

## Últimas Notícias

No mês de abril, tivemos a expansão de um locatário do BFC para mais dois andares. O novo contrato tem prazo de 10 anos e foi firmado com condições contratuais em linha com o mercado da região, que permanece em um momento favorável aos locadores. Com esta locação a vacância do ativo sai de 19,4% para 8,3%.

Ainda neste mês, o Fundo disponibilizou um Fato Relevante acerca da AGOE, que estava prevista para ocorrer dia 07 de abril. Em decorrência da expansão do Covid-19, a modalidade da Assembleia Geral de Cotista foi alterada para o modelo não presencial e a matéria extraordinária, referente a votação do comitê de acompanhamento da gestora foi retirada da pauta do dia para ser futuramente reconvocada de maneira presencial. O objeto de deliberação ordinário, que compete a aprovação das demonstrações contábeis do ano de 2019, está sendo realizado de maneira escrita. As instruções de voto estão contidas no material disponibilizado, sendo contabilizadas as manifestações recebidas até o dia 07 de maio.

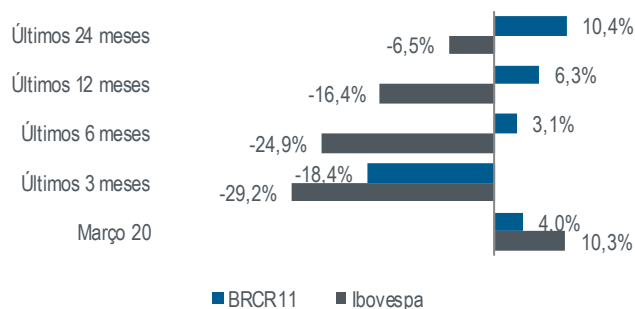
Ressaltamos ainda que o Fundo vem adotando as medidas de saúde necessárias para enfrentamento da crise pandêmica do Covid-19. Neste momento, seguimos focado na segurança e bem-estar da população de nossos ativos, ao mesmo tempo em que buscamos alternativas eficientes para mitigar os impactos financeiros, através da redução temporária de custos das operações prediais.

A rentabilidade total para o cotista no último mês, considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi positiva em 4,0%, enquanto o Ibovespa registrou variação positiva de 10,3%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 4,6 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 92,36 por cota.

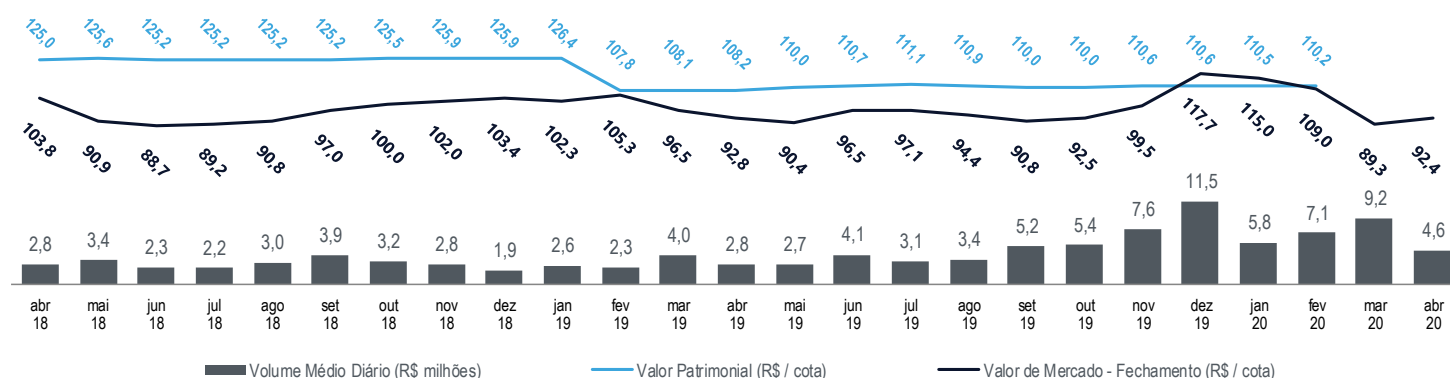
## Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	110,18	92,36
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-16,2%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,49	0,49
Rentabilidade mensal	[%]	0,4%	0,5%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	5,5%	6,6%
Quantidade de cotas	[# mi]	22,9	22,9
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.525,0	2.116,7
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	(226,2)	(226,2)
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	61,9	61,9
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	2.360,8	1.952,5
Receita contratada	[R\$ mij]	13,5	13,5
Cap rate implícito	[%]	6,9%	8,3%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	7,5%	9,0%
Área bruta locável	[mil m <sup>2</sup> ]	184,4	184,4
Valor implícito por m <sup>2</sup>	[R\$/m <sup>2</sup> ]	12.799	10.585
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		92,9
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		4,6
% do fundo negociado no mês	[%]		4,8%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		74,7%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		3,4%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		4,0%

