

Publicado em 03/junho/2019

## Últimas Notícias

Conforme o Comunicado ao Mercado do dia 17 de maio, a liquidação referente à operação de venda de parte do ativo Brazilian Financial Center, que se encontrava locada para a agência do Santander, foi realizada com sucesso, sendo o ganho de capital da parcela apurado. Deste modo, em 24 de maio foi distribuído o valor de rendimento equivalente a R\$11.489.192,78 que resultou em aproximadamente R\$0,60 por cota.

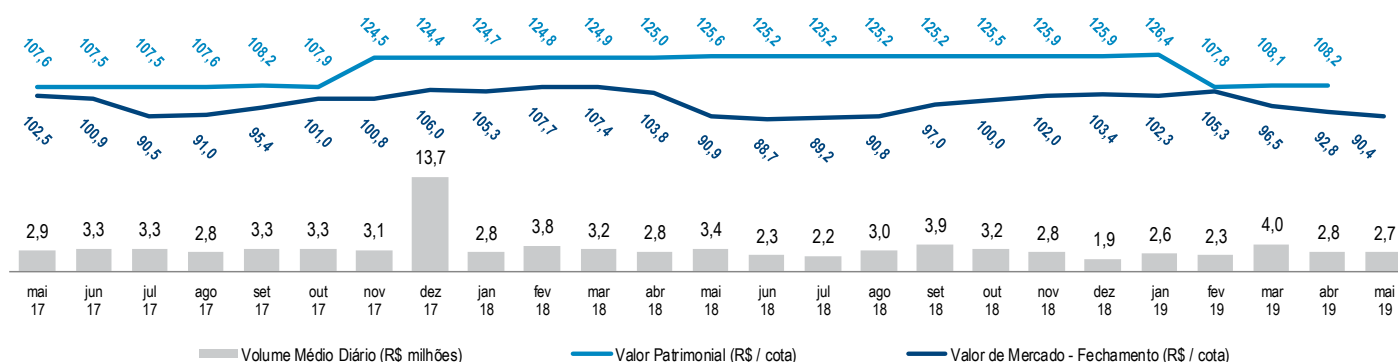
No dia 22 de maio, foi realizada a primeira reunião do novo comitê de acompanhamento de cotistas, conforme deliberado na Assembleia do BC Fund em abril. Esta reunião contou com a presença dos membros do comitê e dos gestores do BC Fund. Teve como pauta a apresentação de cada um dos membros, o esclarecimento sobre as responsabilidades dos membros, discussão detalhada sobre o portfólio e status da atual operação do Fundo, além de demais esclarecimentos pertinentes. Ressaltamos que o canal de comunicação dos cotistas com os membros do comitê segue ativo, através do seguinte e-mail: [comiteacompanhamento@bcfund.com.br](mailto:comiteacompanhamento@bcfund.com.br).

Em 27 de maio, o Fundo recebeu o valor de R\$ 747.436,79 referente à decisão favorável na Ação de Despejo por Falta de Pagamento com Requerimento Liminar frente a Gafisa. Relembramos que tal tema foi amplamente divulgado aos cotistas por meio do comunicado ao mercado no dia 19 de dezembro de 2018. O valor recebido será distribuído aos cotistas, gerando um impacto positivo de 9,04%, com base na distribuição de rendimentos informada em 08 de maio de 2019.

Ainda no mês de maio, recebemos o pagamento da multa por término antecipado de um locatário do Edifício Eldorado, no valor de R\$ 487.574,33 que será futuramente distribuída aos cotistas. Reforçamos que nosso time comercial segue atuando fortemente na divulgação dos espaços vagos, buscando a recuperação da ocupação do edifício, que deve no curto prazo, resultar em uma nova locação. Assim que tivermos novas informações, manteremos o mercado informado.

A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi negativa em 1,4%, enquanto o Ibovespa registrou variação positiva de 0,7%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 2,7 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 90,43 por cota.

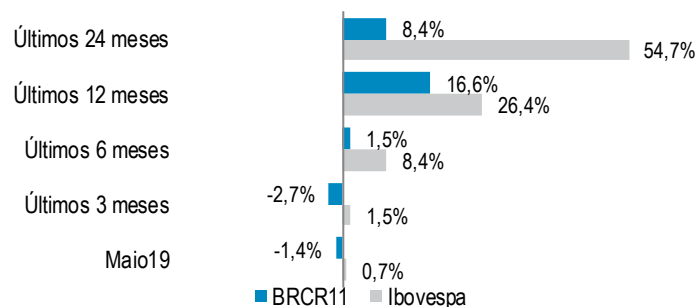
## Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



## Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	108,15	90,43
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	0,0%	-16,4%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	1,03	1,03
Rentabilidade mensal	[%]	0,9%	1,1%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	12,0%	14,5%
Quantidade de cotas	[# mi]	19,2	19,2
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.079,2	1.738,5
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	(212,4)	(212,4)
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	60,9	60,9
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	1.927,7	1.587,0
Receita contratada	[R\$ mi]	11,7	11,7
<i>Cap rate implícito</i>	[%]	7,3%	8,9%
<i>Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)</i>	[%]	8,9%	10,8%
Área bruta locável	[mil m <sup>2</sup> ]	176,9	176,9
Valor implícito por m <sup>2</sup>	[R\$/m <sup>2</sup> ]	10.896	8.971
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		60,0
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		2,7
% do fundo negociado no mês	[%]		3,8%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		34,4%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		-2,6%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		-1,4%

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



## Desempenho Financeiro e Operacional – Abr/2019

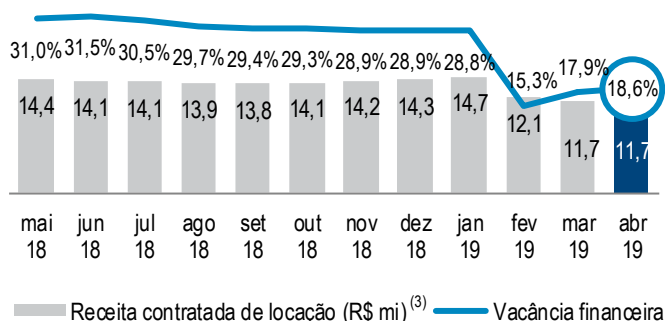
A vacância financeira do portfólio, em abril de 2019, representa 18,6%, em termos de receita de locação potencial e 26,8% sobre o total de ABL em m<sup>2</sup>, sendo impactada negativamente em relação ao mês anterior dado a saída antecipada de um ocupante do Cenesp e a diminuição de área com a venda parcial do espaço locado ao Santander no BFC. Lembramos ainda que em fevereiro foi concluída a operação de troca de portfólio, na qual foi vendido 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, com a compra de 20% do Ed Senado, 50% do ed. Cidade Jardim e a totalidade do edifício MV9.

A vacância ao final de abril de 2019 correspondia a 40.097 m<sup>2</sup> no CENESP, 4.557 m<sup>2</sup> no BFC, 1.753 m<sup>2</sup> no Montreal, 525 m<sup>2</sup> no Transatlântico e 499 m<sup>2</sup> no Eldorado.

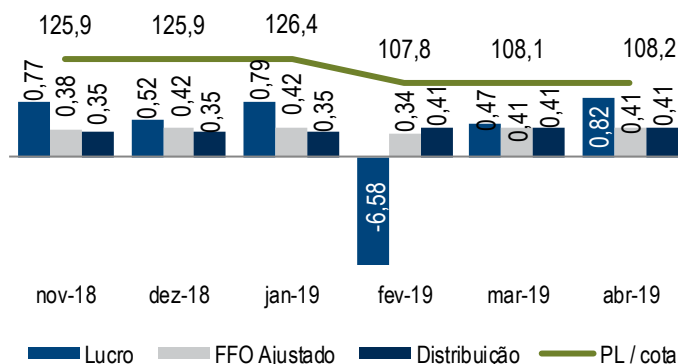
Nos três meses seguintes, 7,8% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que, neste período, teremos 1,9% dos contratos em processos de renovação.

O lucro líquido por cota em abril/19 foi positivo em R\$0,82. Já o FFO ajustado<sup>(4)</sup> foi de R\$0,41/cota, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,41/cota.

## Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação<sup>(2)</sup>



## Indicadores de Resultado (R\$/cota)<sup>(4)</sup> <sup>(5)</sup> <sup>(6)</sup>



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

(R\$ mil)	Mar19	Abr19	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	11.269	11.133	139.758
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(673)	-	(569)
Outras Receitas de Propriedades	(55)	(198.323)	(75.386)
Ajuste a Valor Justo	-	207.211	(14.772)
Despesas Financeiras de Propriedades	(991)	(1.322)	(38.873)
Despesas Administrativas de Propriedades	(741)	(290)	(16.541)
<b>Resultado de Propriedades</b>	<b>8.809</b>	<b>18.409</b>	<b>(6.383)</b>
Receitas de CRI, LCI e outros FII	1.143	1.239	20.287
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	1.168	(1.424)	(2.031)
Outros Ativos Financeiros	780	354	3.094
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(2.740)	(2.866)	(27.977)
Participação dos Minoritários <sup>(3)</sup>	(69)	(37)	5.312
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>9.091</b>	<b>15.675</b>	<b>(7.698)</b>
<b>FFO Ajustado do Período</b>	<b>7.978</b>	<b>7.920</b>	<b>89.035</b>
FFO Ajustado <sup>(4)</sup> (R\$/Cota)	0,41	0,41	4,63
Distribuição aos Cotistas no Período	211.085	7.882	286.742

