

São Paulo, 17 de novembro de 2020 - 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 2020 (3T20).

Destaques do 3T20

- A receita de locação totalizou **R\$ 46,2 milhões** no trimestre.
- No 3T20, o FFO e o FFO ajustado totalizaram **R\$ 35,4 milhões** (R\$ 1,33/cota).
- O lucro líquido foi de **R\$ 28,7 milhões** (R\$ 1,08/cota) no trimestre.
- O patrimônio líquido no final do 3T20 foi de **R\$ 2,8 bilhões** (R\$ 106,21/cota).
- O total de rendimentos distribuídos do 3T20 foi de **R\$ 31,2 milhões** (R\$ 1,35/cota - considerando base de cotistas anterior a 7ª emissão do Fundo), conforme política de distribuição mensal dos lucros apurados sobre regime de caixa.
- Nos últimos 12 e 24 meses (base setembro/2020), a rentabilidade dos cotistas, considerando os rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi de **+7,6%** e **+18,2%**, respectivamente.
- No final do trimestre, a ABL do portfólio correspondia a **221.368 m²**, um acréscimo de 20,0% em relação ao 2T20 dado a aquisição da Torre Diamond em julho.
- A vacância financeira era de **6,8%** no final do terceiro trimestre de 2020.
- No 3T20, **4,6%** da carteira de contratos passou por período de revisional ou teve novas locações, o que gerou uma redução da receita de locação de **9,0%** nestas áreas em termos nominais e redução de **15,6%** se considerada a inflação (*leasing spread*). A receita contratada da mesma área do 3T20 teve um aumento de **0,2%** em termos nominais em relação ao 2T20.

Teleconferência (Português)

18 de novembro de 2020
10h00 (BR) / 08h00 (ET)
Tel.: +55 11 3127 4971

Teleconferência (Inglês)

18 de novembro de 2020
11h30 (BR) / 09h30 (ET)
Tel.: +1 516 300 1066

Relação com investidores

E-mail: contato@bcfund.com.br
Tel.: +55 11 3383 2000

Apresentação e mais informações disponíveis no website www.bcfund.com.br

Eventos recentes – 3T20

7ª Emissão de Cotas

Encerramento da oferta

Em julho tivemos o encerramento da distribuição pública com esforços restritos de colocação de cotas da 7ª emissão do Fundo. Ao todo foram distribuídas 3.720.000 Novas Cotas, envolvendo um montante aproximado de R\$ 314,6 milhões já líquido do custo de distribuição. Ressaltamos que todas as Novas Cotas subscritas foram exercidas no âmbito do Direito de Preferência e Direito de Sobras e Montante Adicional, não restando nenhuma Nova Cota para ser subscrita e integralizada pelos Investidores Profissionais durante a Oferta Restrita.

Diamond Tower

Aquisição de Torre Corporativa -AAA

No dia 24 de julho, o Fundo concluiu a aquisição da integralidade das unidades autônomas que compõem o Edifício Morumbi Corporate – Diamond Tower, com área total locável de aproximadamente 36.918,18m², localizado na região da Berrini em São Paulo. O valor total da aquisição foi equivalente a R\$810 milhões. Destacamos que o Vendedor garantirá ao Fundo por 24 meses (até agosto de 2022) o complemento do aluguel mensal (“Renda Mínima Garantida”) atualmente pago pelos Locatários até o valor equivalente a um *cap rate* anual de 7,25%. Maiores informações sobre a operação e a estrutura de aquisição se encontram disponíveis no Fato Relevante, disponível em nosso site.

Eldorado

Renúncia antecipada de meio andar

Em agosto o Fundo recebeu uma notificação de um inquilino do edifício Eldorado solicitando o término antecipado seu contrato de locação de meio andar, totalizando cerca de 491 m² de propriedade do Fundo. O distrato foi motivado por questões internas de reestruturação de sua operação após o cancelamento de uma fusão prevista entre companhias. O locatário fará jus as disposições contratuais, sendo que na concretização da saída o Fundo fará jus a multa estabelecida no contrato. Destacamos que nossa equipe comercial já iniciou a prospecção de novos inquilinos para o espaço.

Renovatória – Torre Almirante

No mês de setembro o Fundo recebeu a última parcela oriunda da 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 à venda do ativo, o Fundo fará jus aos valores levantados que totalizam aproximadamente R\$ 665 mil.

Cenesp

Renúncia antecipada de um andar

No dia 11 de setembro o Fundo recebeu uma notificação de um inquilino do edifício Cenesp solicitando o término antecipado de seu contrato de locação. O locatário ocupa hoje uma área de 3.070 m², equivalente a um andar. Ao ser concretizada a saída o Fundo fará jus a multa contratual estabelecida. Ressaltamos que nossa equipe comercial segue bastante focada em realizar a absorção destes espaços.

Eldorado

Renúncia antecipada de um andar

Ainda em setembro, o Fundo recebeu a notificação de um locatário do edifício Eldorado, solicitando o término antecipado de parte de seu contrato de locação, sendo a área devolvida correspondente a um andar. Todas as disposições contratuais deverão ser cumpridas, fazendo o Fundo jus ao aviso prévio e à multa contratual. Nossa equipe comercial já possui conversas bem avançadas para locação deste espaço.

Eventos subsequentes

EZ Towers

Aquisição indireta de imóvel - AAA

No dia 28 de outubro o Fundo adquiriu 16% da Torre B do Condomínio EZ Towers. O empreendimento fica localizado em São Paulo, na região da Chácara Santo Antônio, possuindo um total de 47.001,51 m² de área BOMA. O imóvel se encontra majoritariamente locado por inquilinos com bom risco de crédito. Ademais, o Vendedor garantirá por 24 meses o complemento do aluguel mensal (“Renda Mínima Garantida”), atualmente pago pelos ocupantes até o valor equivalente a um *cap rate* anual no nível do ativo de 7,25%. No âmbito da aquisição, o Fundo desembolsou R\$ 80 milhões, pagos à vista. Vale destacar ainda que a aquisição possui uma alavancagem de R\$ 520 milhões (LTV – 52%), no nível de 100% do ativo, desta forma o preço de aquisição do ativo foi equivalente a R\$ 21,2 mil/m². Ressaltamos ainda que a gestão será realizada integralmente pela nossa equipe, trazendo mais sinergias entre a nossa carteira. Maiores informações sobre a operação e a estrutura de aquisição se encontram disponíveis no Fato Relevante, disponível em nosso site.

Diamond Tower

Renúncias de contratos de locação

Em outubro, o Fundo recebeu duas solicitações de término antecipado de contrato de locação de inquilinos do edifício Diamond Tower, sendo que uma delas se refere a uma devolução parcial e minoritária da atual ocupação. Lembramos que o ativo se encontra no período de Renda Mínima Garantida, não afetando assim a vacância financeira do Fundo, caso sejam concretizadas as saídas. Ressaltamos ainda que o Fundo fará jus à multa contratual estabelecida.

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 2020 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 (em R\$ milhões, exceto se indicado)	3T19	3T20	Var.	9M19	9M20	Var.
Receitas de locação	35,8	46,2	29,2%	86,4	127,1	47,2%
Lucro líquido	29,5	28,7	(2,9%)	(2,2)	76,5	n.a.
<i>Lucro líquido / cota (R\$ / cota)</i>	1,54	1,08	(29,9%)	(0,11)	2,87	n.a.
Lucro líquido (ex -reavaliação)	29,5	28,7	(2,9%)	(35,4)	70,2	n.a.
<i>Lucro líquido (ex -reavaliação) / cota (R\$ / cota)</i>	1,54	1,08	(29,9%)	(1,84)	2,64	n.a.
FFO	24,4	35,4	44,8%	70,6	93,5	32,4%
<i>FFO / cota (R\$ / cota)</i>	1,27	1,33	4,5%	3,67	3,51	(4,5%)
FFO ajustado	24,4	35,4	44,8%	70,6	93,5	32,4%
<i>FFO ajustado / cota (R\$ / cota)</i>	1,27	1,33	4,5%	3,67	3,51	(4,5%)
Distribuição total	23,1	31,2	35,3%	285,1	101,5	(64,4%)
<i>Distribuição total / cota (R\$ / cota)</i>	1,20	1,17	(2,3%)	14,83	3,81	(74,3%)
Patrimônio líquido	2.114,2	2.829,2	33,8%	2.114,2	2.829,2	33,8%
<i>Patrimônio líquido / cota (R\$ / cota)</i>	109,98	106,21	(3,4%)	109,98	106,21	(3,4%)
Endividamento bruto	120,0	606,0	405,0%	120,0	606,0	405,0%
Endividamento líquido (caixa líquido)	(219,0)	309,2	n.a.	(219,0)	309,2	n.a.
Destaques operacionais	3T19	3T20	Var.	9M19	9M20	Var.
ABL do portfólio (m ²)	176.916	221.368	25,1%	176.916	221.368	25,1%
Receita contratada de locação mensal (R\$ milhões)	12,2	18,5	52,0%	12,2	18,5	52,0%
Vacância financeira (final do período)	10,9%	6,8%	(4,1 p.p.)	10,9%	6,8%	(4,1 p.p.)
Inadimplência	2,4%	(5,7%)	n.a.	2,4%	(5,7%)	n.a.
Variação anual da receita contratada (SAR)	0,6%	0,2%	(0,7 p.p.)	0,6%	0,2%	(0,7 p.p.)
Leasing spread	(18,9%)	(15,6%)	3,2 p.p.	(27,8%)	(15,9%)	(0,4 p.p.)
<i>% Carteira negociada</i>	2,8%	4,6%	1,8 p.p.	22,2%	5,9%	(0,7 p.p.)
Destaques de mercado	3T19	3T20	Var.	9M19	9M20	Var.
Número total de cotas	19.224.537	26.638.202	38,6%	19.224.537	26.638.202	38,6%
Valor de mercado	1.745,6	2.424,1	38,9%	1.745,6	2.424,1	38,9%
<i>Preço da cota - Final do período (R\$ / cota)</i>	90,80	91,00	0,2%	90,80	91,00	0,2%
<i>Preço da cota - Média do período (R\$ / cota)</i>	94,19	89,45	(5,0%)	95,61	95,85	0,3%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	3,92	6,47	65,2%	3,35	5,94	77,2%
Quantidade de cotistas	72.700	111.408	53,2%	72.700	111.408	53,2%
<i>Total de Pessoas Físicas</i>	72.432	110.924	53,1%	72.432	110.924	53,1%
<i>Total de Pessoas Jurídicas</i>	268	484	80,6%	268	484	80,6%
<i>% das cotas detidas por Pessoas Físicas</i>	76,9%	66,7%	(10,2 p.p.)	76,9%	66,7%	(10,2 p.p.)
<i>% das cotas detidas por Pessoas Jurídicas</i>	23,1%	33,3%	10,2 p.p.	23,1%	33,3%	10,2 p.p.

