

São Paulo, 14 de abril de 2025 – O Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund (“BC Fund”) (B3: BRCR11), um dos maiores fundos de investimento imobiliário de lajes corporativas listado em bolsa do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao quarto trimestre de 2024 (4T24) e ao ano de 2024.

## Destaques do 4T24 e 2024

- A receita de locação totalizou **R\$ 46,1 milhões** no trimestre;
- No 4T24, o FFO e o FFO ajustado totalizaram **R\$ 31,7 milhões** (R\$ 1,19/cota). Em 2024, o FFO e o FFO ajustado totalizaram **R\$ 121,0 milhões** (R\$ 4,54/cota);
- O lucro líquido no 4T24 foi negativo em **R\$ 13,4 milhões** e positivo em **R\$ 55,2 milhões** em 2024. Desconsiderando os efeitos de reavaliação no portfólio, o lucro líquido foi de **- R\$ 20,2 milhões** (R\$ 0,76/cota) e positivo em **R\$ 71,2 milhões** (R\$ 2,67/cota) nos mesmos períodos, respectivamente;
- O patrimônio líquido no final do 4T24 foi de **R\$ 2,3 bilhões** (R\$ 86,19/cota);
- O total de rendimentos distribuídos em 2024 foi de **R\$ 152,6 milhões** (R\$ 5,73/cota), conforme política de distribuição mensal dos lucros apurados sobre regime de caixa;
- Nos últimos 12 e 24 meses (base dezembro/2024), a rentabilidade dos cotistas, considerando os rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi de **-16,5%** e **-8,6%**, respectivamente;
- No final do trimestre, a ABL do portfólio correspondia a **144.735 m<sup>2</sup>**, não havendo alterações em relação ao 3T24.
- A vacância financeira era de **11,7%** no final do quarto trimestre de 2024;
- Em 2024, **36,0%** da carteira de contratos passou por período de revisional ou teve novas locações, o que gerou uma redução da receita de locação de **8,7%** nestas áreas em termos nominais e redução de **13,6%** se considerada a inflação (*leasing spread*). A receita contratada sobre a mesma área em 2024 aumentou em **1,6%** em termos nominais em relação à 2023.

### Teleconferência (Português)

15 de abril de 2025  
10h00 (BR)

### Relação com investidores

E-mail: [contato@bcfund.com.br](mailto:contato@bcfund.com.br)  
Tel.: +55 11 3383 2000

## Eventos recentes – 4T24

### Diamond Tower

#### Novo contrato de locação

Em outubro, o Fundo firmou um novo contrato de locação de um andar no Diamond Tower. A área BOMA acrescida é de 2.051 m<sup>2</sup>, completando a ocupação total do empreendimento. Ressaltamos que o contrato possui prazo de 10 anos e irá se iniciar no mês de novembro. Destacamos que a nova locação foi fruto do trabalho ativo do time interno da Gestora.

### Sucupira

#### Novo contrato de locação

Também no mês de outubro, o Fundo firmou um novo contrato de locação de meio andar, para uma empresa do ramo de seguros, no edifício Sucupira. A área BOMA acrescida é de 742 m<sup>2</sup>. Ressaltamos que o contrato possui prazo de 10 anos e que as condições comerciais estão em linha com as condições praticadas no empreendimento. Destacamos que a nova locação foi fruto do trabalho ativo do time interno da Gestora.

### Torre Almirante

#### Novo contrato de locação

Ainda em outubro, o Fundo assinou um novo contrato de locação de um andar no Torre Almirante, para um locatário atual do ativo. A área BOMA acrescida foi de 1.227 m<sup>2</sup>, o equivalente a 736 m<sup>2</sup> se considerarmos nossa exposição ao ativo. Ressaltamos que com a expansão, o contrato unificado possui prazo remanescente de 5 anos e que as condições comerciais estão em linha com os últimos contratos assinados no ativo.

### Eldorado

#### Novo contrato de locação

Por fim, também em outubro, se iniciaram dois novos contratos de locação no Eldorado. O primeiro deles, correspondente a um andar, com uma ABL, já na nossa participação de 1.009 m<sup>2</sup>, se refere a uma locação que veio repor um locatário que possuía vencimento próximo e não tinha intenção de renovar seu contrato. Já a segunda, referente a meio andar, ou 504 m<sup>2</sup>, se refere a uma nova locação de 5 anos, para uma empresa do ramo financeiro.

### EZ Towers

Em novembro, o Edifício EZ Towers na cidade de São Paulo foi certificado com a Certificação Guia de rodas Ouro, pela consistência e longevidade no cumprimento das metas de acessibilidade, destacando-se como um local que não apenas atingiu como vem mantendo elevados padrões de acessibilidade ao longo do tempo e operações.

### BFC

Em dezembro tivemos o término de todas as tratativas relacionadas à operação de venda com os Veículos Brookfield, conforme fatos relevantes de 14 de setembro de 2018 e 01 de fevereiro de 2019. Vale ressaltar, que o processo de regularização das áreas do edifício Brazilian Financial Center – “BFC”, segue em trâmite perante aos órgãos competentes. Desta forma, o Fundo recebeu em janeiro de 2025, R\$ 7,0 milhões, a venda da opção de compra do edifício Brazilian Financial Center – “BFC”.

## Reavaliação Semestral dos Ativos

Também em dezembro, seguindo nosso compromisso de maior transparência e visibilidade a nossos cotistas, concluímos a reavaliação semestral do portfólio. Lembrando sempre que o Fundo realiza nos meses de maio e novembro a marcação a laudo de seu portfólio, sendo o processo de avaliação conduzido por um avaliador independente. O resultado desta avaliação, que impacta os relatórios financeiros do mês de novembro, gerou um aumento no valor dos ativos de R\$ 6,9 milhões. Com isto, o patrimônio líquido do Fundo atingiu R\$ 2,31 bilhões ou R\$ 86,77/cota.