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

(R\$ mil)	Abr19	% do Ativo
<b>Ativo</b>	<b>2.482.250</b>	<b>100,0%</b>
Imóveis	1.904.950	76,7%
LCI	17.656	0,7%
CRI	130.322	5,3%
Cotas de outros FII	76.190	3,1%
Aluguéis a Receber	25.214	1,0%
Renda Fixa	108.194	4,4%
Ativos Diversos	219.724	8,9%
<b>Passivo</b>	<b>342.159</b>	<b>13,8%</b>
Rendimentos a Distribuir	38.239	1,5%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	273.321	11,0%
Outros Passivos	30.599	1,2%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>2.079.159</b>	<b>83,8%</b>
<b>Participação dos Minoritários<sup>(3)</sup></b>	<b>60.932</b>	<b>2,5%</b>
<b>Total Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>2.482.250</b>	<b>100,0%</b>

Notas: (1) Considera a valorização da cota no período (Valor de Fechamento do último dia do mês M / Valor de Fechamento do último dia do mês M-1) + Rendimento recebido pelo cotista no período. (2) Medida não contábil que corresponde ao valor total dos contratos de locação vigentes no mês de referência, desconsiderando descontos, carências, multas e outros ajustes que impactam a receita contábil de locação. (3) Refere-se à participação de 23% do FII CENESP detida por terceiros. (4) FFO ajustado é uma medida não contábil que corresponde ao lucro líquido, excluindo (adicionando) os efeitos do ganho (perda) na venda de propriedade para investimento, o ganho com valor justo de propriedade para investimento, receitas e despesas não recorrentes e despesas financeiras não caixa. (5) Valores gerenciais mensais ajustados conforme resultado do processo trimestral de auditoria.

# Portfólio

Data base: Abril/2019

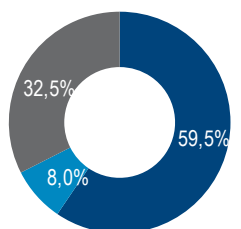
Eldorado BFC Cenesp Volkswagen Burity Transatlântico Montreal CJ Senado MV9 CEO



Ativo	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m <sup>2</sup> )	Vacância (m <sup>2</sup> )	Receita Contratada (R\$ mil)	R\$/m <sup>2</sup>	% da Receita Total Potencial <sup>(8)</sup>	Principais Inquilinos <sup>(7)</sup>
BFC	A	São Paulo	mar-10	23%	9.984	45,6%	712	131,1	10,8%	Grupo Pan, BV Financeira, WeWork
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	0,0%	644	61,0	3,9%	Banco GMAC, Grupo Pan
CENESP	B	São Paulo	jul-08	31%	64.480	62,2%	1.147	47,0	20,7%	Ernst & Young, Acticall, Wipro
CEO Office	AAA	R. de Janeiro	fev-19	27%	4.782	0,0%	443	92,7	3,9%	Tim
Cidade Jardim	AAA	São Paulo	fev-19	50%	7.458	0,0%	1.125	150,8	8,4%	Aqua, Banco ABC, Felsberg, Patria
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22.246	2,2%	2.813	129,4	19,7%	ACE Seguradora, Banco Pine, Anbima, LinkedIn
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	27,2%	224	47,9	3,4%	Estácio, Patrys
MV9	B	R. de Janeiro	fev-19	100%	15.174	0,0%	683	45,0	5,4%	INPI
Senado	AAA	R. de Janeiro	fev-19	20%	19.035	0,0%	2.557	134,3	16,3%	Petrobras
Transatlântico	B	São Paulo	mar-08	28%	4.208	12,5%	231	62,7	1,8%	Mattel, Rockwell
Volkswagen	B	São Paulo	jan-08	100%	12.560	0,0%	1.083	86,3	5,6%	Volkswagen
<b>Total</b>					<b>176.916</b>	<b>26,8%</b>	<b>11.662</b>	<b>90,1</b>	<b>100,0%</b>	

## Receita por Classe de Ativo

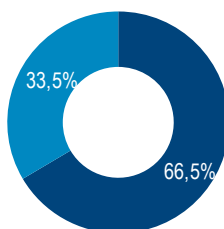
(% Receita Contratada Total)