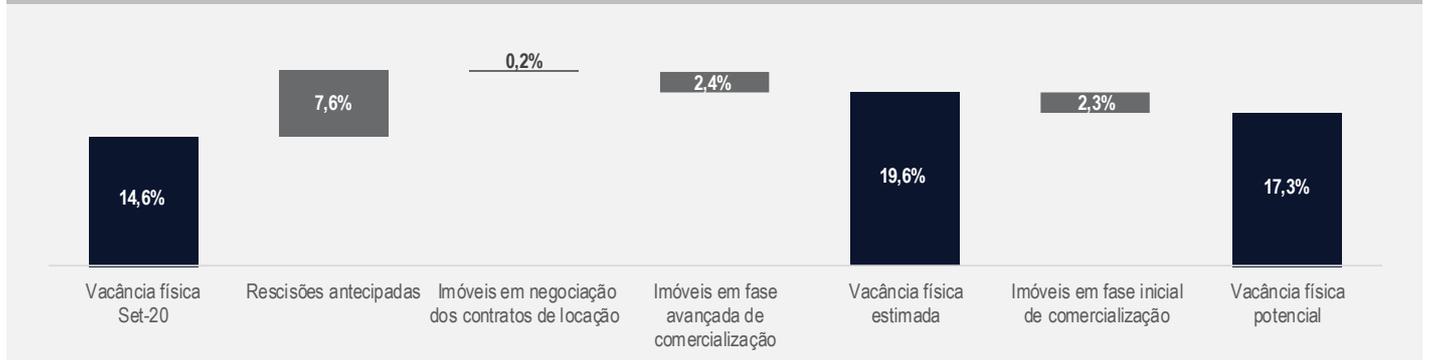
Comentários do Gestor

Nos últimos meses tivemos a concretização de duas importantes operações em linha com a estratégia da nossa gestão ativa de ancoragem da carteira em lajes corporativas de alta qualidade. As recentes aquisições, 100% do edifício Morumbi Corporate – Diamond Tower e de 16% do EZ Tower – Torre B, permitiram a ampliação da exposição do Fundo na região da Chucri Zaidan/Chácara Santo Antonio, a qual a cada dia demonstra mais potencial como centro de referência empresarial, reunindo empresas de renome, com bom risco de crédito. Desta forma o Fundo aumentou em aproximadamente 10 p.p. sua exposição em São Paulo e em ativos de alta qualidade (A/AAA). Além disto, ambas as aquisições foram realizadas com um período garantido de 24 meses de Renda Mínima Garantida, por parte dos vendedores. Entendemos que este cenário assegura o Fundo de possíveis oscilações do mercado, embora estejamos confiantes na retomada do setor de lajes corporativas de qualidade em São Paulo, após o término das medidas de restrições impostas pela pandemia. Ademais, torna mais estável a receita contratada do Fundo, garantindo uma maior previsibilidade dos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Ressaltamos ainda que a gestão do EZ Tower – Torre B será realizada integralmente pela nossa equipe, trazendo mais sinergia entre a nossa carteira. Por fim, vale ressaltar que nossa equipe comercial segue enxergando boas oportunidades de *pipeline*, que no cenário econômico de baixa histórica de juros, poderá ser um grande diferencial de geração de valor.

No último trimestre muito se discutiu sobre a perspectiva de uma nova forma de trabalho, com uma disseminação do modelo de interação a distância. Desta forma, os olhos do mercado se voltam agora para a manutenção e prospecção de inquilinos. Na contramão do que muitos pensaram, um estudo do MIT demonstrou que o Brasil é o quinto país do mundo com mais dificuldades de implementar em larga escala a modalidade do *Home Office* por conta da qualidade da internet disponível. Complementando esta visão, um estudo do Ipea identificou que menos de 23% das posições de trabalho se adaptariam a este regime. De toda forma, entendemos que o mercado pode vir a sofrer no curto prazo algumas adaptações, que devem atingir de forma mais branda o mercado de alta qualidade, no qual o Fundo está inserido. Nossa equipe comercial segue com uma agenda de prospecção bastante diferenciada, com grandes nomes da indústria, que estão aproveitando este momento para realocar suas operações em ativos *premium*.

No terceiro trimestre de 2020 o Fundo fechou com uma vacância física do portfólio equivalente a 14,6%, ligeiramente superior ao fechamento do 2T20, devido a algumas saídas já anunciadas no Cenesp e no Eldorado, além da aquisição do Diamond Tower, que no momento da concretização da compra apresentava uma ocupação projetada de cerca de 86%. O Fundo possui cerca de 7,6% de sua ABL alvo de denúncias antecipadas de contrato de locação, que se encontram neste momento em período de cumprimento de aviso prévio. Ressaltamos ainda que aproximadamente metade deste percentual se deve a saídas programadas do Diamond Tower, que neste momento se encontra em período de Renda Mínima Garantida, desta forma se concretizadas as saídas não teremos um comprometimento da vacância financeira do Fundo. Além destas rescisões, tínhamos em setembro 0,2% 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 2,4% dos imóveis se encontram em fase avançada de comercialização, 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 iria para 19,6% (“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 iria para 17,3% (“Vacância física potencial”). Este panorama será apresentado na sequência.

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



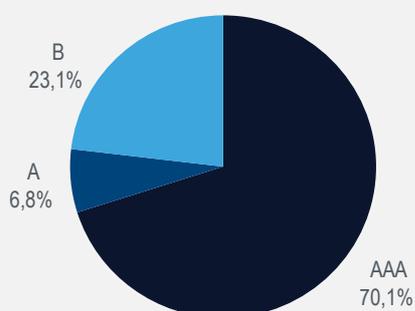
Desempenho operacional

Composição do portfólio de ativos

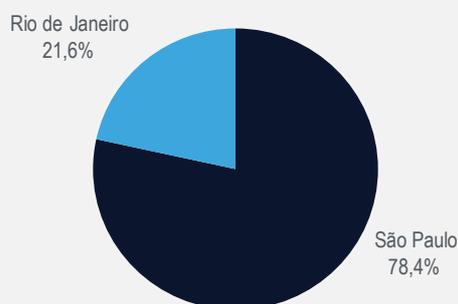
No final do trimestre, a ABL do portfólio correspondia a 221.368 m², um acréscimo de 20,0% em relação ao 2T20 dado a aquisição da Torre Diamond em julho. Já em relação ao 3T19, tivemos um incremento de 25,1%, dado a aquisição adicional da Torre Sucupira em novembro de 2019. Lembrando ainda que a ABL do fechamento do trimestre não foi impactada com a aquisição da EZ Tower, ocorrida somente em outubro.

