

São Paulo, 19 de maio de 2025 – 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 primeiro trimestre de 2025 (1T25).

Destaques do 1T25

- A receita de locação totalizou **R\$ 45,3 milhões** no trimestre;
- No 1T25, o FFO e o FFO ajustado totalizaram **R\$ 33,9 milhões** (R\$ 1,27/cota);
- O lucro líquido foi de **R\$ 28,8 milhões** (R\$ 1,39/cota) no trimestre;
- O patrimônio líquido no final do 1T25 foi de **R\$ 2,3 bilhões** (R\$ 86,82/cota);
- O total de rendimentos distribuídos do 1T25 foi de **R\$ 1,43/cota** (R\$ 38,1 milhões), conforme política de distribuição mensal dos lucros apurados sobre regime de caixa;
- Nos últimos 12 e 24 meses (base março/2025), a rentabilidade dos cotistas, considerando os rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi de **-16,3%** e **-0,1%**, respectivamente;
- No final do trimestre, a ABL do portfólio correspondia **144.735 m²**, não havendo alterações em relação ao 4T24.
- A vacância financeira era de **10,6%** no final do primeiro trimestre de 2025;
- No 1T25, não tivemos a incidência de revisionais, nem a assinatura de novas locações em áreas previamente locadas do Fundo, mantendo-se assim os níveis de *leasing spread*. Já a receita contratada de mesma área do 1T25 teve um aumento de **1,5%** em termos nominais em relação ao 1T24.

Teleconferência (Português)

17 de junho de 2025
10h00 (BR) / 09h00 (ET)

Teleconferência (Inglês)

17 de junho de 2025
10h00 (BR) / 09h00 (ET)

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 – 1T25

Eldorado

Rescisão contratual e novas locações

Em março, uma empresa do setor varejista desocupou dois andares no ativo, totalizando 4.190 m², cujo contrato previa um valor de locação de R\$ 177,46/m². A vacância foi prontamente recomposta por meio da expansão de um inquilino existente e da entrada de um novo locatário, ambos também do setor varejista, com contratos firmados a R\$ 200,00/m². Importante destacar que os encargos recebidos em função da rescisão antecipada, somados à rápida recomposição da área, asseguram a manutenção regular das distribuições no período.

Torre Almirante

Nova locação

Em março, firmamos um contrato de locação no Torre Almirante com uma empresa multinacional do setor de energia. A locação contempla dois andares, totalizando 2.500 m².

Gestão Financeira

Do ponto de vista operacional, concluímos a rolagem da dívida do ativo Diamond, com vencimento agora estendido para 2027. A operação foi realizada com sucesso, mantendo o índice de alavancagem (LTV) do fundo em patamar saudável, próximo de 10%.

Eventos subsequentes

EZ Towers – Torre B

Nova locação

Esperamos anunciar uma nova locação nas próximas semanas com o locatário entrando em junho. A demanda é para 2 andares, totalizando 3.707 m².

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 primeiro trimestre de 2025 passaram por um processo de revisão limitada conduzida pela EY de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias.

Destaques financeiros (em R\$ milhões, exceto se indicado)	1T24	1T25	Var.
Receitas de locação	55,8	45,3	(18,8%)
Lucro líquido ¹	37,1	28,8	(22,4%)
<i>Lucro líquido / cota (R\$ / cota)</i>	1,39	1,08	(22,4%)
Lucro líquido (ex -reavaliação)	37,1	28,8	(22,4%)
<i>Lucro líquido (ex -reavaliação) / cota (R\$ / cota)</i>	1,39	1,08	(22,4%)
FFO	25,2	33,9	34,7%
<i>FFO / cota (R\$ / cota)</i>	0,94	1,27	34,7%
FFO ajustado	25,2	33,9	34,7%
<i>FFO ajustado / cota (R\$ / cota)</i>	0,94	1,27	34,7%
Distribuição total	32,8	38,1	16,3%
<i>Distribuição total / cota (R\$ / cota)</i>	1,23	1,43	16,3%
Patrimônio líquido	2.652,7	2.312,8	(12,8%)
<i>Patrimônio líquido / cota (R\$ / cota)</i>	99,58	86,82	(12,8%)
Endividamento bruto	523,2	244,3	(53,3%)
Endividamento líquido (caixa líquido)	23,3	88,3	279,6%
Destaques operacionais	1T24	1T25	Var.
ABL do portfólio (m²)	195.055	144.735	(25,8%)
Receita contratada de locação mensal (R\$ milhões)	16,4	16,5	0,6%
Vacância financeira (final do período)	18,7%	10,6%	(8,0 p.p.)
Inadimplência	0,1%	0,0%	n.a.
Variação anual da receita contratada (SAR)	0,9%	0,9%	(0,1 p.p.)
Leasing spread	0,0%	(1,4%)	n.a.
<i>% Carteira negociada</i>	0,0%	0,0%	n.a.
Destaques de mercado	1T24	1T25	Var.
Número total de cotas	26.638.202	26.638.202	0,0%
Valor de mercado	1.579,6	1.065,5	(32,5%)
<i>Preço da cota - Final do período (R\$ / cota)</i>	57,76	40,00	(30,7%)
<i>Preço da cota - Média do período (R\$ / cota)</i>	59,35	39,88	(32,8%)
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	1,78	1,47	(17,1%)
Quantidade de cotistas	145.675	125.908	(13,6%)
<i>Total de Pessoas Físicas</i>	145.358	125.678	(13,5%)
<i>Total de Pessoas Jurídicas</i>	317	230	(27,4%)
<i>% das cotas detidas por Pessoas Físicas</i>	70,2%	70,3%	0,1 p.p.
<i>% das cotas detidas por Pessoas Jurídicas</i>	29,8%	29,7%	(0,1 p.p.)

Comentários do Gestor

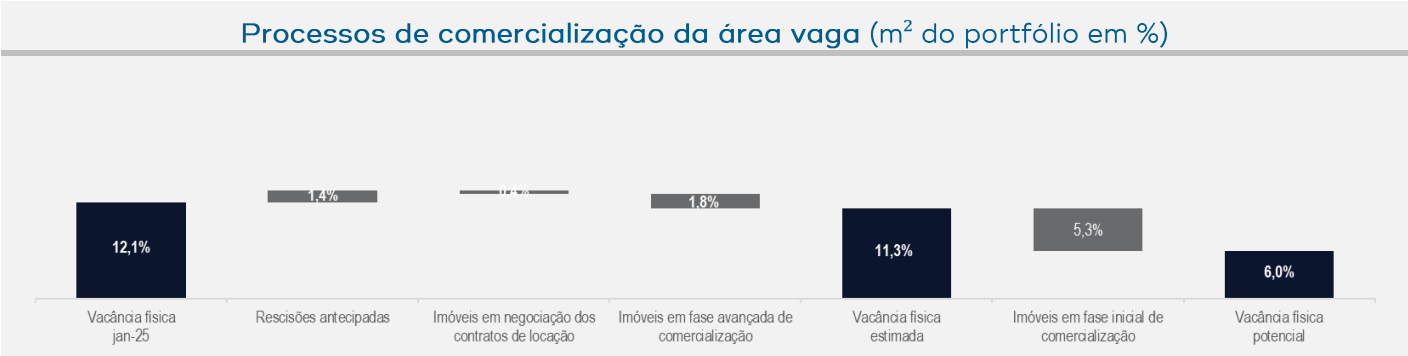
O primeiro trimestre de 2025 foi marcado por uma continuidade no processo de recuperação e aquecimento do mercado corporativo, com destaque para a cidade de São Paulo, que registrou uma absorção líquida de quase 100 mil m² no período. A taxa de vacância caiu de 20% para 17%, refletindo o oitavo trimestre consecutivo de melhora nos indicadores de ocupação.

A região da Faria Lima manteve sua força, com vacância abaixo de 10% e valores de locação atingindo entre R\$ 250 e R\$ 300/m². A Chucrí Zaidan consolidou sua posição como novo polo corporativo da cidade, com uma absorção expressiva de 28 mil m² no trimestre, resultado da combinação de qualidade construtiva, preços atrativos e incentivos comerciais agressivos, totalizando 146 mil m² absorvidos nos últimos dois anos. Ainda em São Paulo, observamos um volume elevado de visitas e RFPs em circulação nos ativos da Chucrí Zaidan. Em paralelo, notamos uma tendência crescente das empresas em buscar áreas maiores e empreendimentos mais modernos e funcionais. Antes a métrica era de 7 m² por colaborador, agora há uma demanda crescente por espaços acima de 10 m² por pessoa, refletindo a busca por ambientes que incentivem o retorno ao trabalho presencial.