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



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



## Desempenho Financeiro e Operacional – Mar/2020

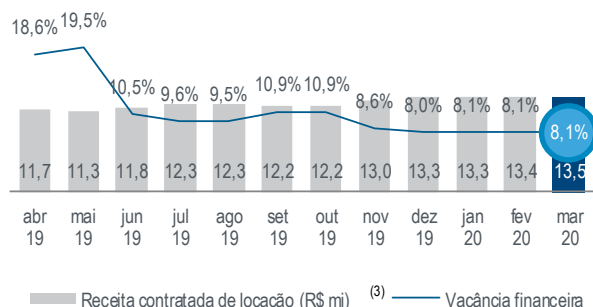
A vacância financeira do portfólio, em março de 2020, representa 8,1%, em termos de receita de locação potencial e 14,1% sobre o total de ABL em m<sup>2</sup>, em linha com o resultado do mês anterior.

A vacância ao final de março de 2020 correspondia a 21.874 m<sup>2</sup> no CENESP, 1.938 m<sup>2</sup> no BFC, 1.753 m<sup>2</sup> no Montreal, 525 m<sup>2</sup> no Transatlântico.

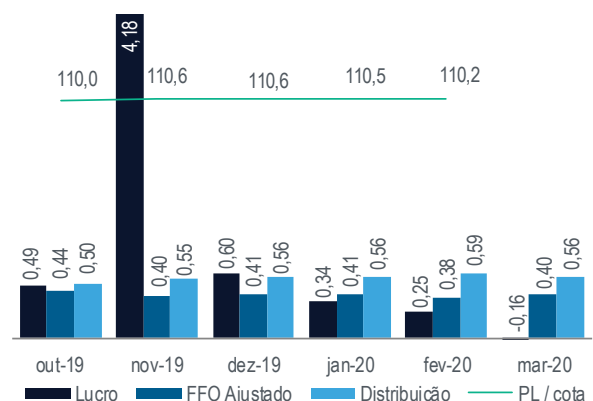
Nos três meses seguintes, 8,8% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que, neste período, teremos 1,3% dos contratos em processos de renovação.

O lucro líquido por cota em março/20 foi negativo em R\$0,16. Já o FFO ajustado <sup>(4)</sup> foi de R\$0,40/cota, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,56/cota.

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



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



## Nota sobre as informações financeiras de Março/2020

Devido ao processo de auditoria das demonstrações financeiras anuais do Fundo, este relatório não inclui as informações financeiras do mês imediatamente anterior (março/2020). As informações financeiras auditadas serão divulgadas no relatório 1º trimestre de 2020 em data a ser definida e anunciada ao mercado.