Portfólio de ativos (com base na receita contratada em set/2020)

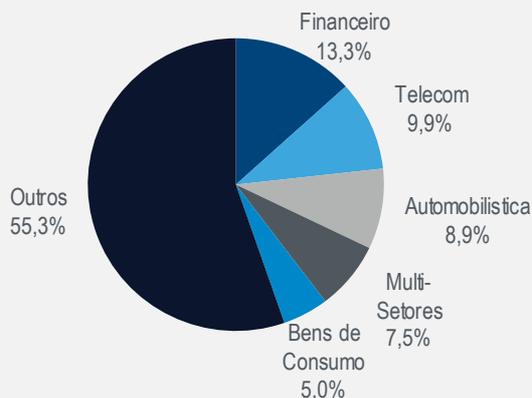
Por tipo de ativo



Por localização



Por setor de atuação dos inquilinos



Por concentração de inquilinos

- Em setembro de 2020, o principal locatário do Fundo representava aproximadamente 14,2% da receita contratada de locação, sendo um contrato atípico de locação. Já o segundo contrato mais representativo representava cerca 7,5% da receita contratada de locação, em um contrato típico com vencimento somente em 2024.
- Boa parte da concentração de ABL no Rio de Janeiro se deve à exposição de um contrato atípico.
- O Fundo possuía, em setembro de 2020, 69 contratos de locação.

Receita Contratada de Locação

A receita contratada mensal de locação, em setembro de 2020, era de R\$ 18,5 milhões, um crescimento de 52,0% em relação a setembro de 2019, dado principalmente pelo aumento de ABL do Fundo, com a aquisição das Torres Sucupira e Diamond Tower. Também vale destaque para a absorção de áreas no Eldorado e no BFC.

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.

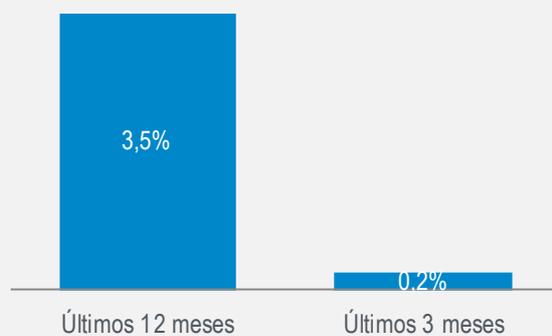
Evolução mensal da receita contratada de locação (em R\$ milhões)



A receita contratada de mesma área do 3T20 apresentou aumento nominal de 3,5% em relação ao 3T19. Frente ao 2T20, a receita contratada dos mesmos inquilinos teve um aumento de 0,2%.

A receita contratada de locação de mesma área (*Same Area Rent* – SAR) 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.

Varição da receita de mesmos inquilinos (STR)

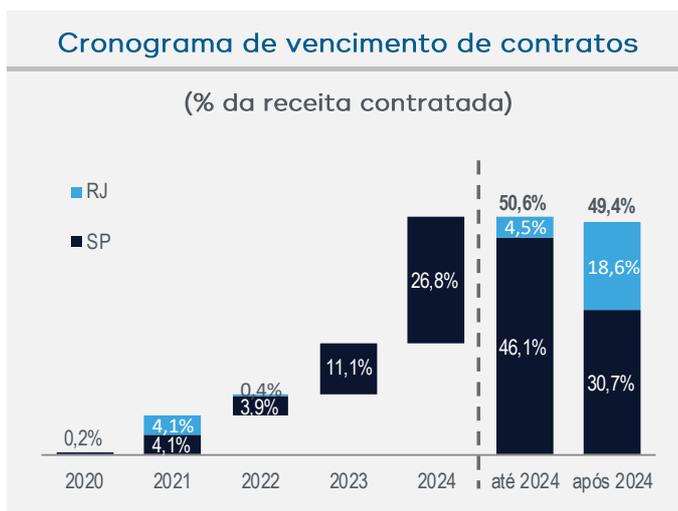
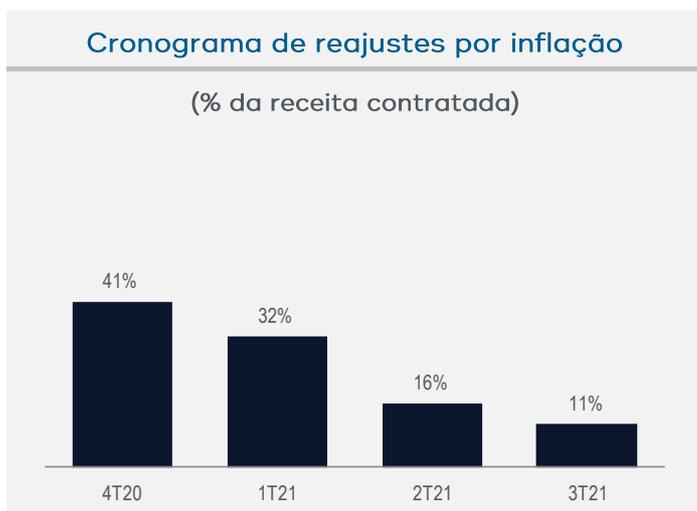
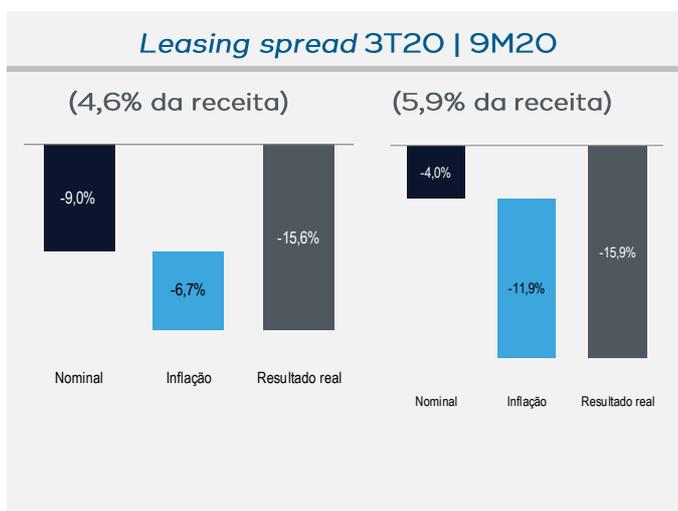
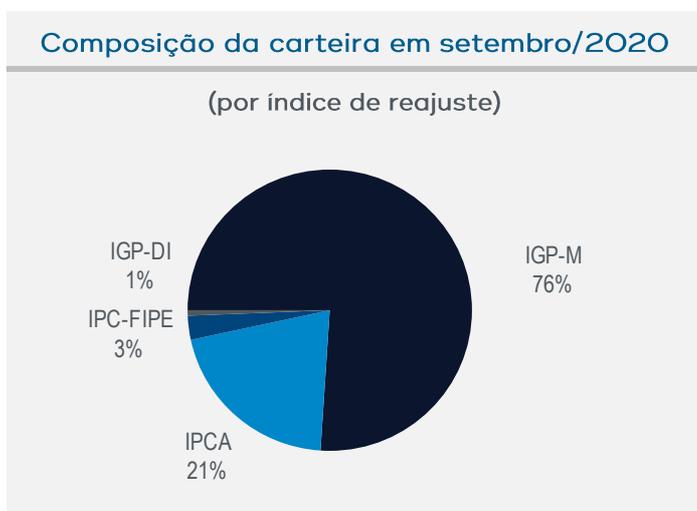


Renovações e Revisões

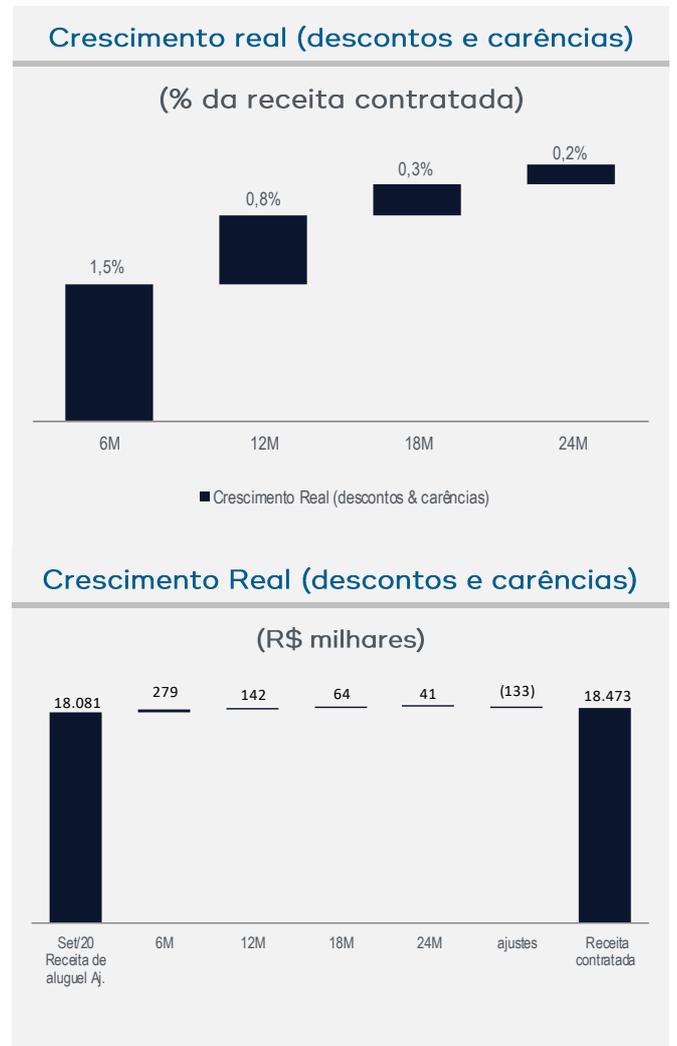
O equivalente a 4,6% da receita contratada de locação passou pelo processo de renovação, revisão ou teve novos contratos no 3T20, resultando em uma redução nominal de 9,0%. Acrescentando o efeito da inflação, o resultado real (*leasing spread*) foi de -15,6%.