No Rio de Janeiro, o mercado ainda opera em um ritmo mais lento, mas com sinais positivos. A vacância dos ativos classe A e A+ caiu de 31% para 29%, e os valores médios de locação subiram de R\$ 73 para R\$ 77/m². Destaca-se a recente locação de dois andares no Torre Almirante, totalizando 2.500 m², para uma empresa multinacional do setor de energia.

Do lado da estrutura de capital, concluímos a rolagem da dívida do ativo Diamond com vencimento postergado para 2027, mantendo o LTV do fundo saudável, em torno de 10%. Comercialmente, seguimos focados em novas locações, especialmente no EZ Towers, onde temos áreas estratégicas para atender à demanda crescente por grandes metragens na cidade de São Paulo.

No primeiro trimestre de 2025, o Fundo fechou com uma vacância física do portfólio equivalente a 12,1%, inferior ao fechamento de 2024, devido principalmente à nova locação no Torre Almirante, de 2.493 m². Conforme antecipamos também em outras oportunidades, temos cerca de 1% de nossa ABL em aviso prévio, estando concentrada em dois locatários do edifício Eldorado. No entanto tais áreas já foram alvo de comercialização, sendo que os locatários serão substituídos de forma concomitante a devolução do espaço, mantendo-se assim o fluxo de recebimento do Fundo em sua atual magnitude e não impactando em custos de carregamento de área vaga. De acordo com os eventos subsequentes, tivemos também uma nova locação de dois andares no Torre Almirante. Assim, se considerarmos esta entrada e ainda os ativos que se encontravam em condições avançadas de comercialização, que incluem também os andares comentados do Eldorado, a vacância do Fundo iria para 11,3%. Importante ainda mencionar que 5,3% dos imóveis do Fundo estão em fase inicial de comercialização, número que vem crescendo com os grandes processos de comercialização que estão sendo prospectados na região da Chucrí Zaidan. Caso tais Imóveis em Fase Inicial de Comercialização também sejam efetivamente locados, a vacância do Fundo cairia para 6%. Este panorama será apresentado na sequência.

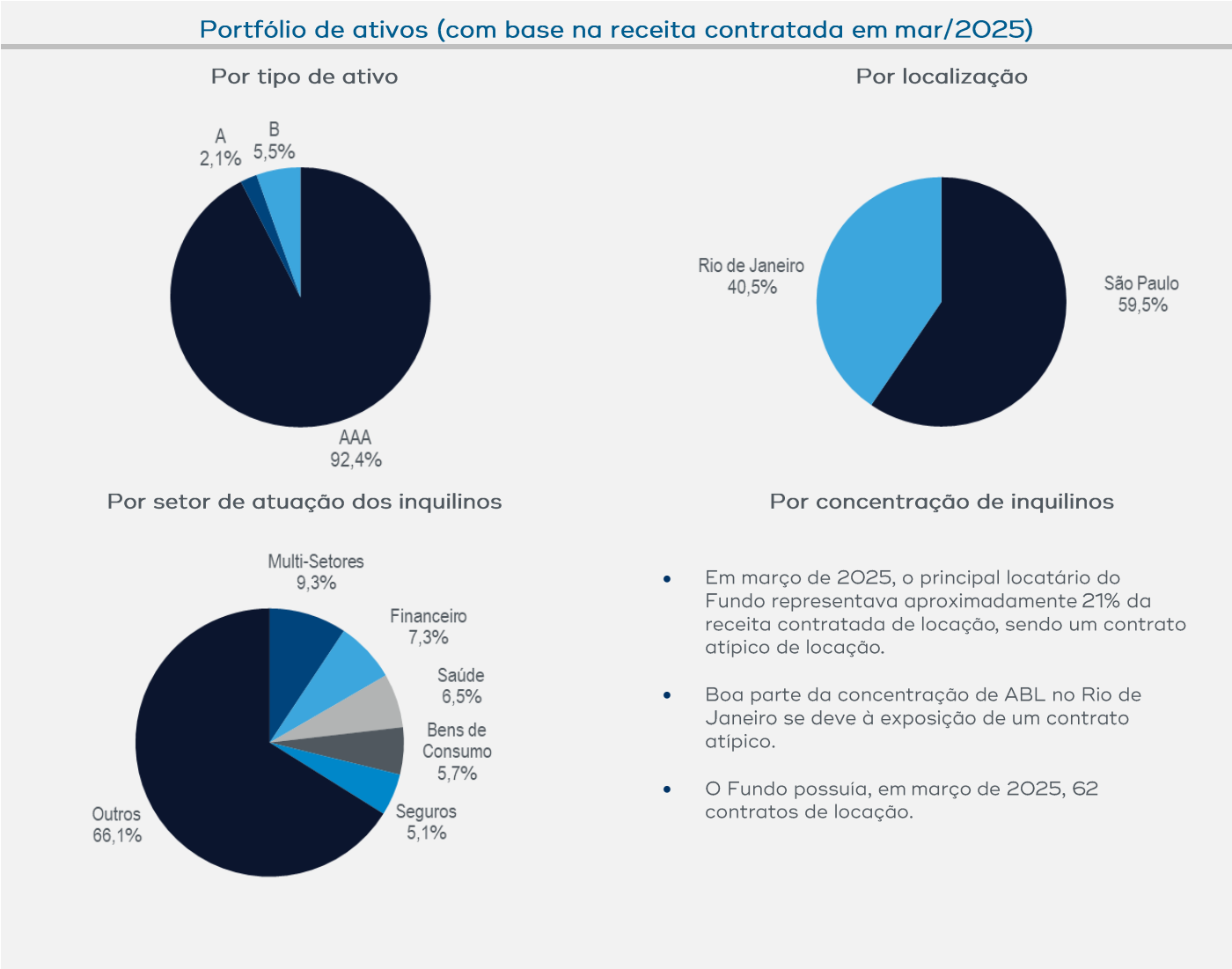


Notas: Office Marketbeat (Cushman & Wakefield) – Relatórios Rio de Janeiro e São Paulo – Disponível em sua homepage

Desempenho operacional

Composição do portfólio de ativos

No final do trimestre, a ABL do portfólio, correspondia a 144.735 m², em linha com o trimestre anterior.

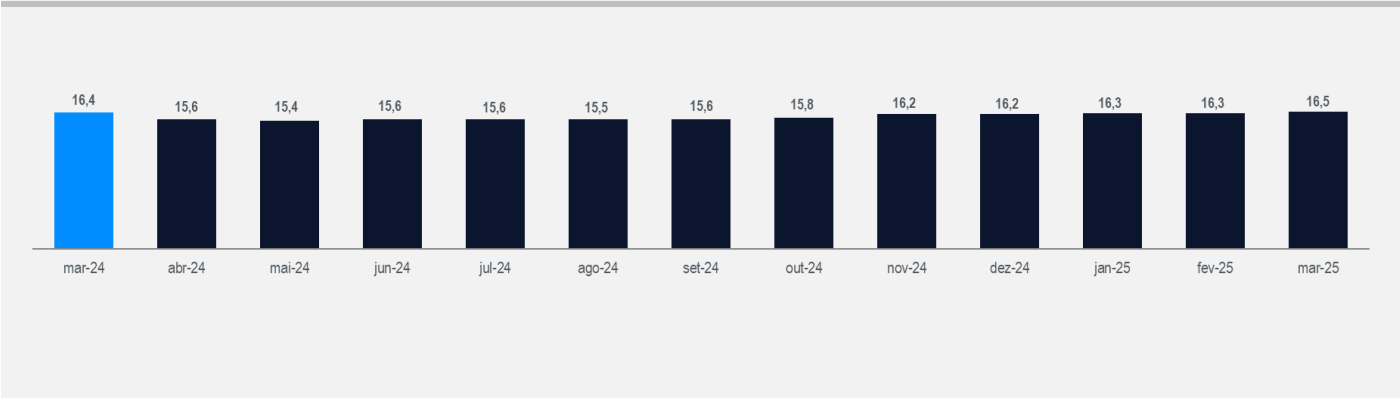


Receita Contratada de Locação

A receita contratada mensal de locação, em março de 2025, é de R\$ 16,5 milhões.

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 dos mesmos inquilinos do 1T25 apresentou aumento nominal de 1,5% em relação ao 1T24. Frente ao 4T24, a receita contratada dos mesmos inquilinos teve um aumento de 0,9%. Se considerarmos as variações dos indexadores dos contratos no período, teremos um repasse eficiente da carteira, gerado principalmente por fatores de calendário dos reajustes.