## Eventos subsequentes

### Torre Almirante

#### Novo contrato de locação

Em março o Fundo realizou a assinatura de um novo contrato de locação de dois andares para um inquilino do segmento de energia do Torre Almirante. A área BOMA é equivalente a 2.494 m<sup>2</sup>, lembrando que a exposição do Fundo equivale a fração ideal de 60% do objeto. Ressaltamos que o novo prazo contratual é de 6 anos e que as condições comerciais estão em linha com os últimos contratos assinados no empreendimento, considerando os diferenciais de qualidade do ativo no Centro do Rio de Janeiro.

## 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 quarto trimestre de 2024 passaram por um processo de revisão limitada, conduzida pela EY, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias.

<b>Destaques financeiros (em R\$ milhões, exceto se indicado)</b>	<b>4T23</b>	<b>4T24</b>	<b>Var.</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>Var.</b>
Receitas de locação	60,6	46,1	(24,0%)	229,1	185,4	(19,1%)
Lucro líquido1	(0,6)	(13,4)	2295,2%	98,8	55,2	(44,2%)
<i>Lucro líquido / cota (R\$ / cota)</i>	(0,02)	(0,50)	2295,2%	3,71	2,07	(44,2%)
Lucro líquido (ex -reavaliação)	8,7	(20,2)	n.a.	53,0	71,2	34,2%
<i>Lucro líquido (ex -reavaliação) / cota (R\$ / cota)</i>	0,33	(0,76)	n.a.	1,99	2,67	34,2%
FFO	26,9	31,7	18,1%	134,3	121,0	(9,9%)
<i>FFO / cota (R\$ / cota)</i>	1,01	1,19	18,1%	5,04	4,54	(9,9%)
FFO ajustado	26,9	31,7	18,1%	134,3	121,0	(9,9%)
<i>FFO ajustado / cota (R\$ / cota)</i>	1,01	1,19	18,1%	5,04	4,54	(9,9%)
Distribuição total	32,8	40,0	22,0%	141,2	152,6	8,1%
<i>Distribuição total / cota (R\$ / cota)</i>	1,23	1,50	22,0%	5,30	5,73	8,1%
Patrimônio líquido	2.625,2	2.296,0	(12,5%)	2.625,2	2.296,0	(12,5%)
<i>Patrimônio líquido / cota (R\$ / cota)</i>	98,55	86,19	(12,5%)	98,55	86,19	(12,5%)
Endividamento bruto	930,8	243,9	(73,8%)	930,8	243,9	(73,8%)
Endividamento líquido (caixa líquido)	744,7	70,4	(90,5%)	744,7	70,4	(90,5%)
<b>Destaques operacionais</b>	<b>4T23</b>	<b>4T24</b>	<b>Var.</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>Var.</b>
ABL do portfólio (m2)	239.814	144.735	(39,6%)	239.814	144.735	(39,6%)
Receita contratada de locação mensal (R\$ milhões)	21,4	16,2	(24,3%)	21,6	16,2	(25,1%)
Vacância financeira (final do período)	15,6%	11,7%	(3,9 p.p.)	15,4%	11,7%	(3,7 p.p.)
Inadimplência	0,0%	1,1%	n.a.	0,0%	1,1%	n.a.
Variação anual da receita contratada (SAR)	(1,2%)	1,3%	n.a.	2,2%	1,6%	(0,3 p.p.)
Leasing spread	(10,2%)	(18,1%)	(7,9 p.p.)	(8,9%)	(13,6%)	0,5 p.p.
<i>% Carteira negociada</i>	12,0%	6,1%	(5,9 p.p.)	17,9%	36,0%	1,0 p.p.
<b>Destaques de mercado</b>	<b>4T23</b>	<b>4T24</b>	<b>Var.</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>Var.</b>
Número total de cotas	26.638.202	26.638.202	0,0%	26.638.202	26.638.202	0,0%
Valor de mercado	1.579,6	1.107,1	(29,9%)	1.579,6	1.107,1	(29,9%)
<i>Preço da cota - Final do período (R\$ / cota)</i>	59,30	41,56	(29,9%)	59,30	41,56	(29,9%)
<i>Preço da cota - Média do período (R\$ / cota)</i>	58,03	42,85	(26,2%)	59,38	51,19	(13,8%)
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	1,87	1,63	(13,1%)	1,64	1,63	(0,2%)
Quantidade de cotistas	148.698	127.575	(14,2%)	148.698	127.575	(14,2%)
<i>Total de Pessoas Físicas</i>	148.388	127.320	(14,2%)	148.388	127.320	(14,2%)
<i>Total de Pessoas Jurídicas</i>	310	255	(17,7%)	310	255	(17,7%)
<i>% das cotas detidas por Pessoas Físicas</i>	70,4%	67,9%	(2,5 p.p.)	70,4%	67,9%	(2,5 p.p.)
<i>% das cotas detidas por Pessoas Jurídicas</i>	29,6%	32,1%	2,5 p.p.	29,6%	32,1%	2,5 p.p.

