

## Últimas Notícias

Em maio, o Fundo divulgou uma consulta formal aos Cotistas para deliberação da 7ª emissão de Cotas do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476, observando-se o direito de preferência dos atuais cotistas. O montante inicial da oferta é de pouco mais de R\$ 262 milhões, podendo ser acrescido em até 20%. Os recursos da oferta serão destinados preferencialmente a aquisição da integralidade do edifício Morumbi Corporate – Diamond Tower, após o cumprimento de algumas condições precedentes. Ressaltamos que os cotistas possuem até o dia 19 de junho para manifestar o seu voto. Em nosso site, se encontra disponível além da consulta formal detalhada, a proposta do administrador e uma apresentação complementar a cerca da potencial aquisição.

Ainda em maio, foi divulgada a apuração de votos da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo, realizada de forma não presencial. Os votos recebidos representaram aproximadamente 15,12% das Cotas e deliberaram por unanimidade a aprovação das Demonstrações Financeiras de 2019.

No dia 18 de maio, o Fundo disponibilizou ao mercado a sua divulgação de resultados do 1T20, sendo que no dia 19 ocorreu a teleconferência de resultados do primeiro trimestre de 2020. A apresentação, bem como a gravação do webcast, estão disponíveis em nosso site.

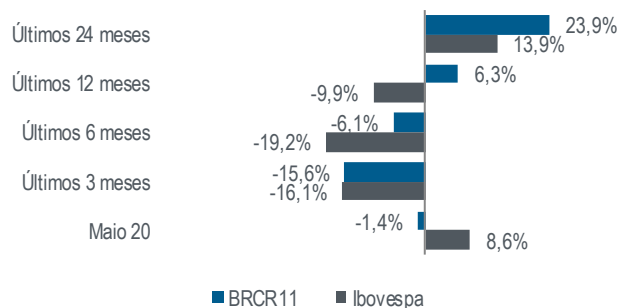
Em 19 de maio tivemos ainda uma decisão favorável a respeito de uma ação renovatória da CEF no Torre Almirante, que discutia valores de aluguel devidos à época. Como o processo é anterior a venda do ativo, o Fundo fará jus os valores levantados que totalizam aproximadamente R\$ 233 mil.

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 8,6%. A liquidez média diária na bolsa (BRCR11) foi de R\$ 2,4 milhões no período e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 90,60 por cota.

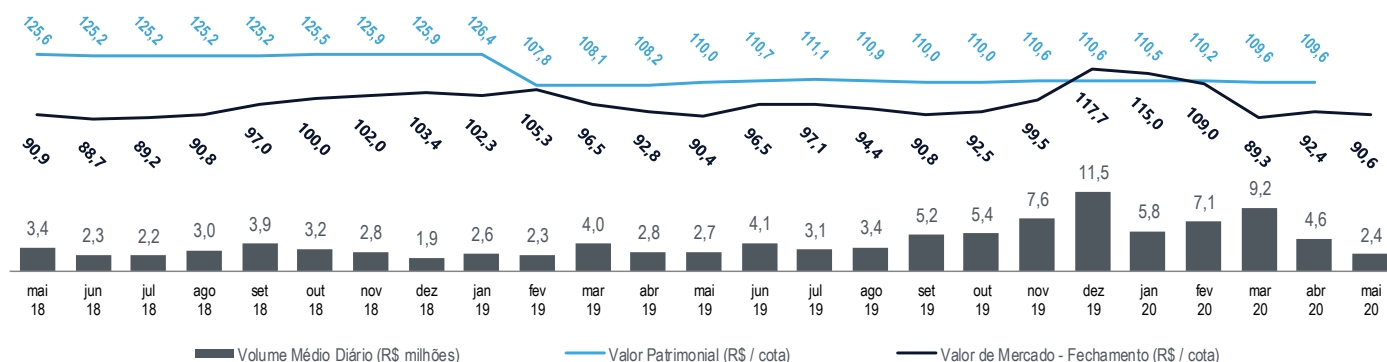
## Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	109,61	90,60
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-17,3%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,43	0,43
Rentabilidade mensal	[%]	0,4%	0,5%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	4,8%	5,8%
Quantidade de cotas	[# mi]	22,9	22,9
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.512,0	2.076,4
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	(219,6)	(219,6)
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	62,0	62,0
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	2.354,4	1918,8
Receita contratada	[R\$ mi]	13,5	13,5
Cap rate implícito	[%]	6,9%	8,5%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	7,5%	9,2%
Área bruta locável	[mil m <sup>2</sup> ]	184,4	184,4
Valor implícito por m <sup>2</sup>	[R\$/m <sup>2</sup> ]	12.765	10.403
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		48,5
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		2,4
% do fundo negociado no mês	[%]		2,5%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		73,5%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		-1,9%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		-1,4%