A receita contratada de locação da 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 no final do mesmo período do ano anterior ou no final do trimestre anterior, desconsiderando descontos, carências, multas e outros ajustes que impactam a receita contábil de locação.

Variação da receita da mesma área (SAR)



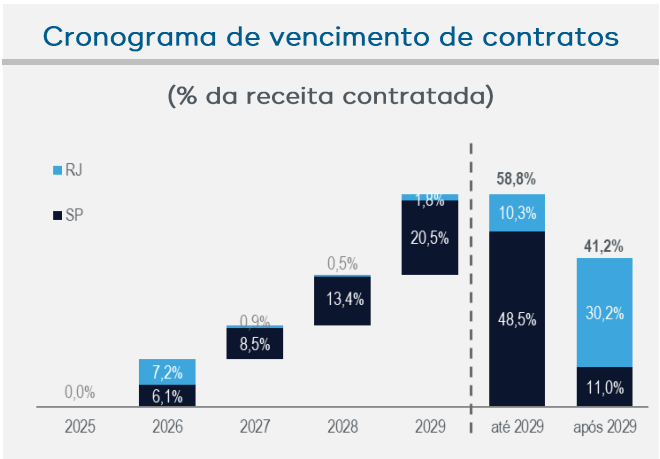
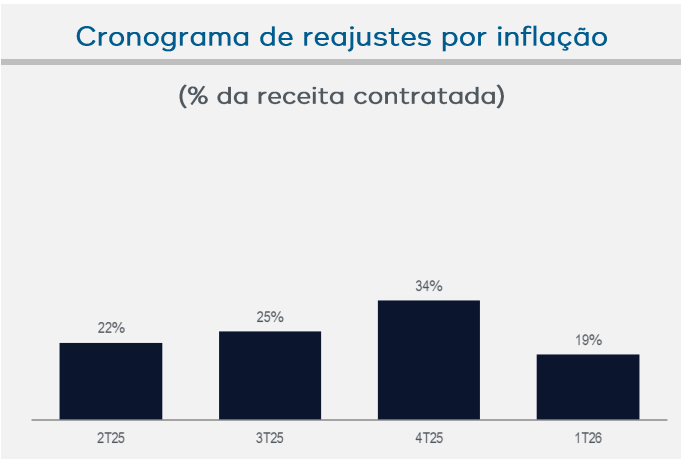
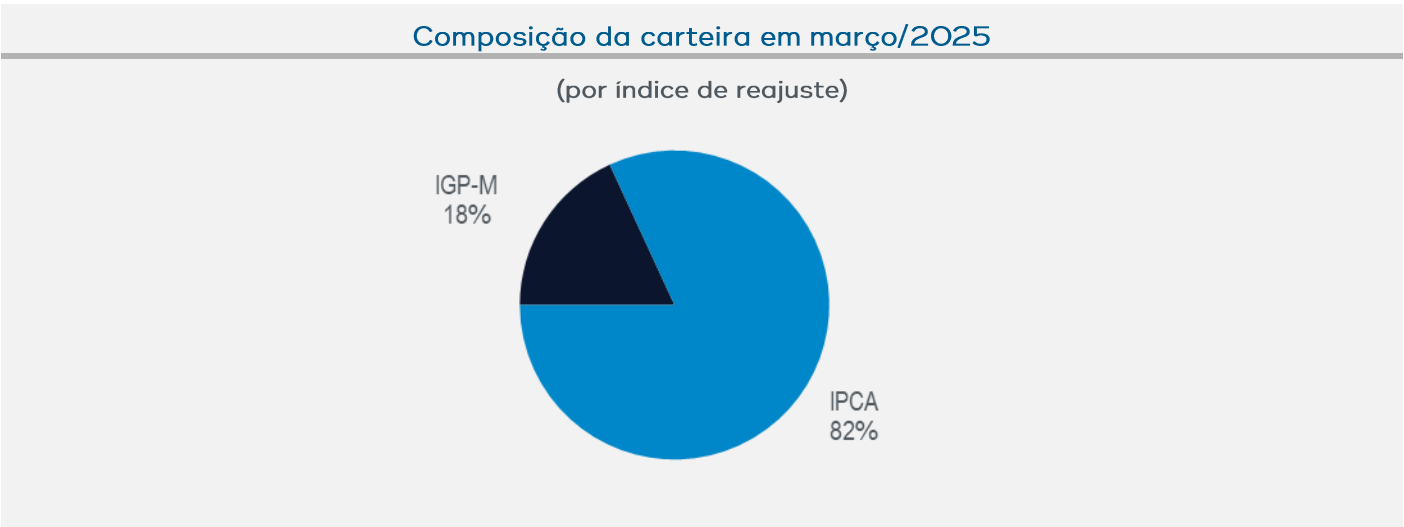
Renovações e Revisões

No 1T25, não houve incidência de revisionais, porém concluímos três novas locações no período.

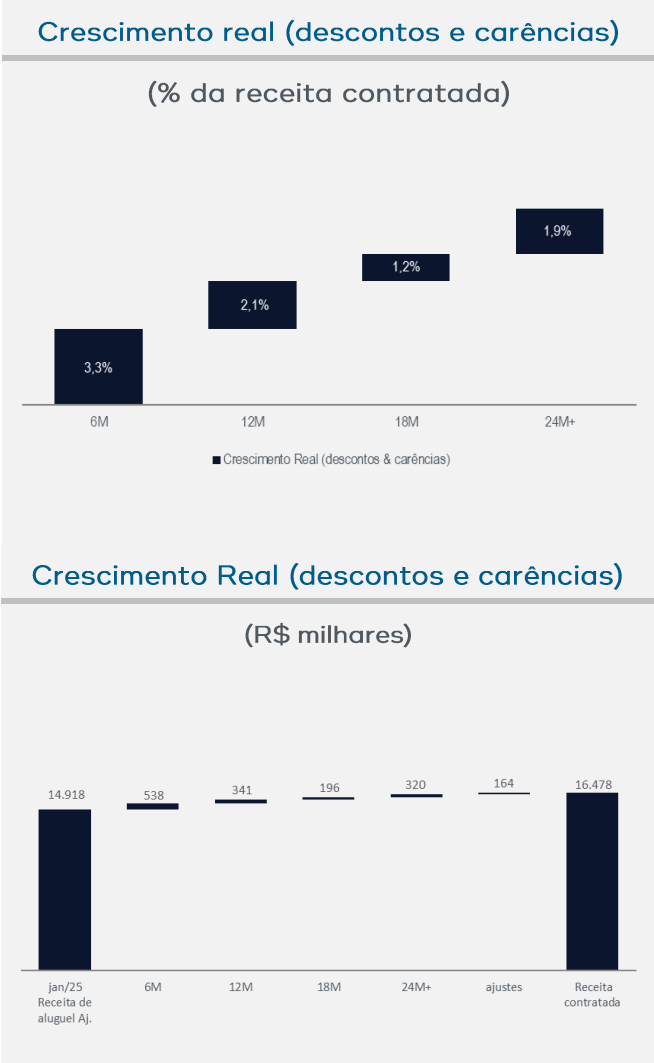
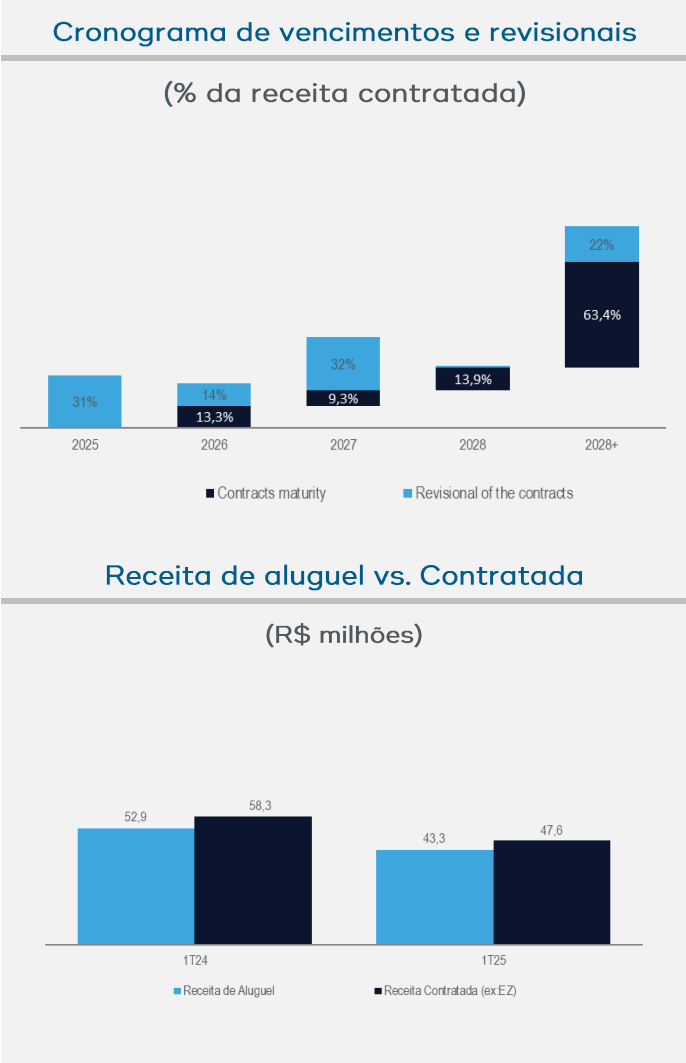
Nossa perspectiva para o ano segue positiva, dado que há uma parcela relevante do portfólio com potencial de revisão contratual ainda em 2025, o que pode se traduzir em um aumento relevante das receitas locatícias.