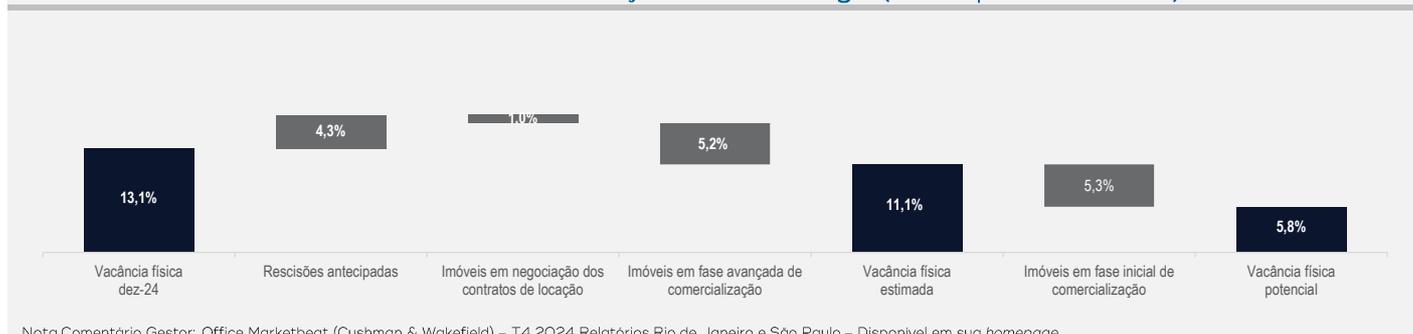
## Comentários do Gestor

O ano 2024 foi bastante marcado pela gestão ativa de nossa carteira, antecipando uma janela de liquidez e conseguindo de forma eficiente a realização da reciclagem de alguns ativos *non core*, que já maduros do portfólio, com ganho de capital atrelado e precificação acima de laudo de avaliação, concentrando a carteira do Fundo, em ativos AAA, com histórico comprovado de *leasings spreads* positivos. Lembramos ainda que a transação permitiu a destinação de grande parte dos recursos da venda, para a redução das obrigações financeiras do portfólio, trazendo um grande conforto em termos de LTV, principalmente quando olhamos o atual cenário macroeconômico, que vem continuamente sendo alvo de apertos econômicos e pressionando os custos financeiros das obrigações existentes. Lembrando ainda, que mesmo na época a transação já gerava valor, pois tais obrigações já possuíam um custo atrelado superior ao *Cap Rate* dos ativos transacionados. Importante recapitularmos ainda a operação relacionada ao Cenesp, permitindo a melhor precificação de cada frente e delimitando o Fundo como uma estratégia de renda.

Olhando agora de maneira operacional, em termos de receita de locação, conseguimos elevar a média da carteira para valores próximos de R\$ 130/m<sup>2</sup>, com destaque para o Eldorado, que atingiu um patamar superior a R\$ 180/m<sup>2</sup>. Comparando nosso portfólio ao mercado de alta qualidade – os segmentos A e AAA –, São Paulo registrou uma absorção líquida muito próxima ao trimestre anterior, novamente com 44 mil m<sup>2</sup>, impulsionada pelas regiões da Chucrí Zaidan, Faria Lima e Marginal Pinheiros. Encerrando o ano com uma absorção total líquida positiva de 150 mil m<sup>2</sup>. Assim a taxa de vacância apresentou melhora, encerrando o ano em 17,3%. No nosso portfólio, na cidade de São Paulo, a vacância foi de 6,0%, mais de onze pontos percentuais abaixo da média de mercado. Além disso, o aluguel médio contratado ficou próximo a R\$ 140/m<sup>2</sup>, superando o preço médio pedido para novas locações no mercado, que foi de R\$ 132/m<sup>2</sup>. Esses indicadores reforçam o diferencial do nosso portfólio e ainda uma gestão eficaz para a comercialização das áreas vagas. No mercado do Rio de Janeiro, o panorama no quarto trimestre também foi positivo. A absorção líquida ficou em 7 mil m<sup>2</sup>, encerrando o ano com um saldo positivo de 30 mil m<sup>2</sup>, impactado principalmente pela boa performance do Centro. Assim, a taxa de vacância encerrou dezembro em 29,3%, quase 2 p.p. abaixo em relação ao ano anterior.

No quarto trimestre de 2024, o Fundo fechou com uma vacância física do portfólio equivalente a 13,1%, inferior ao fechamento do 3T24, dado o início de novas locações no Diamond Tower, Eldorado, Sucupira e Torre Almirante, que superam em 2.501 m<sup>2</sup> as entregas ocorridas no Montreal e MV9. Conforme antecipamos também em outras oportunidades, temos cerca de 4,3% 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 11,1%. 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 5,8%. Este panorama será apresentado na sequência.

### Processos de comercialização da área vaga (m<sup>2</sup> do portfólio em %)



Nota Comentário Gestor: Office Marketbeat (Cushman & Wakefield) – T4 2024 Relatórios Rio de Janeiro e São Paulo – Disponível em sua homepage

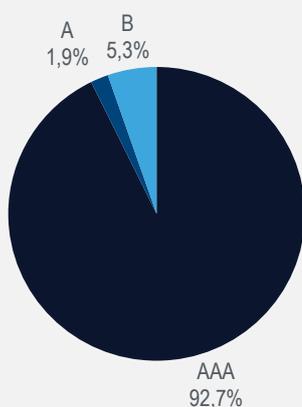
## Desempenho operacional

### Composição do portfólio de ativos

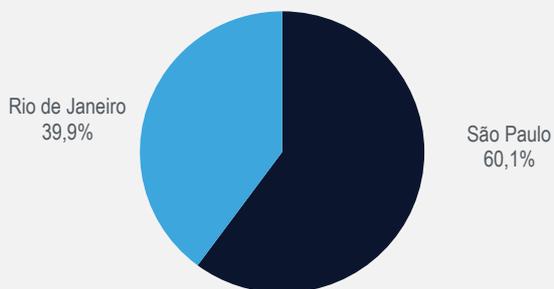
No final do trimestre, a ABL do portfólio, correspondia a 144.735 m<sup>2</sup>, em linha com os fechamentos dos dois últimos trimestres, mas 25,8% inferior ao primeiro trimestre de 2024 devido a amortização *in kind* das cotas do FII Cenesp. Depois das movimentações realizadas no 1T24 e 2T24, a exposição do portfólio foi consolidada majoritariamente em ativos AAA.

### Portfólio de ativos (com base na receita contratada em dez/2024)

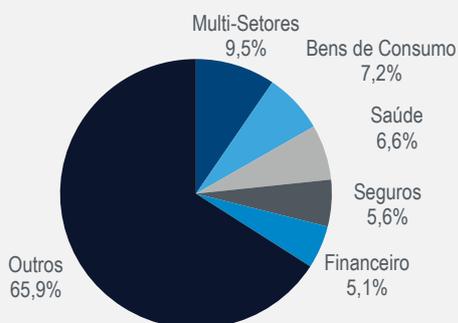
Por tipo de ativo



Por localização



Por setor de atuação dos inquilinos



Por concentração de inquilinos

- Em dezembro de 2024, o principal locatário do Fundo representava aproximadamente 21,8% da receita contratada de locação, sendo um contrato atípico de locação.
- Boa parte da concentração de ABL no Rio de Janeiro se deve à exposição de um contrato atípico.
- O Fundo possuía, em dezembro de 2024, 60 contratos de locação.