O valor do *leasing spread* foi impactado principalmente por revisionais contratuais no Cenesp e no CEO Office. Lembrando que para este último, este movimento já estava endereçado na tese de investimento. Desta forma, o Fundo conseguiu aproveitar desde a aquisição, em fevereiro de 2019, da renda auferida pelo *cap rate* da operação de 8,56%.

Apenas 0,2% dos contratos do Fundo vencem até o final de 2020 e 8,5% até o final de 2021.



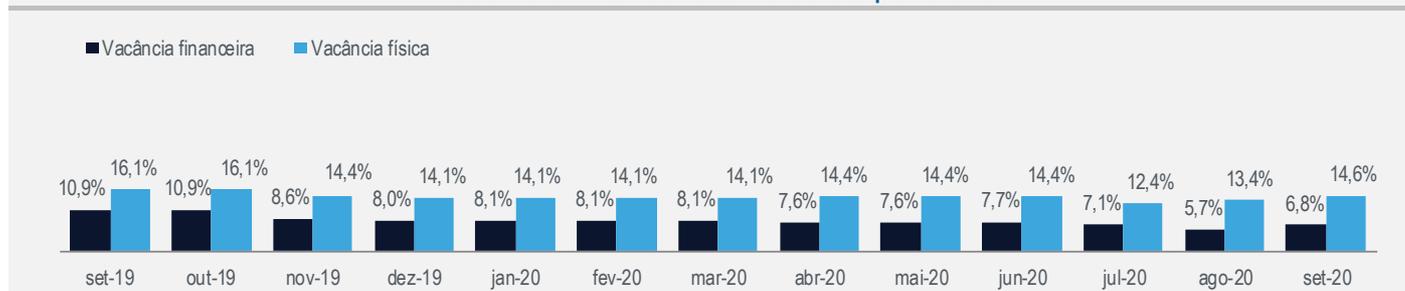
Como resultados das novas locações, e em linha com as práticas de mercado, foram concedidos descontos ou carência para os novos inquilinos. O Fundo deverá ser impactado nos próximos trimestres pela conversão de receita contratada em receita de aluguel dos contratos recém-fechados e estimamos que, nos próximos 6 meses, 1,5% 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 3T20 foi de 6,8%, inferior ao 2T20, dado a aquisição da Diamond Tower com Renda Mínima Garantida. Ao final do trimestre, as áreas vagas correspondiam a 25.145 m² no CENESP, 3.077 m² no Diamond Tower, 1.753 m² no Montreal, 1.030 m² no Eldorado, 828 m² no BFC e 525 m² no Transatlântico.

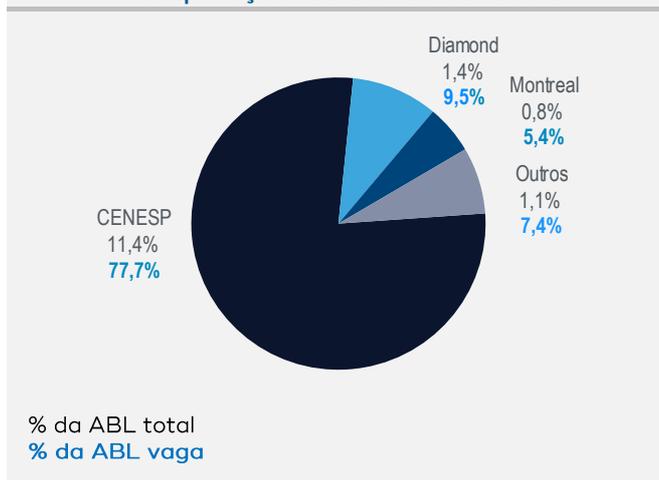
Vacância financeira e física do portfólio



Composição da vacância financeira



Composição da vacância física



Inadimplência

Devido à elevada qualidade do portfólio e dos inquilinos, a inadimplência dos locatários é historicamente baixa. No fechamento do 3T20 a provisão para devedores duvidosos era de R\$ 1,7 milhões, sendo que grande parte deste valor se deve a inadimplência contratual da Gafisa, conforme comunicado ao mercado disponibilizado em dezembro de 2018. Vale destacar ainda a manutenção do alto nível de adimplência do Fundo, mesmo no período pandêmico. Nossa gestão ativa permitiu a ancoragem do Fundo em um portfólio de qualidade diferenciada, além de fazer todo um estudo prévio dos potenciais inquilinos, analisando o risco de crédito de cada um e as garantias ofertadas. Desta forma, a carteira segue com bons contratos de empresas renomadas. Ainda neste trimestre tivemos a reversão de provisão para devedores duvidosos em virtude do *write-off* do aluguel, de um antigo locatário que divergia quanto aos valores no âmbito da renovatória do contrato, após o encerramento do processo judicial.

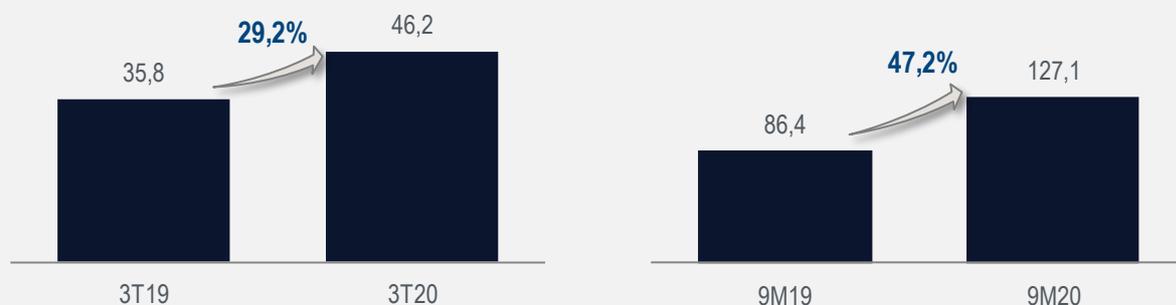
Desempenho financeiro

Receita

A receita de propriedades para investimento, que incluem as receitas de locação, além de multas e juros recebidos no período, totalizou R\$ 48,6 milhões no 3T20 e R\$ 134,1 milhões em 9M20. Os principais eventos que impactaram a receita foram:

- O crescimento de receitas de aluguel, dado o incremento da ABL do portfólio após a operação de compra da Diamond Tower e da Torre Sucupira;
- A reavaliação semestral dos ativos, que teve um efeito positivo no 9M20 (R\$ 6,3 milhões);
- A reversão de provisão de devedores duvidosos após o término do processo judicial de um antigo locatário.

Receita de locação (R\$ milhões) ⁽¹⁾



(em R\$ '000)	3T19	3T20	Var.	9M19	9M20	Var.
Receita de propriedades	35.528	48.606	36,8%	1.469.206	134.097	(90,9%)
Receitas de aluguel	35.776	46.207	29,2%	86.361	127.147	47,2%
(-) Provisão - liquid. duvidosa	(867)	2.624	n.a.	651	1.779	173,3%
Multas e juros recebidos	969	434	(55,2%)	1.037	1.341	29,3%
Ajuste a valor justo	-	-	n.a.	33.237	6.317	(81,0%)
Vendas de propriedade	-	-	n.a.	1.349.036	-	n.a.
Descontos concedidos	(350)	(659)	88,3%	(1.116)	(2.487)	122,8%

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)	3T19	3T20	Var.	9M19	9M20	Var.
Custo das Propriedades para Investimento	-	-	n.a.	(1.454.734)	-	n.a.
Custo de propriedades para investimento vendidas	-	-	n.a.	(980.574)	-	n.a.
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades vendidas	-	-	n.a.	(474.160)	-	n.a.
Custos / Despesas dos Imóveis	(2.005)	(1.885)	(6,0%)	(9.409)	(6.271)	(33,4%)
Despesa de comissões	(66)	(146)	121,2%	(559)	(1.007)	80,1%
Despesa de administração - Imóvel	(59)	(42)	(28,8%)	(162)	(134)	(17,3%)
Despesas de condomínio	(1.511)	(1.145)	(24,2%)	(7.890)	(3.594)	(54,4%)
Despesas de reparos, manutenção e conservação	(369)	(552)	49,6%	(798)	(1.536)	92,5%
Despesas Administrativas	(6.517)	(7.565)	16,1%	(11.856)	(23.199)	95,7%
Taxa de gestão	(5.427)	(6.821)	25,7%	(16.533)	(20.297)	22,8%
Taxa de administração	(1.442)	(1.907)	32,2%	(4.443)	(5.558)	25,1%
Despesas tributárias	(662)	(456)	(31,1%)	(2.246)	(1.361)	(39,4%)
Outras despesas operacionais	1.014	1.619	59,7%	11.366	4.017	(64,7%)

- 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. Vale destacar que com as novas locações corridas nos últimos 12 meses e com o trabalho contínuo de redução de custos condominiais de nossa equipe técnica, o Fundo conseguiu reduzir em 54,4% o custo associado a condomínio de área vaga.