Em relação ao perfil de vencimento, contratos com término a partir do segundo trimestre de 2026 representam 13,3% da receita contratada.

O volume mais expressivo de vencimentos, no entanto, está concentrado apenas a partir de 2028, somando mais de 60%.

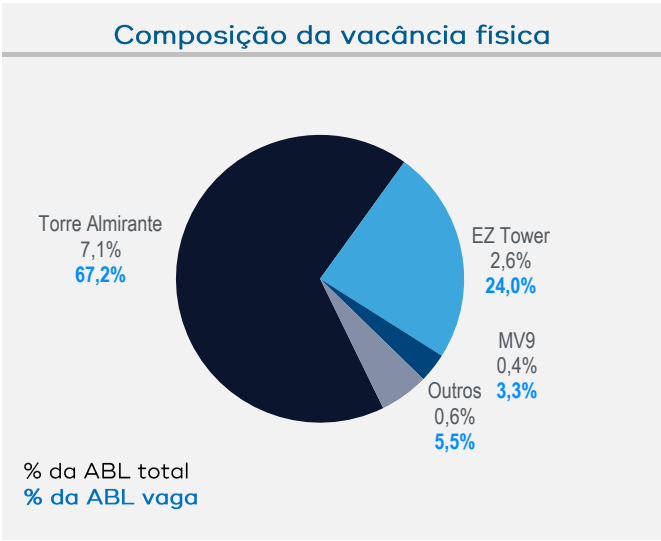
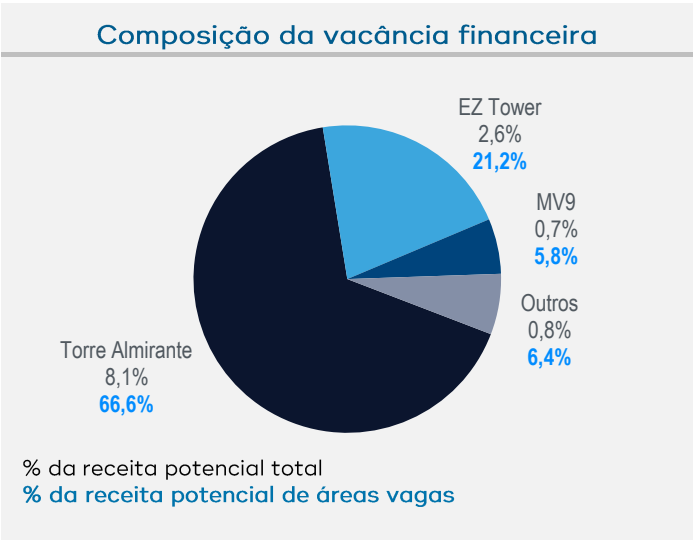
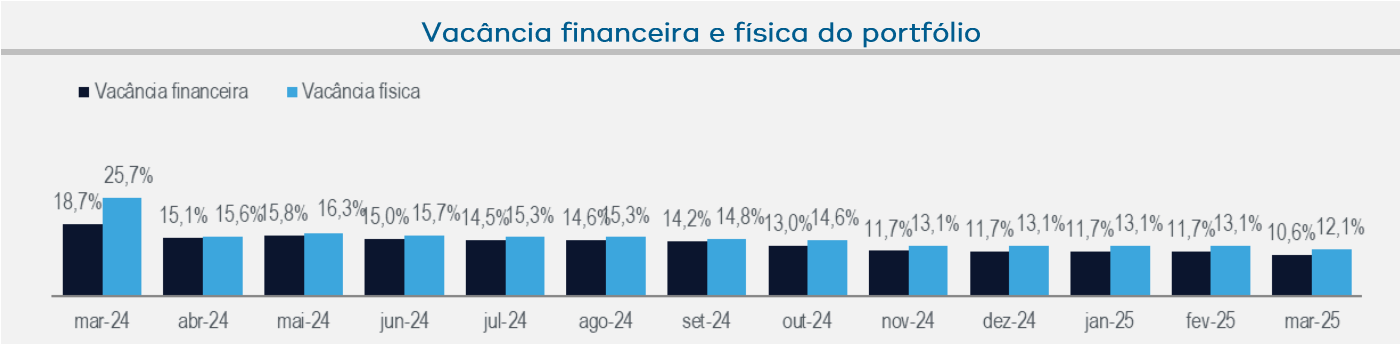


Como resultados das novas locações e negociações de revisionais ao longo dos últimos 12 meses, e em linha com as práticas de mercado, foram concedidos descontos ou carência para os novos inquilinos. O Fundo deverá ser impactado nos próximos trimestres pela conversão de receita contratada em receita de aluguel dos contratos recém-fechados e estimamos que, nos próximos 6 meses, 3,3% da receita contratada atual será convertida em receita de aluguel, após o término dos prazos de descontos e carências.



Vacância

A vacância financeira ao final do 1T25 foi de 10,6%, representando uma redução de 9,2 p.p. em relação ao trimestre anterior. As áreas vagas no período somavam 11.653 m² na Torre Almirante, 3.709 m² no EZ Towers, 1.015 m² no MV9, 765 m² no Edifício Sucupira e 351 m² no Edifício Montreal, totalizando uma vacância física de 17.494 m², equivalente a 12,1%.



Inadimplência

Devido à elevada qualidade do portfólio e do perfil dos inquilinos, a inadimplência no Fundo segue historicamente baixa. Ao final do 1T25, a provisão para devedores duvidosos foi de R\$ 0,7 milhão, em linha com os trimestres anteriores.

Destacamos que nossa gestão ativa tem permitido ancorar o portfólio em ativos de alta qualidade, com criteriosa seleção de locatários. Para cada nova locação, realizamos uma análise prévia de crédito e avaliamos cuidadosamente as garantias ofertadas, contribuindo para a solidez da carteira.

No acumulado de 2025, não foram registradas novas inadimplências, mantendo-se o mesmo valor provisionado desde o encerramento de 2024.

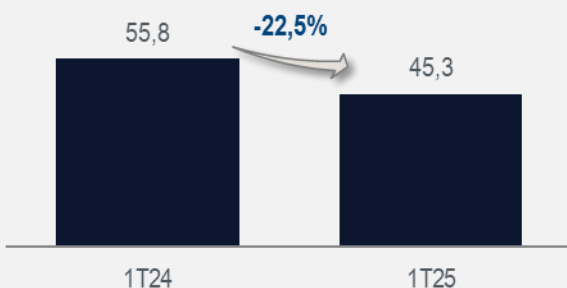
Desempenho financeiro

Receita

A receita de propriedades para investimento, que incluem as receitas de locação, além de multas e juros recebidos no período, totalizou R\$ 43,5 milhões no 1T25. Os principais eventos que impactaram a diferença em relação ao primeiro trimestre do ano anterior, foram:

- A redução da receita de aluguel, dado a diminuição da nossa ABL;
- Redução de multas e juros, devido ao esforço do nosso time comercial de retenção de contrato de locação.