## Receita Contratada de Locação

A receita contratada mensal de locação, em dezembro de 2024, era de R\$ 16,2 milhões, uma redução de 25,1% em relação a dezembro de 2023, sendo que a variação anual foi negativamente impactada pela alteração de portfólio com a venda realizada dos 5 ativos em março deste ano e também pela amortização *in kind* das cotas do FII Cenesp. Mesmo assim, vale ressaltar que os esforços de novas locações, principalmente no Diamond Tower e no Eldorado ao longo de 2024, contribuíram de forma bastante positiva para o resultado do ano, que encerrou com uma variação nominal positiva de 4,5% na base comparável de ativos da carteira.

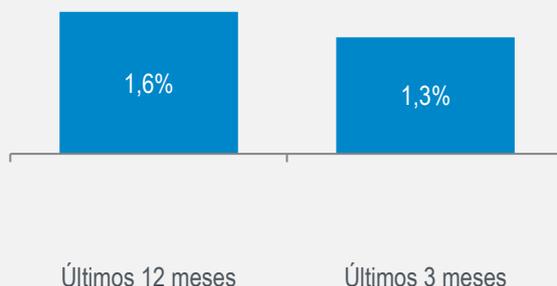
A receita contratada de locação é uma medida não contábil que corresponde ao valor total dos contratos de locação vigentes no mês de referência, desconsiderando descontos, carências, multas e outros ajustes que impactam a receita contábil de locação.



A receita contratada da mesma área do portfólio no 4T24, apresentou um aumento nominal de 1,3% em relação ao 3T24. Frente ao 4T23, a receita contratada da mesma área apresentou um crescimento de 1,6%. Vale ressaltar, que parte do impacto anual foi oriundo de contratos indexados ao IGP-M, que em meses específicos apresentou variação negativa, fazendo com que não tivéssemos alteração dos valores praticados. Além disso, tivemos algumas revisionais como no EZ Towers e no Torre Almirante, que adaptaram o valor para média mensal dos ativos, que por sua vez já é diferenciada da região dada a alta especificidade técnica dos empreendimentos.

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 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 de mesma área (SAR)



## Renovações e Revisões

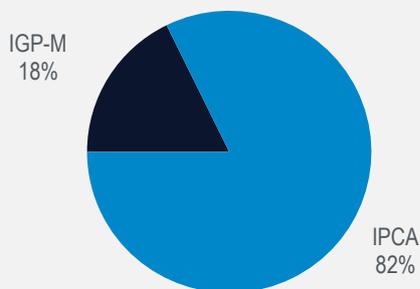
O equivalente a 36,0% da receita contratada de locação passou pelo processo de renovação, revisão ou teve novos contratos em 2024, resultando em uma redução nominal de 8,7%. Acrescentando o efeito da inflação, o resultado real (*leasing spread*) foi de -13,6%.

No ano, o valor do *leasing spread* foi impactado principalmente pela ocorrência de algumas revisionais no EZ Tower e no Eldorado, sendo que em todas adaptaram os contratos a valores de mercado após o crescimento relevante que tiveram ao longo dos últimos anos. Além disto, tivemos também duas novas locações no Diamond e no Sucupira a preços atuais da época, mas que divergem de forma significativa dos contratos anteriores corrigidos a data atual.

Em 2025 o Fundo não possuía vencimentos de contratos vencendo até o final do ano.

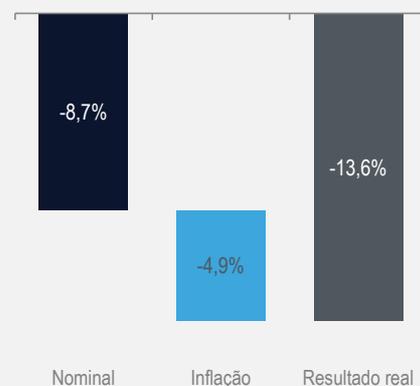
### Composição da carteira em dezembro/2024

(por índice de reajuste)



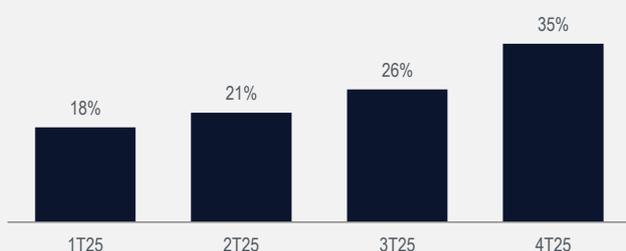
### Leasing spread 2024

(36,0% da receita)



### Cronograma de reajustes por inflação

(% da receita contratada)



### Cronograma de vencimento de contratos

(% da receita contratada)



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, 3,0% da receita contratada atual será convertida em receita de aluguel, após o término dos prazos de descontos e carências.

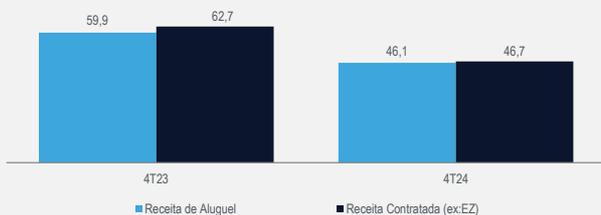
### Cronograma de vencimentos e revisionais

(% da receita contratada)



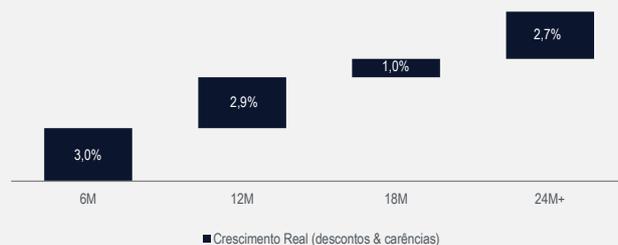
### Receita de aluguel vs. contratada

(R\$ milhões)