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



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



## Desempenho Financeiro e Operacional – Abr/2020

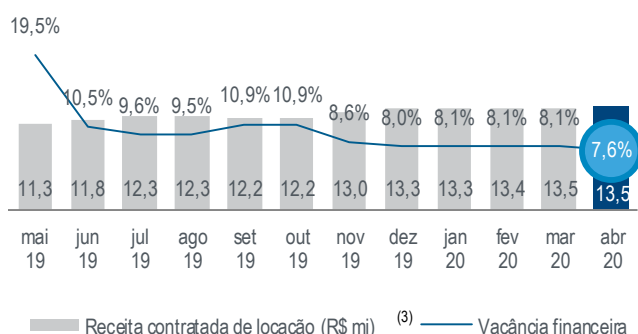
A vacância financeira do portfólio, em abril de 2020, representa 7,6%, em termos de receita de locação potencial e 14,4% sobre o total de ABL em m<sup>2</sup>, em linha com o resultado do mês anterior.

A vacância ao final de abril de 2020 correspondia a 23.409 m<sup>2</sup> no CENESP, 1.753 m<sup>2</sup> no Montreal, 828 m<sup>2</sup> no BFC e 525 m<sup>2</sup> no Transatlântico.

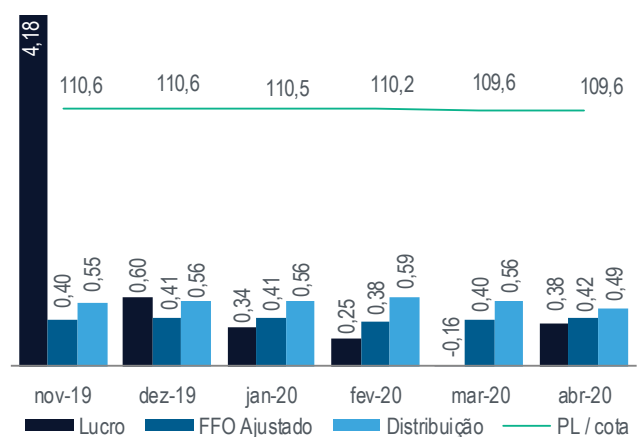
Nos três meses seguintes, 9,7% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que, neste período, teremos 1,3% dos contratos em processos de renovação.

O lucro líquido por cota em abril/20 foi positivo em R\$0,38. Já o FFO ajustado <sup>(4)</sup> foi de R\$0,42/cota, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,49/cota.

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



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



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

(R\$ mil)	Mar20	Abr20	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	13.473	13.284	145.061
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	(34)
Outras Receitas de Propriedades	(110)	(191)	(817)
Ajuste a Valor Justo	-	-	113.532
Despesas Financeiras de Propriedades	(1.064)	(971)	(12.842)
Despesas Administrativas de Propriedades	(635)	(1.050)	(10.993)
<b>Resultado de Propriedades</b>	<b>11.664</b>	<b>11.072</b>	<b>233.907</b>
Receitas de CRI, LCI e outros FII	878	749	12.601
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	(13.571)	(627)	(9.377)
Outros Ativos Financeiros	384	324	5.748
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(2.794)	(2.671)	(24.444)
Participação dos Minoritários <sup>(3)</sup>	(258)	(229)	(2.918)
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>(3.697)</b>	<b>8.618</b>	<b>215.517</b>
<b>FFO Ajustado do Período</b>	<b>9.227</b>	<b>9.590</b>	<b>103.973</b>
FFO Ajustado <sup>(4)</sup> (R\$/Cota)	0,40	0,42	4,54
Distribuição aos Cotistas no Período	12.834	11.230	132.997