Receita de locação (R\$ milhões) ⁽¹⁾



(em R\$ '000)	1T24	1T25	Var.
Receita de propriedades	811.610	43.454	(94,6%)
Receitas de aluguel	55.846	45.320	(18,8%)
(-) Provisão - liquid. duvidosa	(33)	-	n.a.
Multas e juros recebidos	3.249	186	(94,3%)
Ajuste a valor justo	-	-	n.a.
Vendas de propriedade	755.000	-	n.a.
Descontos concedidos	(2.452)	(2.052)	(16,3%)

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)	1T24	1T25	Var.
Custo das Propriedades para Investimento	(737.494)	-	n.a.
Custo de propriedades para investimento vendidas	(420.015)	-	n.a.
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades vendidas	(317.479)	-	n.a.
Custos / Despesas dos Imóveis	(4.108)	(1.885)	(54,1%)
Despesa de comissões	(584)	(246)	(57,9%)
Despesa de administração - Imóvel	(27)	-	n.a.
Despesas de condomínio	(3.459)	(1.547)	(55,3%)
Despesas de reparos, manutenção e conservação	(38)	(92)	142,1%
Despesas Administrativas	(4.407)	(4.138)	(6,1%)
Taxa de gestão	(4.776)	(3.036)	(36,4%)
Taxa de administração	(1.342)	(1.271)	(5,3%)
Despesas tributárias	(1.014)	(488)	(51,9%)
Outras despesas operacionais	2.725	657	(75,9%)

- A despesa de comissões está relacionada: (i) aos serviços de intermediação para renovação e/ou revisão de contratos de locação, (ii) à corretagem para a comercialização de áreas vagas e (iii) à corretagem para a compra e venda de ativos.

- A despesa de administração dos imóveis está relacionada aos serviços de gerenciamento das propriedades e corresponde a um percentual da receita gerada por cada imóvel.

- As despesas de condomínio, reparos, manutenção e conservação são incorridas pelo Fundo para cobrir tais despesas devidas pelas áreas vagas de seu portfólio.

- A despesa de gestão refere-se aos serviços de gestão do BTG Pactual e corresponde a 1,5% a.a. sobre o valor de mercado do Fundo (atualmente em desconto, sendo pago 1,1% a.a.), conforme valor de negociação das cotas na B3, a ser calculado e provisionado diariamente e pago mensalmente.

- A taxa de administração do Fundo refere-se aos serviços de administração do BTG Pactual e corresponde a 0,25% a.a. sobre o valor de mercado do Fundo, conforme valor de negociação das cotas na B3, a ser calculado e provisionado diariamente e adicionado aos 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

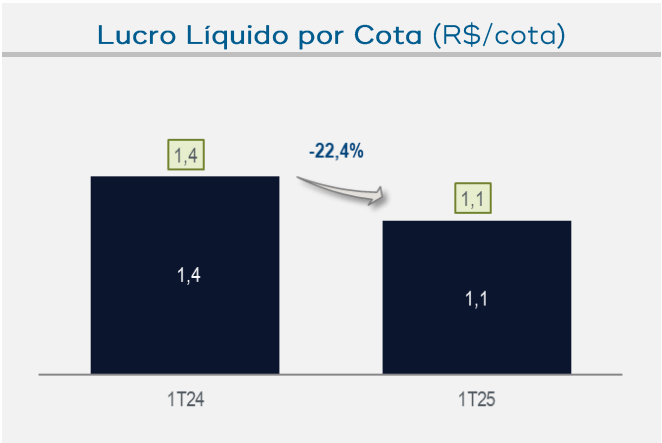
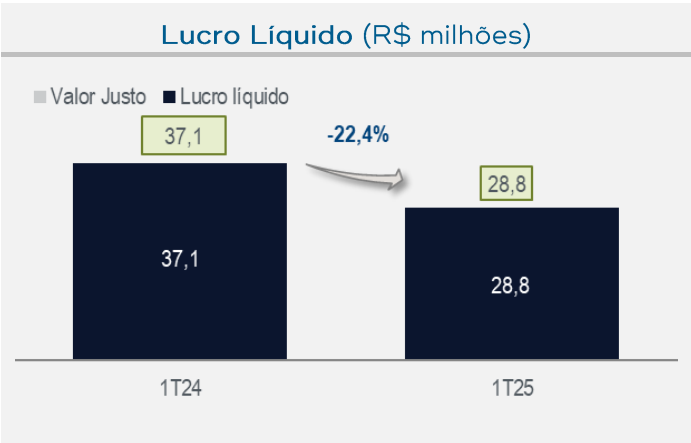
(em R\$ '000)	1T24	1T25	Var.
Despesas sobre captação e aquisição de imóveis	(29.504)	(8.699)	(70,5%)
Despesas com juros	(29.504)	(8.699)	(70,5%)
Ativos financeiros de natureza imobiliária	(884)	(608)	(31,2%)
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(7.622)	-	n.a.
Rendimentos de Cotas de Fundos Imobiliários	401	578	44,1%
Resultado / ajuste a valor de mercado de cotas de FII e CRI	6.337	(1.186)	n.a.
Outros Ativos Financeiros	2.108	681	(67,7%)
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	2.439	818	(66,5%)
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	(331)	(137)	(58,6%)
Resultado Financeiro	(28.280)	(8.626)	(69,5%)

A despesa com juros por aquisições e captação de recursos totalizaram R\$ 8,7 milhões no 1T25, valor 70,5% inferior ao mesmo período de 2024, dado principalmente a redução expressiva da alavancagem realizada iniciada no mês de março, encerrando em abril, com uma redução a um montante próximo a R\$ 690 milhões.

Ressaltamos ainda que em 2024 as receitas financeiras no 1T24 foram impactadas pela antecipação do recebimento do montante da parcela a prazo, mediante venda a mercado das séries do CRI, tendo assim recebido de forma integral os recursos oriundos do desinvestimento, o que o permitiu realizar o pré-pagamento, sem custos adicionais, de parte relevante das obrigações do Fundo, que tinham um custo mais elevado.

Lucro líquido

O lucro líquido do 1T25 totalizou R\$ 28,8 milhões (R\$ 1,10 por cota). Em comparação com o mesmo período do ano anterior, houve uma redução, principalmente devido à venda de cinco ativos registrada no 1T24, o que elevou pontualmente o resultado daquele período.



FFO e FFO ajustado

O FFO do Fundo totalizou R\$ 33,9 milhões no 1T25, o que representa aumento de 34,7% em relação ao 1T24. 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:

- Ajuste do valor de mercado de cotas de FIs;
- Redução de 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 1T25 não tiveram representatividade e o FFO ajustado totalizou R\$ 33,9 milhões, ou R\$ 1,27/cota, valor 34,7% maior que no mesmo período do ano anterior.

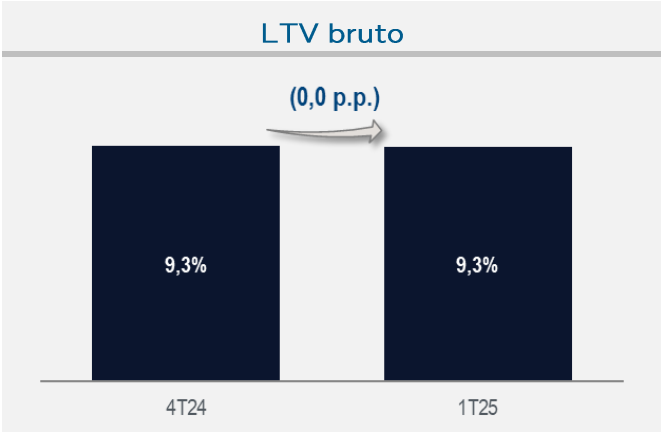
(em R\$ '000, exceto se indicado)	1T24	1T25	Var.
Lucro líquido	37.119	28.805	(22,4%)
(-) Reavaliação de ativos	-	-	n.a.
(-) Ajuste a valor de mercado de cotas de FII e CRI	(6.337)	1.186	n.a.
(+) Despesas não-recorrentes	11.889	3.898	(67,2%)
(=) FFO	25.165	33.889	34,7%
FFO / cota (R\$ / cota)	0,94	1,27	34,7%
(+) Despesas financeiras não-caixa	-	-	n.a.
(=) FFO ajustado	25.165	33.889	34,7%
FFO ajustado / cota (R\$ / cota)	0,94	1,27	34,7%

Obrigações e disponibilidades

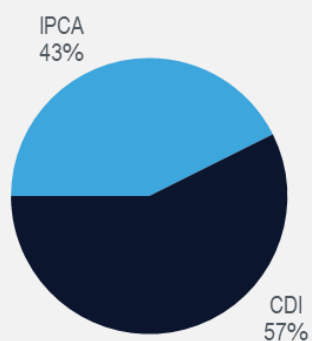
As obrigações por aquisições de imóveis e por captações de recursos no final do 1T25 totalizaram R\$244,3 milhões e uma posição de caixa e equivalentes de R\$ 156 milhões.