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

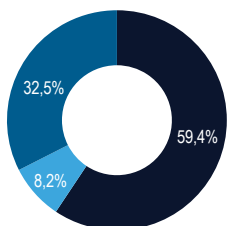
Data base: Março/2020



Ativo	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m²)	Vacância (m²)	Receita Contratada (R\$ mil)	R\$/m²	% da Receita Total Potencial <sup>(3)</sup>	Principais Inquilinos <sup>(4)</sup>
BFC	A	São Paulo	mar-10	23%	9.984	19,4%	860	106,9	8,5%	Grupo Pan, Itaú, WeWork
Burity	B	São Paulo	abr-11	100%	10.550	0,0%	679	64,4	3,3%	Banco GMAC, Grupo Pan
CENESP	B	São Paulo	jul-08	31%	64.480	33,9%	1.671	39,2	17,7%	Ernst & Young, Actcall, Wipro
CEO Office	AAA	R. de Janeiro	fev-19	27%	4.782	0,0%	458	95,7	2,7%	Tim
Cidade Jardim	AAA	São Paulo	fev-19	50%	7.458	0,0%	1.194	160,0	7,6%	Aqua, Banco ABC, Felsberg, Patria
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22.246	0,0%	2.982	134,0	22,3%	ACE Seguradora, Anbima, LinkedIn
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	27,2%	242	51,6	2,9%	Estácio, Patys
MV9	B	R. de Janeiro	fev-19	100%	15.174	0,0%	710	46,8	7,8%	INPI
Senado	AAA	R. de Janeiro	fev-19	20%	19.035	0,0%	2.622	137,8	14,2%	Petrobras
Sucupira	AAA	São Paulo	nov-19	21%	7.534	0,0%	753	100,0	6,2%	Sanofi
Transatlântico	B	São Paulo	mar-08	28%	4.208	12,5%	204	55,3	1,8%	Mattel, Rockwell
Volkswagen	B	São Paulo	jan-08	100%	12.560	0,0%	1.117	89,0	4,8%	Volkswagen
<b>Total</b>					<b>184.450</b>	<b>14,1%</b>	<b>13.492</b>	<b>85,2</b>	<b>100,0%</b>	

## Receita por Classe de Ativo

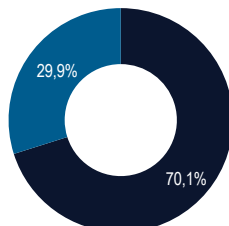
(% Receita Contratada Total)



■ AAA ■ A ■ B

## Receita por Região

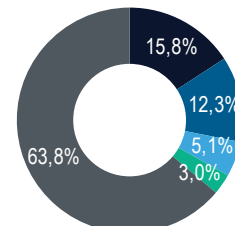
(% Receita Contratada Total)



■ São Paulo ■ R. de Janeiro

## Receita por Setor

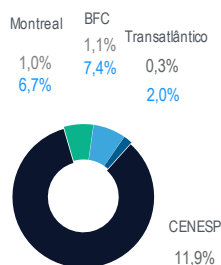
(% Receita Contratada Total)



■ Financeiro ■ Automobilitica  
■ Seguros ■ Serviços

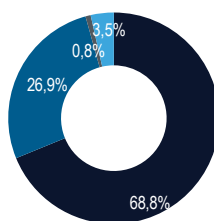
## Composição da Vacância por Ativo

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



## Índice de Reajustes

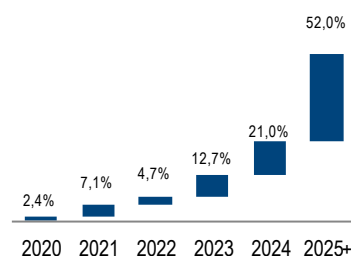
(% Receita Contratada Total)



■ 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 2019. (8) Considera inquilinos cujas receitas de locação correspondam a 10% ou mais da receita contratada total de cada ativo.

## Visão Geral do BC Fund

<b>Administrador:</b> BTG Pactual Serviços Financeiros	<b>Número de empreendimentos:</b> 12	<b>Código de negociação:</b> BRCR11
<b>Taxa de administração:</b> 0,25% do valor de mercado	<b>Número de contratos de locação:</b> 61	<b>Cotistas pessoas físicas:</b> 92.189
<b>Gestor:</b> BTG Pactual Gestora de Recursos	<b>Área bruta locável:</b> 184.450 m <sup>2</sup> (base Março/2020)	<b>Cotistas pessoas jurídicas:</b> 366 (base 30/04/2020)
<b>Taxa de gestão:</b> 1,5% sobre valor de mercado (até 09/09/22 a taxa será 1,1% em caráter de desconto)		

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

Embora o fundo se encontre com o um novo patamar de vacância, do lado operacional, o principal desafio do fundo continua sendo 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 das locações mais relevantes do ano de 2019 em termos de ABL e em uma 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.

**Administrador:** BTG Pactual Serviços Financeiros  
**Ouvidoria:** 0800 722 0048  
**SAC:** 0800 772 2827

Caso o cotista possua cotas custodiadas no Escritural do Fundo queira alterar seu cadastro ou dados para depósito, deverá entrar em contato através do e-mail: [sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com](mailto:sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com) ou pelo telefone (11) 3383-2469. Os cotistas que adquiriram cotas no mercado secundário deverão procurar o atendimento de sua corretora.