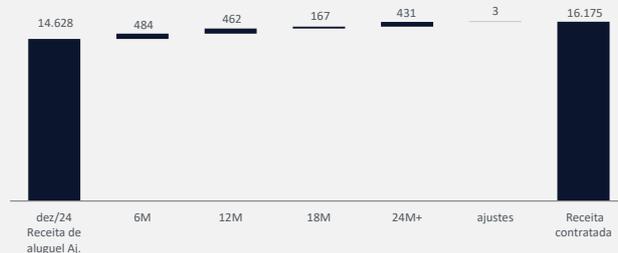
### Crescimento real (descontos e carências)

(% da receita contratada)



### Crescimento Real (descontos e carências)

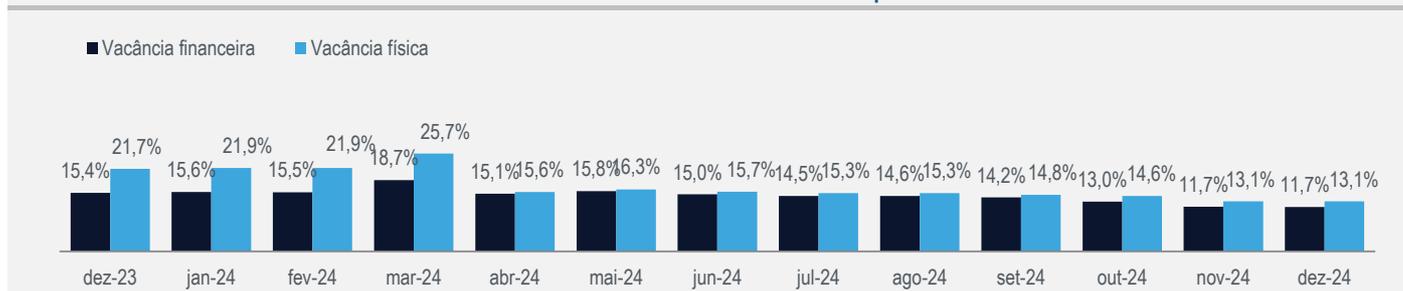
(R\$ milhares)



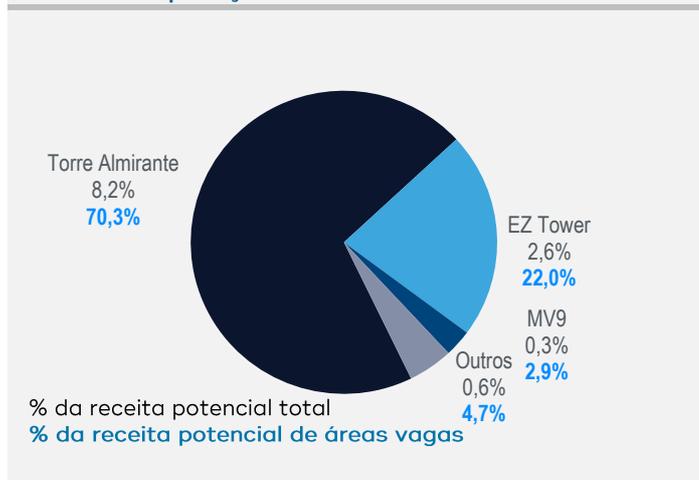
## Vacância

A vacância financeira no final de 2024 era de 11,7%, uma importante redução em relação ao 1T24, devido principalmente à alteração da carteira do portfólio com a amortização *in kind* das cotas do FII Cenesp. Vale reforçar que, em relação ao mesmo período do ano anterior, o saldo de novos contratos de locação é positivo, dado aos esforços de absorção e manutenção de ocupação no Diamond Tower, Eldorado, Sucupira e Torre Almirante. Ao final do trimestre, as áreas vagas correspondiam a 13.150 m<sup>2</sup> no Torre Almirante, 3.709 m<sup>2</sup> no EZ Towers, 1.015 no MV9, 765 m<sup>2</sup> no Sucupira e 351 m<sup>2</sup> no Montreal.

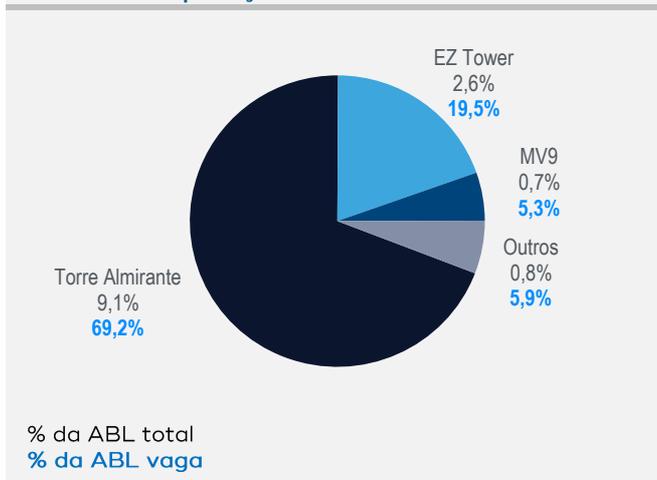
### Vacância financeira e física do portfólio



### 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 4T24 a provisão para devedores duvidosos era de R\$ 0,7 milhão, em linha com os trimestres anteriores.

Destacamos ainda que 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 ano, no mês de setembro, o fundo recebeu da WeWork o pagamento dos aluguéis pendentes dos meses de maio, junho e julho, mantendo-se em dia. Destacamos que as estratégias comerciais adotadas pela gestão foram essenciais para garantir a quitação integral do inquilino, sem concessões.