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

(R\$ mil)	Abr20	% do Ativo
<b>Ativo</b>	<b>2.768.326</b>	<b>100,0%</b>
Imóveis	2.152.662	77,8%
LCI	-	0,0%
CRI	130.214	4,7%
Cotas de outros FII	49.764	1,8%
Aluguéis a Receber	39.402	1,4%
Renda Fixa	159.267	5,8%
Ativos Diversos	237.017	8,6%
<b>Passivo</b>	<b>194.281</b>	<b>7,0%</b>
Rendimentos a Distribuir	24.490	0,9%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	150.262	5,4%
Outros Passivos	19.529	0,7%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>2.512.025</b>	<b>90,7%</b>
<b>Participação dos Minoritários <sup>(3)</sup></b>	<b>62.020</b>	<b>2,2%</b>
<b>Total Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>2.768.326</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.

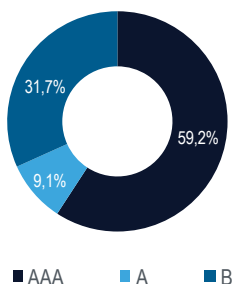
# Portfólio

Data base: Abril/2020

Ativo	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m²)	Vacância (m²)	Receita Contratada (R\$ mil)	R\$/m²	% da Receita Total Potencial <sup>(6)</sup>	Principais Inquilinos <sup>(7)</sup>
BFC	A	São Paulo	mar-10	23%	9.984	8,3%	987	107,8	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	36,3%	1.589	38,7	17,7%	Ernst & Young, Acticall, 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%	2.985	134,2	22,3%	ACE Seguradora, Anbima, LinkedIn
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	27,2%	242	51,6	2,9%	Estácio, Patry s
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%	2.630	138,2	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>14,4%</b>	<b>13.548</b>	<b>85,8</b>	<b>100,0%</b>	

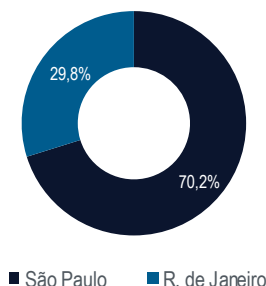
## Receita por Classe de Ativo

(% Receita Contratada Total)



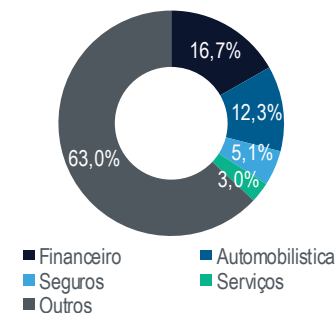
## Receita por Região

(% Receita Contratada Total)



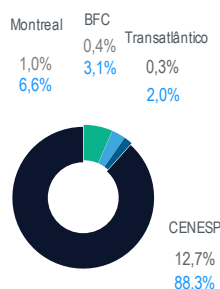
## Receita por Setor

(% Receita Contratada Total)



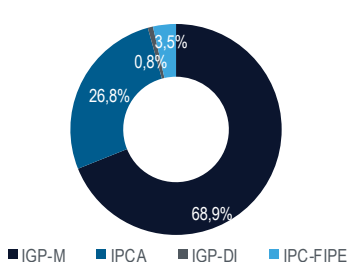
## Composição da Vacância por Ativo

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



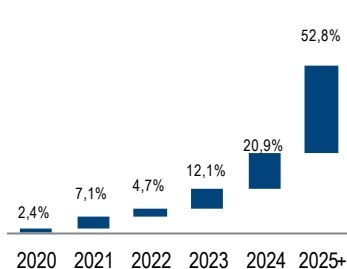
## Índice de Reajustes

(% Receita Contratada Total)



## Cronograma de Vencimentos

(% Receita Contratada Total)



Notas: (6) Considerando a receita potencial a mercado para cada ativo determinada pela reavaliação semestral do portfólio de imóveis do Fundo conduzida pela Cushman & Wakefield, em novembro de 2019. (7) Considera inquilinos com base na receita contratada de locação.

## 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> 63	<b>Cotistas pessoas físicas:</b> 93.422
<b>Gestor:</b> BTG Pactual Gestora de Recursos	<b>Área bruta locável:</b> 184.450 m <sup>2</sup> (base Abril/2020)	<b>Cotistas pessoas jurídicas:</b> 370 (base 31/05/2020)
<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.