- 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

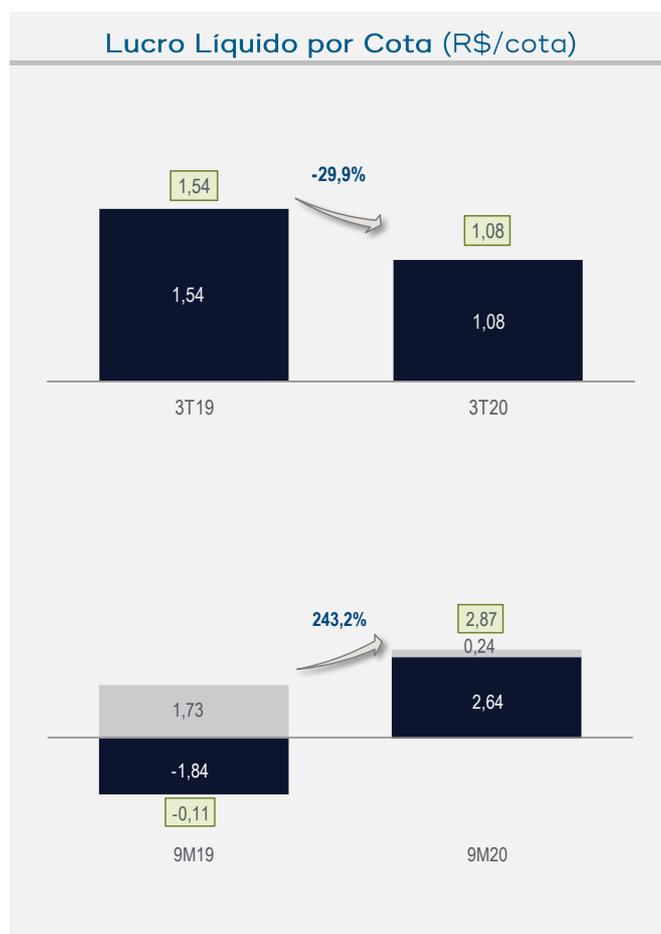
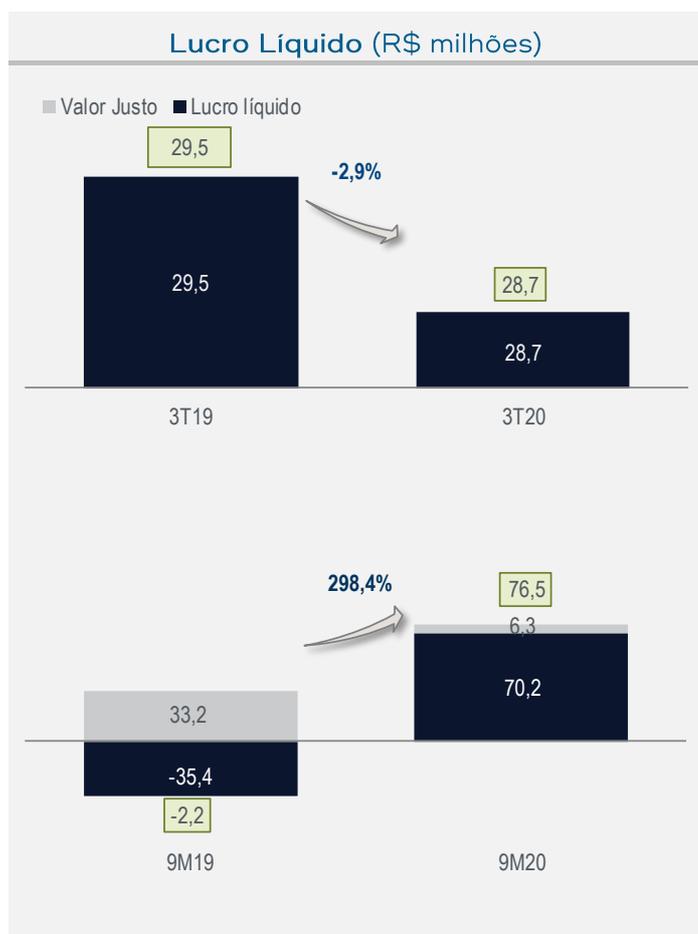
(em R\$ '000)	3T19	3T20	Var.	9M19	9M20	Var.
Despesas sobre captação e aquisição de imóveis	(3.000)	(7.747)	158,2%	(19.108)	(13.901)	(27,3%)
Despesas com juros	(3.000)	(7.747)	158,2%	(19.108)	(13.901)	(27,3%)
Ativos financeiros de natureza imobiliária	6.238	(2.619)	n.a.	20.918	(16.140)	n.a.
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	2.512	1.180	(53,0%)	7.489	4.470	(40,3%)
Letras de crédito imobiliário	71	-	n.a.	1.118	-	n.a.
Rendimentos de Cotas de Fundos Imobiliários	1.035	725	(30,0%)	3.152	2.256	(28,4%)
Resultado / ajuste a valor de mercado de cotas de FII e CRI	2.620	(4.524)	n.a.	9.159	(22.866)	n.a.
Outros Ativos Financeiros	1.318	269	(79,6%)	4.069	3.004	(26,2%)
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	1.407	474	(66,3%)	4.869	4.007	(17,7%)
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	(89)	(205)	130,3%	(800)	(1.003)	25,4%
Resultado Financeiro	4.556	(10.097)	n.a.	5.879	(27.037)	n.a.

A despesa com juros por aquisições e captação de recursos totalizou R\$ 7,7 milhões no 3T20, 158,2% acima do mesmo período de 2019, resultado do novo nível de obrigações do Fundo após a aquisição alavancada da Diamond Tower.

As receitas financeiras no 3T20 foram negativamente impactadas com o ajuste a valor de mercado das cotas de FII investidos. Além disto, a receita com o certificado de recebíveis imobiliários do Fundo sofreu uma redução de 53,0%, dado a queda da taxa de juros no país, que segue no seu menor patamar histórico. De toda forma, conforme demonstrado do Fluxo de Caixa a seguir, o caixa líquido das atividades de financiamento foi positivo e crescente.

Lucro líquido

O lucro líquido do 3T20 totalizou R\$ 28,7 milhões (R\$ 1,08/cota). O lucro líquido nos primeiros nove meses do ano foi equivalente a R\$ 76,5 milhões ou R\$ 2,87 /por cota, o que representa uma redução de 2,9% em relação ao 3T19, devido principalmente a redução de receita de ativos financeiros de natureza imobiliária, com a redução da receita de certificados de recebíveis imobiliários e o ajuste a valor de mercado das cotas de FII. Lembrando que os valores por cota estão referenciados na nova base de cotistas do Fundo, após a 7ª emissão, causando assim uma impressão de diluição.



FFO e FFO ajustado

O FFO do Fundo totalizou R\$ 35,4 milhões no 3T20, o que representa um aumento de 44,8% em relação ao 3T19. 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, o principal efeito que influenciou o FFO, partindo do lucro líquido, foi:

- O resultado de ajuste a valor justo de cotas de FII;
- 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 no 3T20 não tiveram representatividade e o FFO ajustado totalizou R\$ 35,4 milhões, ou R\$ 1,33/cota, valor 4,5% por cota maior que no mesmo período do ano anterior.

<i>(em R\$ '000, exceto se indicado)</i>	3T19	3T20	Var.	9M19	9M20	Var.
Lucro líquido	29.534	28.682	(2,9%)	(2.150)	76.532	n.a.
(-) Resultado de venda de ativos	-	-	n.a.	105.698	-	n.a.
(-) Ajuste a valor de mercado de cotas de FII e CRI	(2.635)	4.500	n.a.	(9.171)	22.812	n.a.
(+) Despesas não-recorrentes	(2.455)	2.217	n.a.	9.484	476	(95,0%)
(=) FFO	24.444	35.399	44,8%	70.624	93.503	32,4%
FFO / cota (R\$ / cota)	1,27	1,33	4,5%	3,67	3,51	(4,5%)
(+) Despesas financeiras não-caixa	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(=) FFO ajustado	24.444	35.399	44,8%	70.624	93.503	32,4%
FFO ajustado / cota (R\$ / cota)	1,27	1,33	4,5%	3,67	3,51	(4,5%)

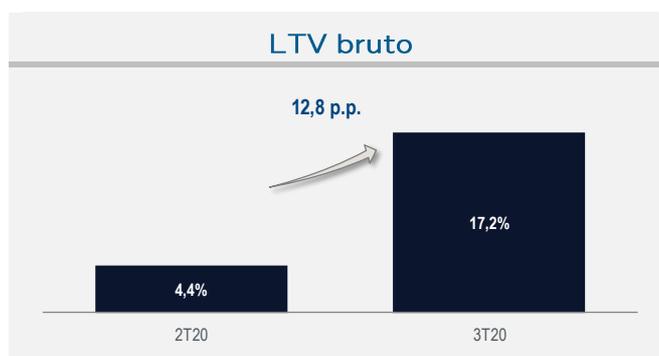
Obrigações e disponibilidades

As obrigações por aquisições de imóveis e por captações de recursos no final do 3T20 totalizaram R\$606,0 milhões e uma posição de caixa e equivalentes de R\$ 296,8 milhões. Vale destacar que com a aquisição da Diamond Tower em julho, o Fundo adquiriu uma nova obrigação, correspondente a 60% do valor do ativo, no montante equivalente a R\$ 486 milhões.