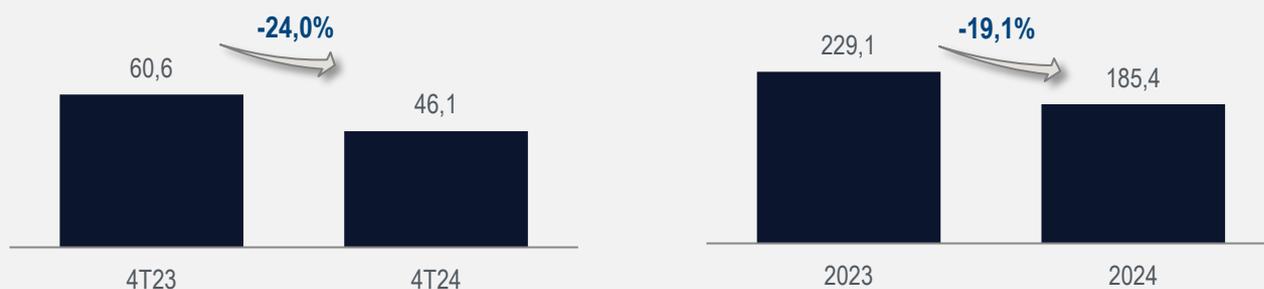
## Desempenho financeiro

### Receita

A receita de propriedades para investimento, que incluem as receitas de locação, além de multas e juros recebidos no período, totalizou R\$21,6 milhões no 4T24 e R\$ 891,8 milhões em 2024. Os principais eventos que impactaram a receita foram:

- No comparativo trimestral anual, a redução da receita de aluguel, dado as alterações de portfólio com as vendas ocorridas em março, além da amortização *in kind* das cotas do FII Genesp, ocorrida em abril. Já no comparativo anual o crescimento de receitas com a venda dos cinco ativos no final de março;
- A reavaliação semestral dos ativos, em maio e novembro, que tiveram um efeito negativo em 2024 (R\$ 16,0 milhões).

#### Receita de locação (R\$ milhões) <sup>(1)</sup>



(em R\$ '000)	4T23	4T24	Var.	2023	2024	Var.
Receita de propriedades	48.848	21.631	(55,7%)	266.054	891.862	235,2%
Receitas de aluguel	60.601	46.084	(24,0%)	229.059	185.417	(19,1%)
(-) Provisão - liquid. duvidosa	-	(494)	n.a.	(23)	385	n.a.
Multas e juros recebidos	123	10	(91,9%)	632	3.988	531,0%
Ajuste a valor justo	(9.246)	6.871	n.a.	45.793	(15.989)	n.a.
Vendas de propriedade	-	(28.700)	n.a.	-	726.300	n.a.
Descontos concedidos	(2.630)	(2.140)	(18,6%)	(9.407)	(8.239)	(12,4%)

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)	4T23	4T24	Var.	2023	2024	Var.
Custo das Propriedades para Investimento	-	-	n.a.	-	(737.494)	n.a.
Custo de propriedades para investimento vendidas	-	-	n.a.	-	(420.015)	n.a.
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades vendidas	-	-	n.a.	-	(317.479)	n.a.
<b>Custos / Despesas dos Imóveis</b>	<b>(4.737)</b>	<b>(3.205)</b>	<b>(32,3%)</b>	<b>(18.344)</b>	<b>(11.293)</b>	<b>(38,4%)</b>
Despesa de comissões	(916)	(709)	(22,6%)	(1.982)	(2.942)	48,4%
Despesa de administração - Imóvel	(27)	-	n.a.	(108)	(36)	(66,7%)
Despesas de condomínio	(3.741)	(2.249)	(39,9%)	(15.909)	(7.964)	(49,9%)
Despesas de reparos, manutenção e conservação	(53)	(247)	366,0%	(345)	(351)	1,7%
<b>Despesas Administrativas</b>	<b>(6.251)</b>	<b>(20.077)</b>	<b>221,2%</b>	<b>(24.729)</b>	<b>(33.458)</b>	<b>35,3%</b>
Taxa de gestão	(4.674)	(3.277)	(29,9%)	(18.930)	(15.826)	(16,4%)
Taxa de administração	(1.329)	(1.273)	(4,2%)	(5.713)	(5.277)	(7,6%)
Despesas tributárias	(992)	(564)	(43,1%)	(5.381)	(2.253)	(58,1%)
Outras despesas operacionais	744	(14.963)	n.a.	5.295	(10.102)	n.a.

- 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 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