■ AAA ■ A ■ B

## Receita por Região

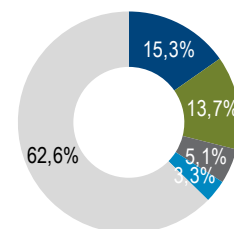
(% Receita Contratada Total)



■ SP ■ RJ

## Receita por Setor

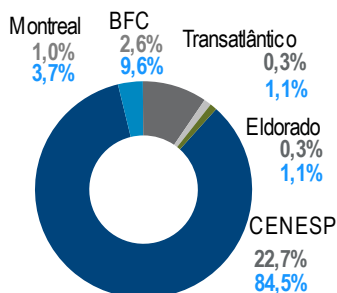
(% Receita Contratada Total)



■ Financeiro ■ Seguros ■ Outros ■ Automobilística ■ Serviços

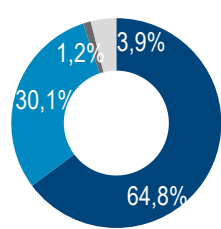
## Composição da Vacância por Ativo

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



## Índice de Reajustes

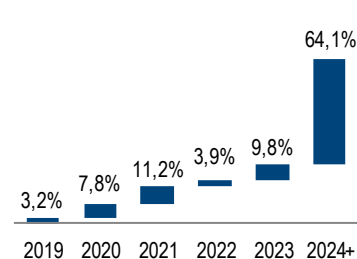
(% Receita Contratada Total)



■ IGP-M ■ IPCA ■ IGP-DI ■ IPC-FIPE

## Cronograma de Vencimentos

(% Receita Contratada Total)



Notas: (7) Considerando a receita potencial a mercado para cada ativo determinada pela reavaliação semestral do portfólio de imóveis do Fundo conduzida pela Cushman & Wakefield, em novembro de 2018. (8) Considera inquilinos cujas receitas de locação correspondam a 10% ou mais da receita contratada total de cada ativo.

## Visão Geral do BC Fund

**Administrador:** BTG Pactual Serviços Financeiros  
**Taxa de administração:** 0,25% do valor de mercado  
**Gestor:** BTG Pactual Gestora de Recursos  
**Taxa de gestão:** 1,5% sobre valor de mercado (até Out/19 a taxa será 1,1% em caráter de desconto)

**Número de empreendimentos:** 11  
**Número de contratos de locação:** 56  
**Área bruta locável:** 176.916 m<sup>2</sup>  
(base Abril/2019)

**Código de negociação:** BRCR11  
**Cotistas pessoas físicas:** 64.118  
**Cotistas pessoas jurídicas:** 226  
(base 31/05/2019)

O BC Fund é um dos maiores fundo de investimento imobiliário listado em bolsa do Brasil. O fundo foi constituído em junho de 2007 e, desde então, adota uma gestão ativa de sua carteira, com o objetivo primordial de investir em escritórios comerciais de laje corporativa com renda no Brasil, estrategicamente localizados em grandes centros comerciais, por meio da aquisição de imóveis comerciais de escritórios ou direitos relativos a imóveis, prontos ou em fase final de construção. O BC Fund possui uma política de gestão ativa baseada em quatro pilares: **(i)** negociação competente dos contratos de locação a valor de mercado na periodicidade mínima permitida pela legislação; **(ii)** investimento em expansão e melhorias dos imóveis almejando maiores valores de locação e menor vacância; **(iii)** eficiente reciclagem do portfólio com aumento de renda e realização de ganho de capital e; **(iv)** alavancagem positiva na aquisição de novos imóveis e/ou cotas de outros FII, de maneira a flexibilizar a disponibilidade dos recursos em caixa e maximizar retorno ao cotista.

### Momento do Fundo

Do lado operacional, o principal desafio do fundo tem sido a comercialização das áreas vagas do portfólio, com destaque para o Cenesp. O mercado de São Paulo já apresenta uma melhora significativa para imóveis bem posicionados e de qualidade como os do fundo. No Cenesp temos concentrado os esforços na parte operacional do imóvel, buscando a redução do custo condominial, tornando o mesmo competitivo frente à concorrência. Tal trabalho resultou numa redução na ordem de mais de R\$ 10,00/m<sup>2</sup> de custo condominial mensal desde janeiro de 2017.

Por outro lado, o mercado do Rio de Janeiro tem se mostrado desafiador para novas locações, com o baixo número de locações efetivas. No entanto, houve um aumento nas visitas às áreas vagas, que podem no médio prazo resultar na melhora de absorção dessas áreas.

Com relação a novos investimentos, o BC Fund se encontra num momento de busca por oportunidades de aquisição, não descartando para tais operações seu potencial de alavancagem.