(em R\$ '000)	Custo	Prazo orig.	Venc.	4T24	1T25
Obrigações por aquisições de imóveis				243.856	244.287
Diamond Tower	CDI + 2,09% aa	3 anos	Abr/2027	71.982	71.992
Torre Almirante	CDI + 2,60% aa	12 anos	Dez/2033	68.113	68.182
Torre Almirante	IPCA + 7,10% aa	15 anos	Dez/2036	103.761	104.113
Obrigações por captação de recursos				-	-
Endividamento bruto				243.856	244.287
(-) Disponibilidades e aplicações financeiras livres				(74.082)	(63.865)
(-) Cotas de outros FIs (Mercado)				(99.325)	(92.147)
Endividamento líquido				70.449	88.275

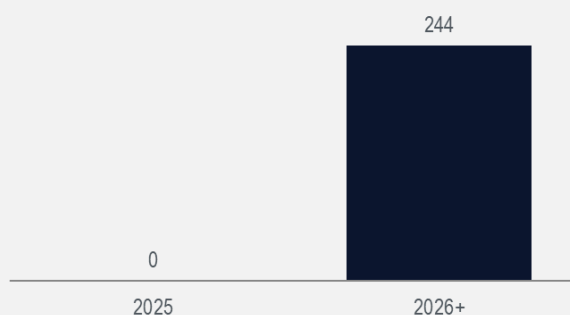
O nível de alavancagem, em março de 2025, se manteve em patamares enquadrados com as melhores práticas do Fundo, com LTV bruto de 9,3% e LTV líquido de 3,4% (o Fundo deve manter o LTV líquido abaixo de 30,0%).



Índice de Reajuste



Cronograma de amortização (R\$ milhões)

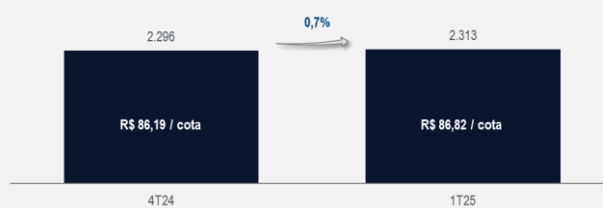


Patrimônio líquido

O patrimônio líquido no 1T25 totalizou R\$2,3 bilhões, um aumento de 0,7% em relação ao trimestre anterior.

O valor patrimonial da cota passou de R\$ 86,19/cota em dezembro de 2024 para R\$ 86,82/cota no final de março de 2025.

Evolução do patrimônio (R\$ milhões)

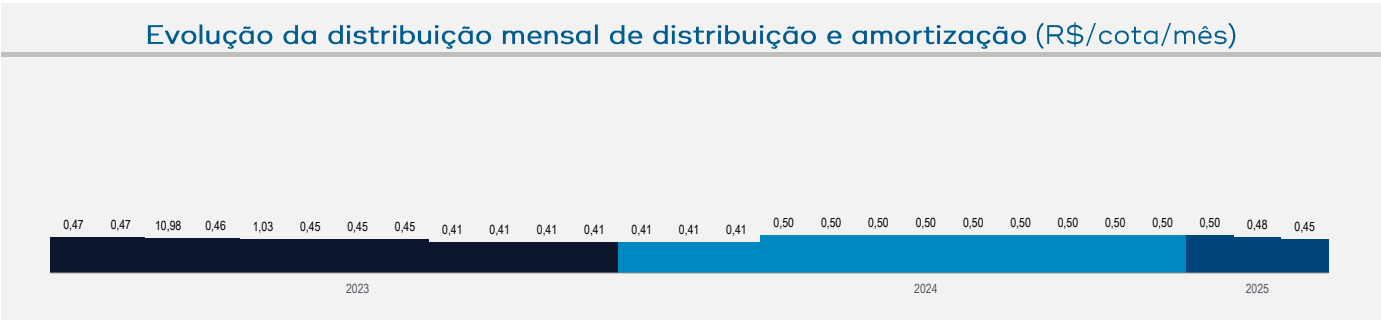


Distribuições

No 1T25, o valor médio distribuído por cota foi de R\$ 0,48/cota por mês, o que representou um total de rendimentos distribuídos pelo fundo de R\$ 1,43/cota no trimestre. O valor total distribuído no 1T25 foi de R\$ 38,1 milhões.

Olhando em termos de *dividend yield*, o Fundo apresentou uma rentabilidade anualizada de 14,4% a.a. no mês de março, acima dos demais players de mercado.

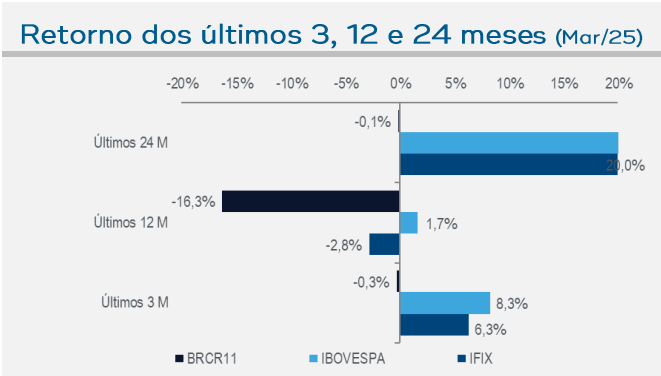
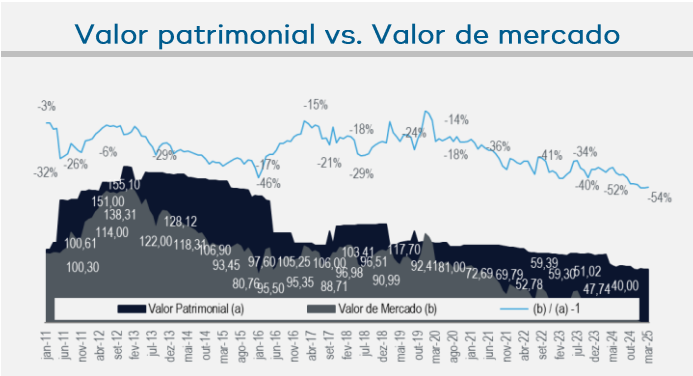
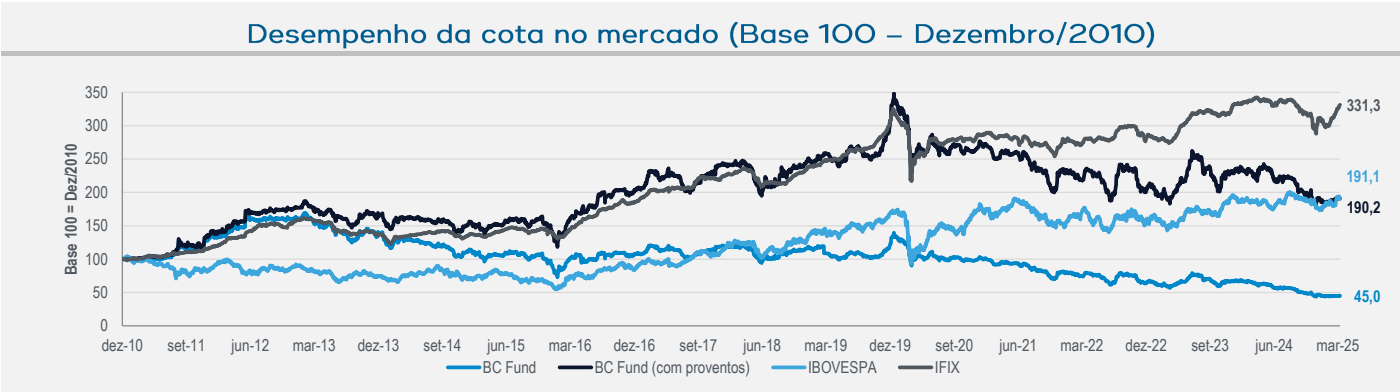
Relembramos que estamos distribuindo o rendimento mensal utilizando uma ponderação móvel do FFO Ajustado do Fundo ao longo do semestre e realizando o ajuste do efeito caixa no último mês do semestre corrente.



Mercado de capitais

Nos últimos 12 e 24 meses (base março/2025), o retorno das cotas do BC Fund (BRCR11), considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi de -30,7% e -24,2%, respectivamente. Nos mesmos períodos, o IFIX registrou variações de -2,8% e 20%, respectivamente.

No trimestre, a rentabilidade foi negativa em 3,8%, enquanto o Ibovespa e o IFIX apresentaram variações de 8,3% e 6,3%, respectivamente.