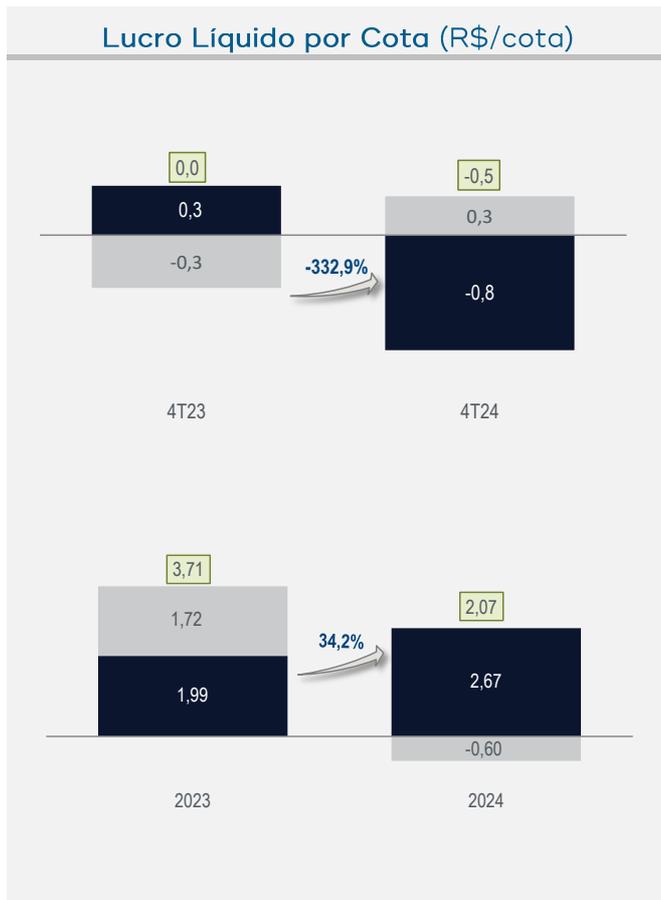
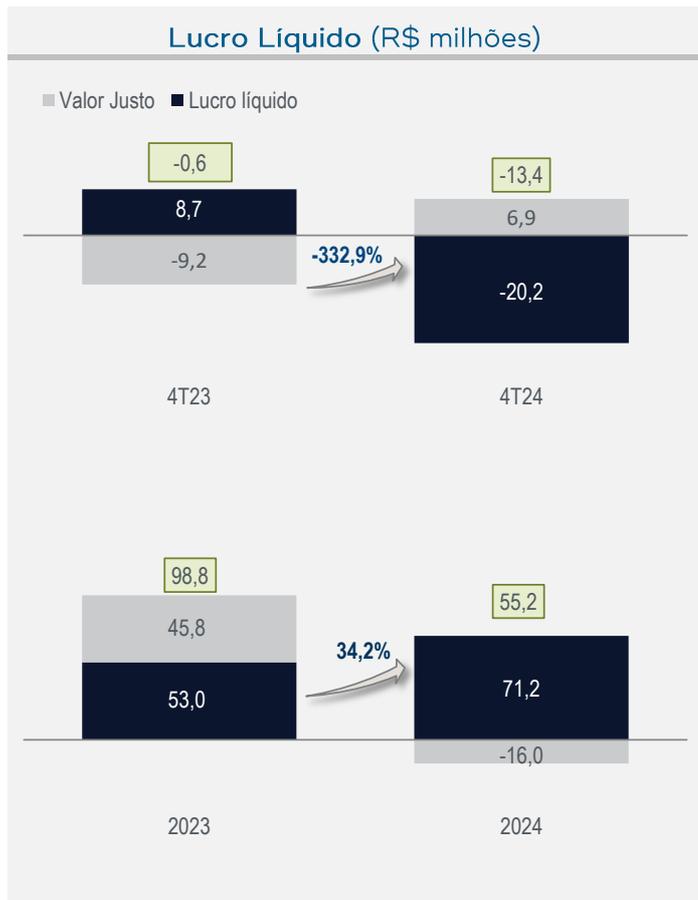
(em R\$ '000)	4T23	4T24	Var.	2023	2024	Var.
Despesas sobre captação e aquisição de imóveis	(31.453)	(8.830)	(71,9%)	(144.904)	(55.468)	(61,7%)
Despesas com juros	(31.453)	(8.830)	(71,9%)	(144.904)	(55.468)	(61,7%)
Ativos financeiros de natureza imobiliária	(8.598)	(3.423)	(60,2%)	17.101	(3.463)	n.a.
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	-	-	n.a.	13.378	(7.622)	n.a.
Rendimentos de Cotas de Fundos Imobiliários	466	(192)	n.a.	3.373	1.559	(53,8%)
Resultado / ajuste a valor de mercado de cotas de FII e CRI	(9.064)	(3.231)	(64,4%)	350	2.600	642,9%
Outros Ativos Financeiros	986	539	(45,3%)	4.285	4.497	4,9%
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	1.337	715	(46,5%)	5.186	5.527	6,6%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	(351)	(176)	(49,9%)	(901)	(1.030)	14,3%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(39.065)</b>	<b>(11.714)</b>	<b>(70,0%)</b>	<b>(123.518)</b>	<b>(54.434)</b>	<b>(55,9%)</b>

A despesa com juros por aquisições e captação de recursos totalizaram R\$ 8,8 milhões no 4T24, valor 71,9% inferior ao mesmo período de 2023, dado principalmente a redução expressiva da alavancagem realizada entre os meses de março e abril, em um montante próximo a R\$ 690 milhões. Além disto, mesmo que em atual momento de aperto econômico, na base comparativa, tivemos redução a base média dos indexadores de nossas obrigações.

Ressaltamos ainda que os rendimentos com Cotas de Fundo Imobiliário reduziram no comparativo anual, dado principalmente o impacto de distribuição dos rendimentos com Cotas de Fundo Imobiliário advindos EZ Towers, dado o impacto negativo após a saída parcial de um importante locatário.

## Lucro líquido

O lucro líquido do 4T24 totalizou - R\$ 13,4 milhões (- R\$ 0,5/cota), sendo que a reavaliação dos ativos feita em novembro de 2024, seguiu este resultado. O lucro líquido no trimestre desconsiderando os efeitos da reavaliação foi de -R\$20,2 milhões (R\$0,8/cota), resultado impactado por um ajuste contábil de um recebimento provisionado, mas não materializado referente a venda do BFC. Já o lucro líquido de 2024 foi positivo R\$ 55,2 milhões ou R\$ 2,07/cota. Desconsiderando os efeitos dos dois laudos de avaliação realizados em 2024, o lucro líquido ajustado totalizou um valor de R\$ 71,2 milhões ou R\$ 2,67/cota.



## FFO e FFO ajustado

O FFO do Fundo totalizou R\$ 31,7 milhões no 4T24, o que representa um aumento de 18,1% em relação ao 4T23. 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:

- Reavaliação semestral dos ativos;
- Aumento das receitas não recorrentes (reconhecimento da venda da opção de compra do BFC).

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 4T24 não tiveram representatividade e o FFO ajustado também totalizou R\$ 31,7 milhões, ou R\$ 1,19/cota.

