	104.211	60.277	(42,2%)
Pagamento de juros e atualiz. monetária com obrig. aquisição de imóveis	(15.462)	(13.908)	(10,1%)
Pagamento do principal com obrigações por aquisição de imóveis	(17.632)	(17.035)	(3,4%)
Rendimentos pagos	(104.832)	(63.748)	(39,2%)
IRRF sobre rendimentos pagos	(18)	(1)	(94,4%)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(137.944)	(94.692)	(31,4%)

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 BRRCR11. 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

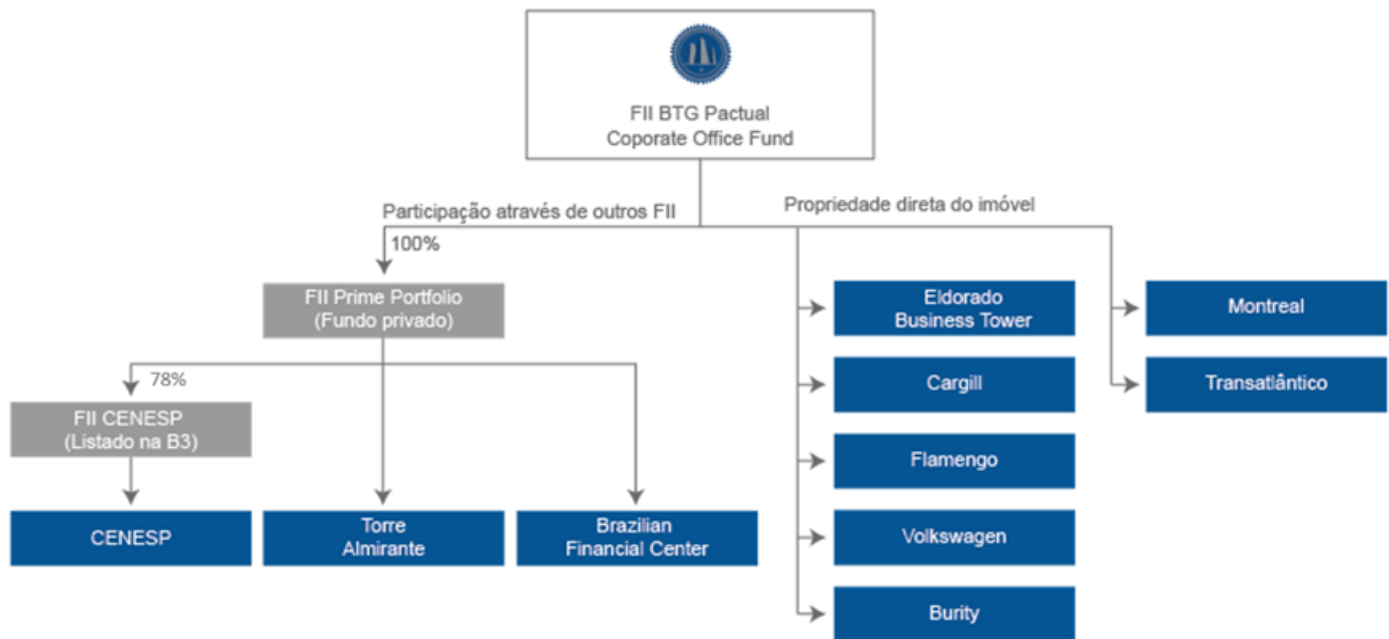


investimentos, e nos anos 2015 e 2016, de menos transações imobiliárias, realizou desinvestimentos com ganho de capital significativos para seus cotistas.

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.