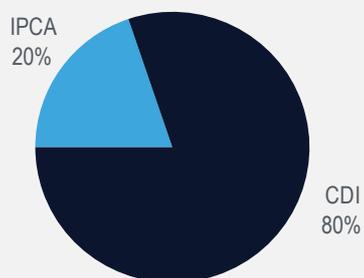
(em R\$ '000)	Custo	Prazo orig.	Venc.	2T20	3T20
Obrigações por aquisições de imóveis				120.000	606.000
Cidade Jardim	IPCA + 6,55% aa	6 anos	Jul/2023	120.000	120.000
Diamond Tower	CDI + 3,50% aa	3 anos	Jul/2023	-	486.000
Obrigações por captação de recursos				-	-
Endividamento bruto				120.000	606.000
(-) Disponibilidades e aplicações financeiras livres				(300.061)	(250.334)
(-) Cotas de outros FIs (Mercado)				(50.997)	(46.472)
Endividamento líquido				(231.058)	309.194

O nível de alavancagem, em setembro de 2020, sofreu um aumento em relação ao 2T20, mas ainda se mantém em patamares confortáveis, com LTV bruto de 17,2% e LTV líquido de 8,8% (o Fundo deve manter o LTV líquido abaixo de 30,0%).

A maior parte das obrigações do Fundo é corrigida por taxas fixas indexadas a CDI, que se encontra atualmente no seu menor patamar histórico.



Índice de Reajuste



Cronograma de amortização (R\$ milhões)

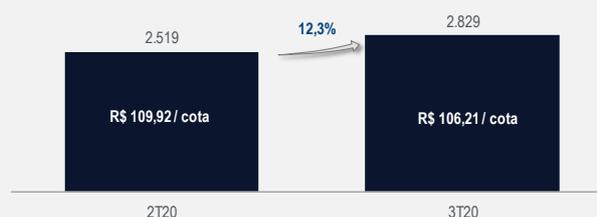


Patrimônio líquido

O patrimônio líquido no 3T20 totalizou R\$2,8 bilhões, um crescimento de 12,3% em relação ao trimestre anterior, devido principalmente à 7ª emissão de cotas do Fundo.

O valor patrimonial da cota passou de R\$ 109,92/cota em junho de 2020 para R\$ 106,21/cota no final de setembro de 2020.

Evolução do patrimônio (R\$ milhões)

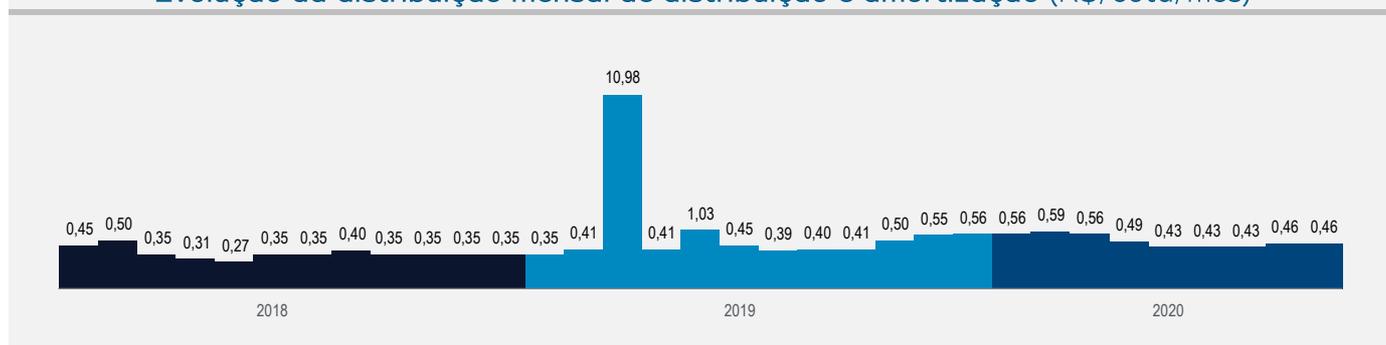


Distribuições

No 3T20, o valor médio distribuído por cota, considerando a base de cotistas do Fundo anterior à 7ª emissão de cotas foi de R\$ 0,45/cota/mês, o que representou um total de rendimentos distribuídos pelo fundo de R\$ 1,35/cota no trimestre. O valor total distribuído em 3T20 foi de R\$ 31,2 milhões.

Relembramos desde maio de 2016, 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.

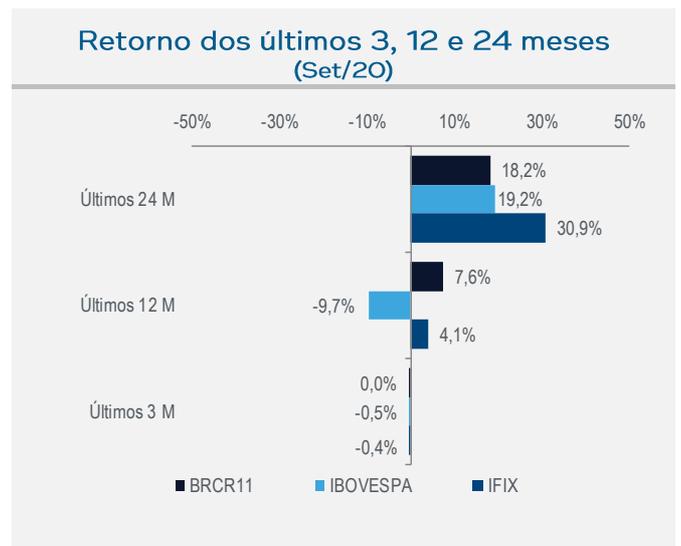
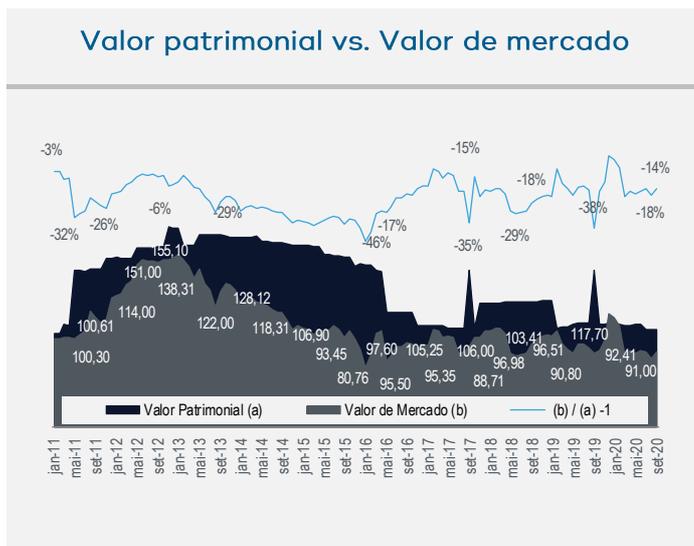
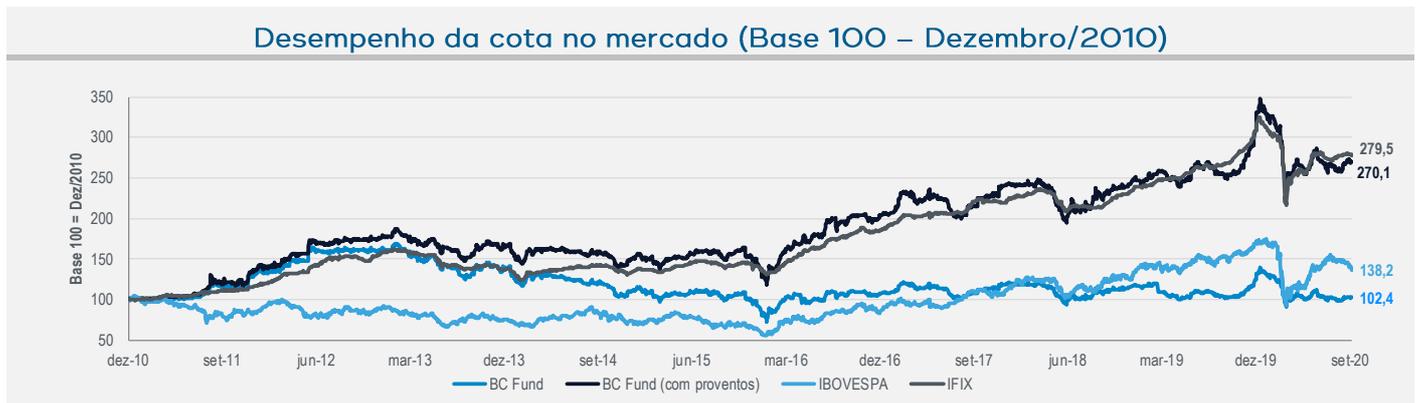
Evolução da distribuição mensal de distribuição e amortização (R\$/cota/mês)



Mercado de capitais

Nos últimos 12 e 24 meses (base setembro/2020), o retorno das cotas do BC Fund (BRCR11), considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi de 7,6% e 18,2%, respectivamente. Nos mesmos períodos, o Ifix registrou variações de 4,1% e 30,9%, respectivamente.