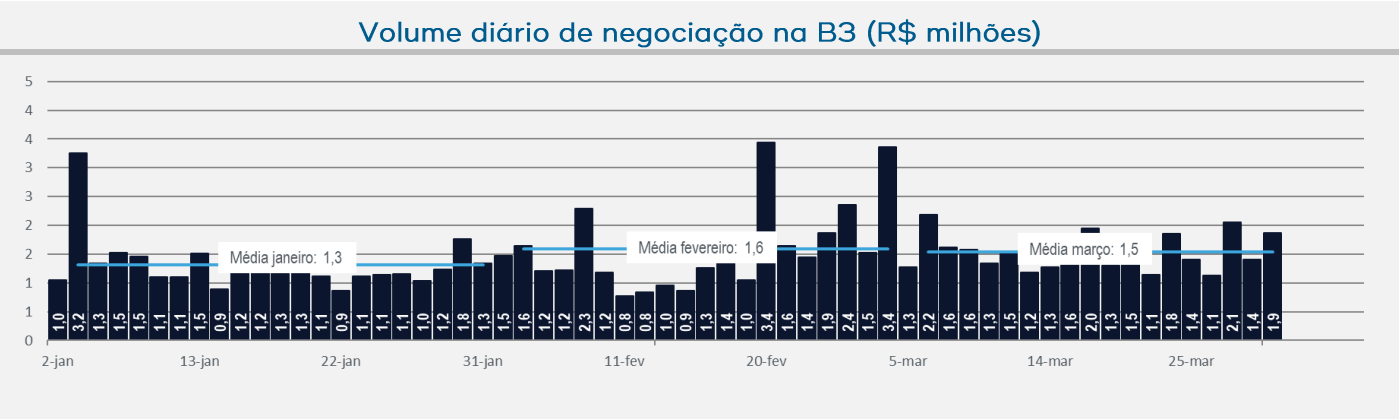


O valor de fechamento da cota de R\$ 40,00 em 31 de março de 2025 representava:

- Desconto de 54% com relação ao valor patrimonial da cota.
- Distribuição de rendimentos anualizada de 13,50% a.a.
- Cap rate implícito do portfólio de 16,6% (considerando a receita contratada de março/2025). Se for considerada a receita potencial das áreas vagas, o cap rate implícito seria de 18,1%.
- Valor médio de R\$ 7.972/m² de ABL.

Avaliação a mercado			
		mar-25	mar-24
Valor patrimonial	[R\$ / cota]	86,82	99,58
Valor da cota (fechamento)	[R\$ / cota]	40,00	57,76
Desconto ao valor patrimonial	[%]	(53,9%)	(42,0%)
Distribuição mensal	[R\$ / cota]	0,45	0,41
Rentabilidade mensal	[% a.m.]	1,13%	0,71%
Rent. anual (linear)	[% a.a.]	13,5%	8,5%
Rentabilidade anualizada	[% a.a.]	14,4%	8,9%
Quantidade de cotas	[#]	26.638.202	26.638.202
Valor de mercado	[R\$ mi]	1.065,5	1.538,6
Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	88,3	23,3
Participação minoritários	[R\$ mi]	0,0	58,0
Enterprise Value	[R\$ mi]	1.153,8	1.619,9
Receita contratada	[R\$ mi]	16,5	16,4
Cap rate implícito	[%]	16,6%	12,2%
Cap rate potencial áreas vagas	[%]	18,1%	15,5%
ABL do portfólio	[m2]	144.735	195.055
Valor médio por m²	[R\$ / m²]	7.972	8.007

Neste primeiro trimestre de 2025, a negociação em bolsa das cotas do BR CR11 registrou um volume médio diário de R\$1,5 milhões.



Demonstrações Financeiras Consolidadas

DRE Consolidada

(R\$ '000)	1T24	1T25	Var.
Receitas Propriedades para Investimento	811.610	43.454	(94,6%)
Receitas de aluguel	55.846	45.320	(18,8%)
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(33)	-	n.a.
Receitas de multas e juros recebidos	3.249	186	(94,3%)
Receitas de vendas de propriedade para investimento	755.000	-	n.a.
Descontos concedidos	(2.452)	(2.052)	(16,3%)
Ajuste a valor justo	-	-	n.a.
Custo Propriedades para Investimento	(737.494)	-	n.a.
Custo de propriedades para investimentos vendidas	(420.015)	-	n.a.
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades vendidas	(317.479)	-	n.a.
Despesas juros e atualização monetária	(29.504)	(8.699)	(70,5%)
Juros com obrigações por compra de imóveis	(29.504)	(8.699)	(70,5%)
Despesas administrativas dos imóveis	(4.108)	(1.885)	(54,1%)
Despesas de comissões	(584)	(246)	(57,9%)
Despesa de administração - Imóvel	(27)	-	n.a.
Despesas de condomínio	(3.459)	(1.547)	(55,3%)
Despesas de reparos, manutenção e conservação	(38)	(92)	142,1%
Resultado líquido de propriedades para investimento	40.504	32.870	(18,8%)
Rendimentos de Cotas de Fundos Imobiliários	401	578	44,1%
Resultado / ajuste a valor de mercado de cotas de FII	6.337	(1.186)	n.a.
Ajuste ao valor justo (CRI)	-	-	n.a.
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	(884)	(608)	(31,2%)
Resultado líquido de atividades imobiliárias	39.620	32.262	(18,6%)
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	2.165	818	(62,2%)
Receitas com compromissada	274	-	n.a.
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	(331)	(137)	(58,6%)
Total outros ativos financeiros	2.108	681	(67,7%)
Despesa de gestão	(4.776)	(3.036)	(36,4%)
Taxa de administração - Fundo	(1.342)	(1.271)	(5,3%)
Despesas tributárias	(1.014)	(488)	(51,9%)
Outras despesas operacionais	2.725	657	(75,9%)
Total de receitas(despesas) operacionais	(4.407)	(4.138)	(6,1%)
Lucro Líquido Antes da Participação dos Minoritários	37.321	28.805	(22,8%)
Participação Minoritários	(202)	-	n.a.
Lucro líquido do exercício	37.119	28.805	(22,4%)
Quantidade de cotas no final do período	26.638.202	26.638.202	0,0%
Lucro líquido por cota - R\$	1,39	1,08	(22,4%)

Balço Patrimonial Consolidado

ATIVOS (R\$ '000)	4T24	% sobre Ativo Total	1T25	% sobre Ativo Total	Variação
Circulante	92.143	3,5%	95.081	3,6%	3,2%
Aplicações Financeiras	33.026	1,3%	24.468	0,9%	(25,9%)
Aluguéis a receber	17.993	0,7%	31.146	1,2%	73,1%
Outros ativos	41.124	1,6%	39.467	1,5%	(4,0%)
Valores a receber por venda de imóveis	-	0,0%	-	0,0%	n.a.
Não Circulante	99.325	3,8%	92.147	3,5%	(7,2%)
Aplicações financeiras	99.325	3,8%	92.147	3,5%	(7,2%)
Propriedades para Investimento	2.434.939	92,7%	2.435.331	92,9%	0,0%
Edificações	2.434.939	92,7%	2.435.331	92,9%	0,0%
TOTAL DO ATIVO	2.626.407	100,0%	2.622.559	100,0%	(0,1%)
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ '000)	4T24	% sobre Passivo +	1T25	% sobre Passivo +	Variação
Circulante	183.409	7,0%	160.519	6,1%	(12,5%)
Rendimentos a distribuir	26.105	1,0%	-	0,0%	(100,0%)
Impostos e contribuições a recolher	13	0,0%	11	0,0%	(15,4%)
Provisões e contas a pagar	15.953	0,6%	18.664	0,7%	17,0%
Obrigações por aquisição de imóveis	141.338	5,4%	141.844	5,4%	0,4%
Não circulante	146.975	5,6%	149.196	5,7%	1,5%
Provisões e contas a pagar	-	0,0%	1.572	0,1%	n.a.
Obrigações por recursos em garantia	68	0,0%	70	0,0%	2,9%
Obrigações por aquisição de imóveis	146.907	5,6%	147.554	5,6%	0,4%
TOTAL DO PASSIVO	330.384	12,6%	309.715	11,8%	(6,3%)
Patrimônio Líquido	2.296.023	87,4%	2.312.844	88,2%	0,7%
Cotas integralizadas	2.321.750	88,4%	2.321.750	88,5%	0,0%
Gastos com colocação de cotas	(55.683)	(2,1%)	(55.683)	(2,1%)	0,0%
Amortização de cotas	(228.738)	0,4%	(228.738)	(8,7%)	(2075,8%)
Reserva de contingência	11.577	14,9%	11.577	0,4%	(97,0%)
Ajuste de avaliação a valor justo	391.058	(5,5%)	391.058	14,9%	(371,7%)
Lucros (prejuízos) acumulados	(143.941)	0,0%	(127.120)	(4,8%)	n.a.
Participação dos Minoritários	-	0,0%	-	0,0%	n.a.
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.626.407	100,0%	2.622.559	100,0%	(0,1%)