No trimestre, a rentabilidade foi negativa em 0,05%, enquanto o Ibovespa e o IFIX apresentaram variações negativas de 0,5% e 0,4%, respectivamente.



O valor de fechamento da cota de R\$ 91,00 em 30 de setembro de 2020 representava:

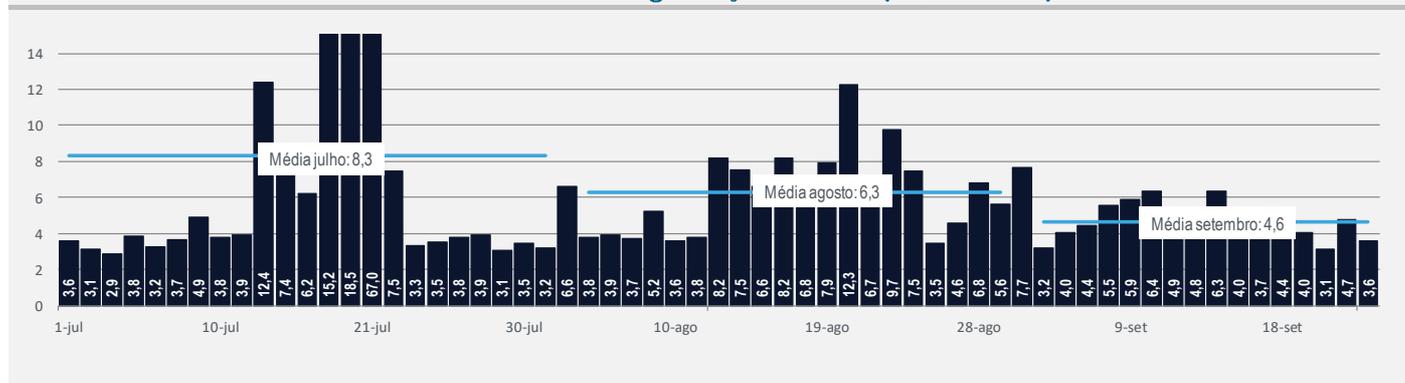
- Desconto de 14,3% com relação ao valor patrimonial da cota.
- Distribuição de rendimentos anualizada de 6,3% a.a.
- *Cap rate* implícito do portfólio de 7,9% (considerando a receita contratada de setembro/2020). Se for considerada a receita potencial das áreas vagas, o *cap rate* implícito seria de 8,5%.
- Valor médio de R\$ 12.625/m² de ABL.

Avaliação a mercado

		set-20	set-19
Valor patrimonial	[R\$ / cota]	106,21	109,98
Valor da cota (fechamento)	[R\$ / cota]	91,00	90,80
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	(14,3%)	(17,4%)
Distribuição mensal	[R\$ / cota]	0,46	0,41
Rentabilidade mensal	[% a.m.]	0,51%	0,45%
Rent. anual (linear)	[% a.a.]	6,1%	5,4%
Rentabilidade anualizada	[% a.a.]	6,3%	5,6%
Quantidade de cotas	[#]	26.638.202	19.224.537
Valor de mercado	[R\$ mi]	2.424,1	1.745,6
Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	309,2	(219,0)
Participação minoritários	[R\$ mi]	61,5	59,9
<i>Enterprise Value</i>	[R\$ mi]	2.794,7	1.586,5
Receita contratada	[R\$ mi]	18,5	12,2
Cap rate implícito	[%]	7,9%	9,2%
Cap rate potencial áreas vagas	[%]	8,5%	10,3%
ABL do portfólio	[m ²]	221.368	176.916
Valor médio por m ²	[R\$ / m ²]	12.625	8.968

Neste terceiro trimestre de 2020, a negociação em bolsa das cotas do BRCR11 registrou um volume médio diário de R\$6,4 milhões. Destaque para alta liquidez mensal, sendo que o Fundo está historicamente entre os Top 10 mais negociados, conforme boletim mensal da B3.

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



Demonstrações Financeiras Consolidadas

DRE Consolidada

(R\$ '000)	3T19	3T20	Var.	9M19	9M20	Var.
Receitas Propriedades para Investimento	35.528	48.606	36,8%	1.469.206	134.097	(90,9%)
Receitas de aluguel	35.776	46.207	29,2%	86.361	127.147	47,2%
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(867)	2.624	n.a.	651	1.779	173,3%
Receitas de multas e juros recebidos	969	434	(55,2%)	1.037	1.341	29,3%
Receitas de vendas de propriedade para investimento	-	-	n.a.	1.349.036	-	n.a.
Descontos concedidos	(350)	(659)	88,3%	(1.116)	(2.487)	122,8%
Ajuste a valor justo	-	-	n.a.	33.237	6.317	(81,0%)
Custo Propriedades para Investimento	-	-	n.a.	(1.454.734)	-	n.a.
Custo de propriedades para investimentos vendidas	-	-	n.a.	(980.574)	-	n.a.
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades vendidas	-	-	n.a.	(474.160)	-	n.a.
Despesas juros e atualização monetária	(3.000)	(7.747)	158,2%	(19.108)	(13.901)	(27,3%)
Juros com obrigações por compra de imóveis	(3.000)	(7.747)	158,2%	(19.108)	(13.901)	(27,3%)
Despesas administrativas dos imóveis	(2.005)	(1.885)	(6,0%)	(9.409)	(6.271)	(33,4%)
Despesas de comissões	(66)	(146)	121,2%	(559)	(1.007)	80,1%
Despesa de administração - Imóvel	(59)	(42)	(28,8%)	(162)	(134)	(17,3%)
Despesas de condomínio	(1.511)	(1.145)	(24,2%)	(7.890)	(3.594)	(54,4%)
Despesas de reparos, manutenção e conservação	(369)	(552)	49,6%	(798)	(1.536)	92,5%
Resultado líquido de propriedades para investimento	30.523	38.974	27,7%	(14.045)	113.925	n.a.
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	2.512	1.180	n.a.	7.489	4.470	(40,3%)
Letras de crédito imobiliário	71	-	n.a.	1.118	-	n.a.
Rendimentos de Cotas de Fundos Imobiliários	1.035	725	(30,0%)	3.152	2.256	(28,4%)
Resultado / ajuste a valor de mercado de cotas de FII	2.620	(4.524)	n.a.	9.159	(22.866)	n.a.
Ajuste ao valor justo (CRI)	15	24	60,0%	12	54	350,0%
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	6.253	(2.595)	n.a.	20.930	(16.086)	n.a.
Resultado líquido de atividades imobiliárias	36.776	36.379	(1,1%)	6.885	97.839	1321,0%
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	1.407	474	(66,3%)	4.869	4.007	(17,7%)
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	(89)	(205)	130,3%	(800)	(1.003)	25,4%
Total outros ativos financeiros	1.318	269	(79,6%)	4.069	3.004	(26,2%)
Despesa de gestão	(5.427)	(6.821)	25,7%	(16.533)	(20.297)	22,8%
Taxa de administração - Fundo	(1.442)	(1.907)	32,2%	(4.443)	(5.558)	25,1%
Despesas tributárias	(662)	(456)	(31,1%)	(2.246)	(1.361)	(39,4%)
Outras despesas operacionais	1.014	1.619	59,7%	11.366	4.017	(64,7%)
Total de receitas(despesas) operacionais	(6.517)	(7.565)	16,1%	(11.856)	(23.199)	95,7%
Lucro Líquido Antes da Participação dos Minoritários	31.577	29.083	(7,9%)	(902)	77.644	n.a.
Participação Minoritários	(2.043)	(401)	(80,4%)	(1.248)	(1.112)	(10,9%)
Lucro líquido do exercício	29.534	28.682	(2,9%)	(2.150)	76.532	n.a.
Quantidade de cotas no final do período	19.224.537	26.638.202	38,6%	19.224.537	26.638.202	38,6%
Lucro líquido por cota - R\$	1,54	1,08	(29,9%)	(0,11)	2,87	n.a.

Balanço Patrimonial Consolidado

ATIVOS (R\$ '000)	2T20	% sobre Ativo Total	3T20	% sobre Ativo Total	Variação
Circulante	566.817	20,4%	525.905	14,7%	(7,2%)
Aplicações Financeiras	287.002	10,3%	249.422	7,0%	(13,1%)
Aluguéis a receber	46.622	1,7%	53.740	1,5%	15,3%
Outros ativos	16.422	0,6%	4.295	0,1%	(73,8%)
Valores a receber por venda de imóveis	216.771	7,8%	218.448	6,1%	0,8%
Não Circulante	50.997	1,8%	46.472	1,3%	(8,9%)
Aplicações financeiras	50.997	1,8%	46.472	1,3%	(8,9%)
Propriedades para Investimento	2.159.062	77,8%	3.003.013	84,0%	39,1%
Edificações	2.159.062	77,8%	3.003.013	84,0%	39,1%
TOTAL DO ATIVO	2.776.876	100,0%	3.575.390	100,0%	28,8%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ '000)	2T20	% sobre Passivo +	3T20	% sobre Passivo +	Variação
Circulante	74.199	2,7%	76.730	2,1%	3,4%
Rendimentos a distribuir	21.006	0,8%	23.267	0,7%	10,8%
Impostos e contribuições a recolher	10	0,0%	13	0,0%	30,0%
Provisões e contas a pagar	15.379	0,6%	15.048	0,4%	(2,2%)
Obrigações por aquisição de imóveis	37.804	1,4%	38.402	1,1%	1,6%
Não circulante	121.856	4,4%	608.051	17,0%	399,0%
Provisões e contas a pagar	6.006	0,2%	6.006	0,2%	0,0%
Obrigações por recursos em garantia	3.363	0,1%	3.383	0,1%	0,6%
Obrigações por aquisição de imóveis	112.487	4,1%	598.662	16,7%	432,2%
TOTAL DO PASSIVO	196.055	7,1%	684.781	19,2%	249,3%
Patrimônio Líquido	2.519.274	90,7%	2.829.153	79,1%	12,3%
Cotas integralizadas	1.999.486	72,0%	2.321.750	64,9%	16,1%
Gastos com colocação de cotas	(48.058)	(1,7%)	(55.682)	(1,6%)	15,9%
Reserva de contingência	9.154	0,3%	9.154	0,3%	0,0%
Ajuste de avaliação a valor justo	518.305	18,7%	518.305	14,5%	0,0%
Lucros (prejuízos) acumulados	40.387	1,5%	35.626	1,0%	(11,8%)
Participação dos Minoritários	61.547	2,2%	61.456	1,7%	(0,1%)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.776.876	100,0%	3.575.390	100,0%	28,8%

Fluxo de Caixa Consolidado

(R\$ '000)	9M19	9M20	Var %
Recebimento de renda de aluguéis líquido de desconto	54.244	62.140	14,6%
Recebimento de multas e juros	68	130	91,2%
Recebimento de receitas com desmobilização	295	397	34,6%
Pagamento de despesas com comissões	(504)	(160)	(68,3%)
Pagamento de despesas/Reembolso com IPTU	1.898	(177)	n.a.
Pagamentos de despesas de consultoria	(522)	(112)	(78,5%)
Pagamentos de despesas de gestão	(15.492)	(19.087)	23,2%
Pagamentos de despesas com advocacia	(1.159)	(212)	(81,7%)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(3.460)	(4.639)	34,1%
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(171)	(143)	(16,4%)
Pagamento de despesas com condomínio	(1.356)	(248)	(81,7%)
Pagamento de manutenção e reparos	(831)	(1.288)	55,0%
Compensação de IR s/ aplicação financeira	(485)	(847)	74,6%
Pagamentos (recebimentos) diversos	1.007	124	(87,7%)
Caixa líquido das atividades operacionais	33.532	35.878	7,0%
Rendimento de cota de fundo de renda fixa	3.253	3.236	(0,5%)
Amortização de cotas em entidades controladas não consolidadas	282.303	-	n.a.
Aquisição de imóveis p/ renda (benfeitorias e custas de registros)	(259.794)	(358.789)	38,1%
Aquisição de imóveis p/ renda (parcela a prazo)	-	(152.700)	n.a.
Venda de imóveis para renda	537.200	-	n.a.
Resgate de letras de crédito imobiliário	97.822	-	n.a.
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários	701	-	n.a.
Aquisições de cotas de entidade controlada não consolidada	(254.075)	(350)	(99,9%)
Aquisição/Venda de cotas de fundos	10.170	-	n.a.
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários investidos	2.921	2.247	(23,1%)
Recebimento de rendimentos de entidade controlada não consolidada	81.742	23.712	(71,0%)
Benfeitorias em imóveis para renda	(140)	(970)	592,9%
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	7.530	4.606	(38,8%)
Caixa líquido das atividades de investimentos	509.633	(479.008)	n.a.
Cotas integralizadas	-	322.264	n.a.
Gastos com colocação de cotas	-	(7.624)	n.a.
Pagamento de juros e atualiz. monetária com obrig. aquisição de imóveis	(9.349)	(4.810)	(48,6%)
Pagamento do principal com obrigações por aquisição de imóveis	(189.140)	-	n.a.
Rendimentos pagos	(285.078)	(101.442)	(64,4%)
IRRF sobre rendimentos pagos	2	3	50,0%
Recebimento por cessão de créditos imobiliários	25.196	29.811	18,3%
Pagamento de despesas com agente fiduciário	-	(538)	n.a.
Caixa líquido das atividades de financiamento	(458.369)	237.664	n.a.
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	84.796	(205.466)	

Anexo A – Portfolio de ativos



Diamond Tower
Localização: São Paulo - SP
Área: 36.918 m²
Participação: 100%



Sucupira
Localização: São Paulo - SP
Área: 7.534 m²
Participação: 21%



Senado
Localização: Rio de Janeiro - RJ
Área: 19.262 m²
Participação: 20%



Cidade Jardim
Localização: São Paulo - SP
Área: 7.458 m²
Participação: 50%



Eldorado
Localização: São Paulo - SP
Área: 22.246 m²
Participação: 34%



BFC
Localização: São Paulo - SP
Área: 10.657 m²
Participação: 25%



Transatlântico
Localização: São Paulo - SP
Área: 4.208 m²
Participação: 28%



MV9
Localização: Rio de Janeiro - RJ
Área: 15.174 m²
Participação: 100%



CEO Office
Localização: Rio de Janeiro - RJ
Área: 4.782 m²
Participação: 27%



Burity
Localização: São Paulo - SP
Área: 10.550 m²
Participação: 100%



Cenesp
Localização: São Paulo - SP
Área: 64.480 m²
Participação: 31%



Volkswagen
Localização: São Paulo - SP
Área: 12.560 m²
Participação: 100%



Montreal
Localização: Rio de Janeiro - RJ
Área: 6.439 m²
Participação: 100%

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 13 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, Petrobras, entre outras. O BC Fund busca, através de sua participação em cada ativo, atuar ativamente nos 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.

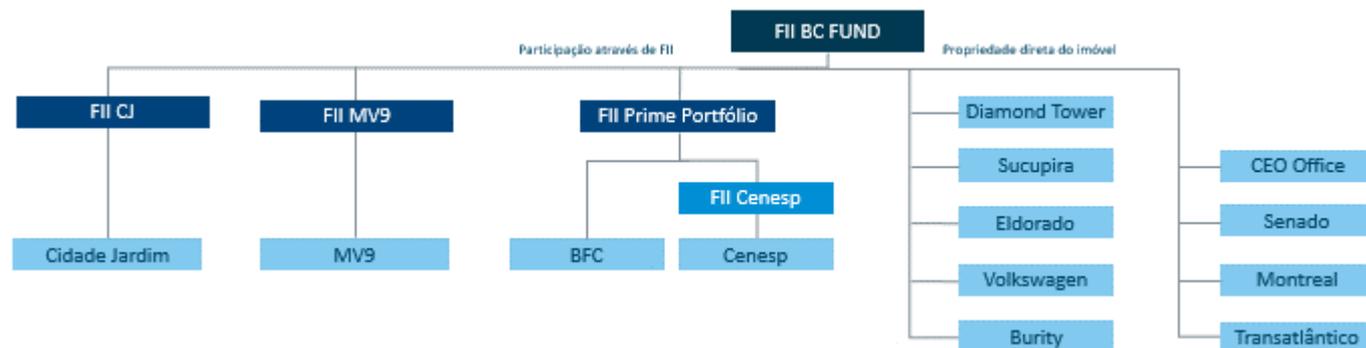
A política de distribuição mensal do fundo está voltada para as decisões estratégicas da gestão, com base no cenário macroeconômico brasileiro e nas perspectivas do setor imobiliário. Em 2016 com a sinalização de queda na taxa de juros, o Fundo diminuiu seu nível de caixa por meio de uma amortização 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 mesmo aconteceu recentemente em 2018, ano no qual o fundo aproveitou a retomada do mercado imobiliário para realizar desinvestimentos e aquisições positivas para a sua carteira.

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 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.