Fluxo de Caixa Consolidado

(R\$ '000)	1T24	1T25	Var %
Recebimento de renda de aluguéis líquido de desconto	29.477	25.631	(13,0%)
Recebimento de multas e juros	3.246	-	n.a.
Pagamento de despesas com comissões	(584)	(149)	(74,5%)
Pagamento de despesas/Reembolso com IPTU	(191)	(495)	159,2%
Pagamentos de despesas de consultoria	(41)	(6)	(85,4%)
Pagamentos de despesas de gestão	(4.363)	(2.941)	(32,6%)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(1.012)	(1.027)	1,5%
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(27)	-	n.a.
Pagamento de despesas com condomínio	(723)	(207)	(71,4%)
Pagamento de manutenção e reparos	(38)	(92)	142,1%
Compensação de IR s/ aplicação financeira	(84)	(137)	63,1%
Pagamentos (recebimentos) diversos	(432)	5.076	n.a.
Caixa líquido das atividades operacionais	24.952	25.352	1,6%
Rendimento de cota de fundo de renda fixa	990	643	(35,1%)
Rendimentos em operações compromissadas	256	-	n.a.
Amortização/Aporte de cotas em entidades controladas consolidada	-	-	n.a.
Aquisição de imóveis p/ renda (benfeitorias e custas de registros)	(1.112)	(392)	(64,7%)
Venda de imóveis para renda	180.741	-	n.a.
Aquisição/Venda de cotas de fundos	-	-	n.a.
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários investidos	399	577	44,6%
Recebimento de rendimentos de entidade controlada não consolidada	13.877	4.449	(67,9%)
Vencimento de certificados de recebíveis imobiliários	-	-	n.a.
Benfeitorias em imóveis para renda	-	-	n.a.
Recebimento de certificados de recebíveis imobiliários	-	-	n.a.
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	-	5.993	n.a.
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário não controlados	(1.949)	(6.336)	225,1%
Caixa líquido das atividades de investimentos	634.386	4.934	(99,2%)
Amortização de cotas integralizadas	-	-	n.a.
Pagamento de juros e atualiz. monetária com obrig. aquisição de imóveis	-	-	n.a.
Pagamento do principal com obrigações por aquisição de imóveis	(176.125)	-	n.a.
Rendimentos pagos	(32.764)	(38.092)	16,3%
Recebimento por cessão de créditos imobiliários	-	-	n.a.
Pagamento por cessão de créditos imobiliários	(121.872)	(3.224)	(97,4%)
Pagamento de despesas com agente fiduciário	-	-	n.a.
Caixa líquido das atividades de financiamento	(330.761)	(41.316)	(87,5%)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	328.577	(11.030)	

Anexo A – Portfolio de ativos



Eldorado
São Paulo - SP
Área: 22.246 m²



Torre Almirante
Rio de Janeiro - RJ
Área: 25.087 m²



CEO Office
Rio de Janeiro - RJ
Área: 4.782 m²



Senado
Rio de Janeiro - RJ
Área: 19.035 m²



MV9
Rio de Janeiro - RJ
Área: 15.174 m²



Montreal
Rio de Janeiro - RJ
Área: 6.439 m²



Diamond Tower
São Paulo - SP
Área: 36.198 m²



Sucupira
São Paulo - SP
Área: 7.534 m²



EZ Tower B
São Paulo - SP
Área: 7.520 m²

Anexo B – Sobre o Fundo

O BC Fund é um dos maiores fundos de investimento imobiliário focados em lajes corporativas listados na bolsa brasileira, com suas cotas negociadas na B3 desde o IPO, realizado em dezembro de 2010, sob o código BRCR11. Criado em junho de 2007, o fundo destaca-se pela gestão ativa de sua carteira, com o objetivo principal de investir em imóveis comerciais de alta qualidade (lajes corporativas) com geração de renda, localizados estrategicamente nas principais cidades do país. O portfólio inclui imóveis comerciais e direitos relacionados a esses ativos, prontos ou em fase final de construção.

Atualmente, o portfólio do BC Fund compreende nove edifícios corporativos localizados em São Paulo e no Rio de Janeiro, concentrando-se em propriedades de alto padrão (Classes AAA e A). Os espaços são ocupados por empresas nacionais e multinacionais de renome, como LinkedIn e Petrobras, entre outras. O fundo adota uma abordagem ativa na gestão dos ativos, buscando torná-los mais atrativos para inquilinos atuais e futuros, garantindo modernização e adequação às demandas do mercado. Além disso, o BC Fund também investe em outros ativos, como cotas de fundos imobiliários (FIIs), Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), cujos rendimentos são isentos de tributação para o fundo.

A gestão ativa do BC Fund baseia-se em quatro pilares fundamentais: (i) negociação de contratos de locação a valores de mercado dentro dos prazos permitidos por lei; (ii) investimentos em expansões, melhorias e retrofits dos imóveis, visando aumentar valores de aluguel e reduzir vacância; (iii) reciclagem do portfólio com foco no aumento de receita e geração de ganhos de capital; e (iv) monitoramento constante do mercado para identificar novas oportunidades de investimento e desinvestimento.

Os fundos imobiliários oferecem diversas vantagens, como a isenção de impostos sobre receitas e lucros de ativos com lastro imobiliário, proporcionando rendimentos superiores às empresas do setor sujeitas a tributações de 9,25% sobre receita e 34% sobre lucro. Além disso, os dividendos pagos aos investidores pessoas físicas são isentos de imposto de renda, desde que atendam aos requisitos legais. Outras vantagens incluem economia com encargos trabalhistas, maior previsibilidade de fluxo de caixa, transparência na gestão e potencial liquidez em negociações na bolsa.

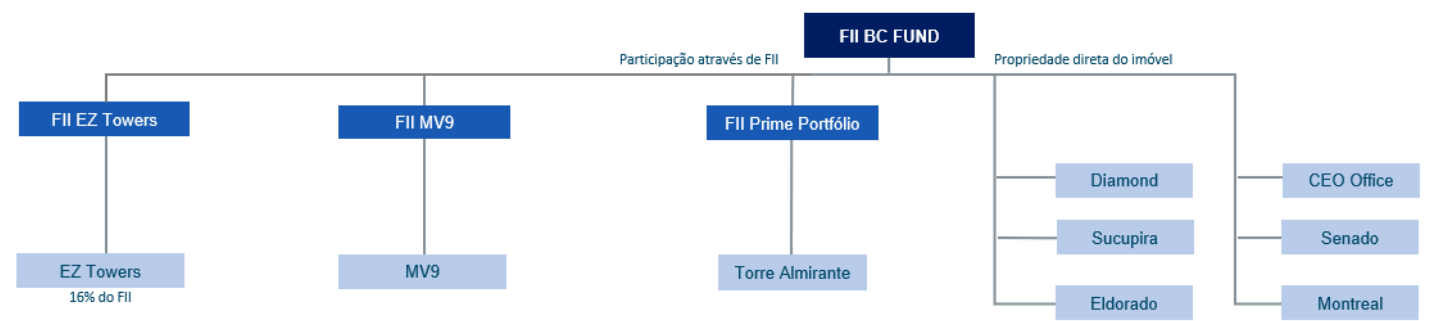
A política de distribuição de rendimentos do BC Fund é pautada em decisões estratégicas, considerando o cenário macroeconômico e as condições do mercado imobiliário. Desde 2016, com a perspectiva de redução da taxa de juros, o fundo revisou sua política, optando por distribuições baseadas no mínimo legal, atualmente de 95% do resultado semestral apurado pelo regime de caixa.

Embora os FIIs não possam contrair dívidas diretamente, o BC Fund utiliza estratégias permitidas de alavancagem, como aquisição de imóveis a prazo e cessão de direitos creditórios, sempre garantindo que essas operações não onerem os cotistas nem criem coobrigações para o fundo.

As aquisições do BC Fund são resultado de um monitoramento rigoroso do mercado imobiliário e de diligências detalhadas sobre os ativos. O fundo tem um histórico consistente de identificar e aproveitar boas oportunidades de investimento, mesmo em períodos de instabilidade econômica, e realizar desinvestimentos estratégicos para maximizar o retorno aos cotistas.

Diferenciando-se no mercado por sua abordagem pioneira, o BC Fund promove maior transparência e proximidade com seus investidores, por meio de iniciativas como a disponibilização mensal da Planilha de Fundamentos e a criação do Comitê de Acompanhamento, formado por cotistas que contribuem para a definição de estratégias e decisões 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 Mesma Área (Same Area Rent – SAR): Medida não contábil que corresponde ao valor total dos contratos de locação vigentes no mês de referência numa determinada área que já estava locada 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.