<i>(em R\$ '000, exceto se indicado)</i>	4T23	4T24	Var.	2023	2024	Var.
Lucro líquido	(558)	(13.365)	2295,2%	98.827	55.183	(44,2%)
(-) Reavaliação de ativos	9.246	(6.871)	n.a.	(45.793)	15.989	n.a.
(-) Ajuste a valor de mercado de cotas de FII e CRI	9.064	3.231	(64,4%)	(417)	(2.600)	523,5%
(+) Despesas não-recorrentes	9.136	20.047	119,4%	81.732	41.232	(49,6%)
(=) FFO	26.888	31.742	18,1%	134.349	120.998	(9,9%)
FFO / cota (R\$ / cota)	1,01	1,19	18,1%	5,04	4,54	(9,9%)
(+) Despesas financeiras não-caixa	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(=) FFO ajustado	26.888	31.742	18,1%	134.349	120.998	(9,9%)
FFO ajustado / cota (R\$ / cota)	1,01	1,19	18,1%	5,04	4,54	(9,9%)

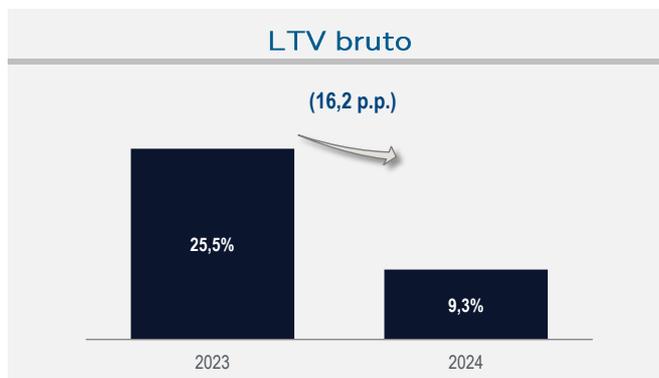
## Obrigações e disponibilidades

As obrigações por aquisições de imóveis e por captações de recursos no final do 4T24 totalizaram R\$243,8 milhões e uma posição de caixa e equivalentes de R\$ 173,4 milhões.

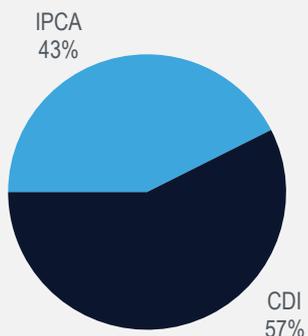
(em R\$ '000)	Custo	Prazo orig.	Venc.	3T24	4T24
<b>Obrigações por aquisições de imóveis</b>				<b>243.736</b>	<b>243.856</b>
Diamond Tower	CDI + 2,09% aa	3 anos	Abr/2025	71.973	71.982
Torre Almirante	CDI + 2,60% aa	12 anos	Dez/2033	68.100	68.113
Torre Almirante	IPCA + 7,10% aa	15 anos	Dez/2036	103.663	103.761
<b>Obrigações por captação de recursos</b>				<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Endividamento bruto</b>				<b>243.736</b>	<b>243.856</b>
(-) Disponibilidades e aplicações financeiras livres				(27.979)	(74.082)
(-) Cotas de outros FIs (Mercado)				(111.615)	(99.325)
<b>Endividamento líquido</b>				<b>104.142</b>	<b>70.449</b>

O nível de alavancagem, em dezembro de 2024, se manteve em patamares confortáveis, com LTV bruto de 9,3% e LTV líquido de 2,7% (o Fundo deve manter o LTV líquido abaixo de 30,0%).

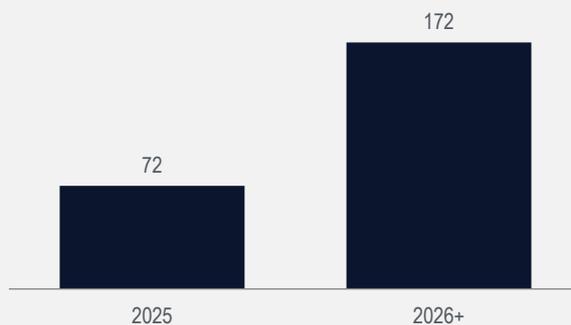
Vale lembrar ainda, que neste ano, o Fundo realizou a amortização de R\$ 690 milhões das obrigações vinculadas à aquisição de ativos, com os recursos da venda dos cinco ativos realizada em março.



### Índice de Reajuste



### Cronograma de amortização (R\$ milhões)

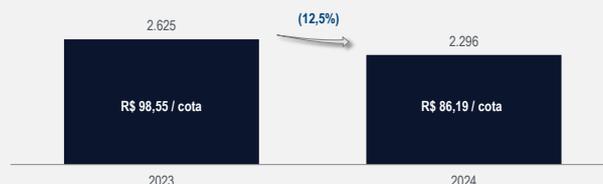


### Patrimônio líquido

O patrimônio líquido no 4T24 totalizou R\$2,3 bilhões, uma redução de 12,5% em relação ao 4T23.

O valor patrimonial da cota passou de R\$ 98,55/cota em dezembro de 2023 para R\$ 86,19/cota no final de dezembro de 2024.

### Evolução do patrimônio (R\$ milhões)

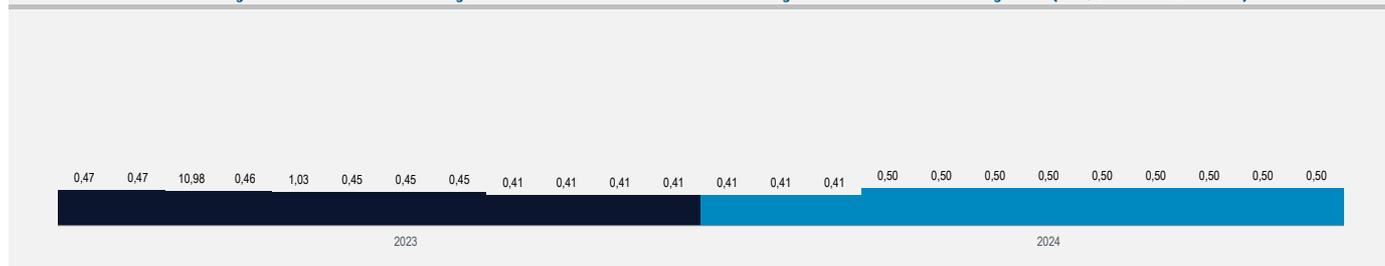


## Distribuições

Em 2024, o valor médio distribuído por cota foi de R\$ 0,48/cota/mês, o que representou um total de rendimentos distribuídos pelo fundo de R\$ 5,73/cota no ano. O valor total distribuído em 4T24 foi de R\$ 40,0 milhões.

Olhando em termos de *dividend yield*, o Fundo apresentou uma rentabilidade anualizada de 13,3% a.a. no mês de dezembro, superior a indústria de lajes corporativas.

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



## Mercado de capitais

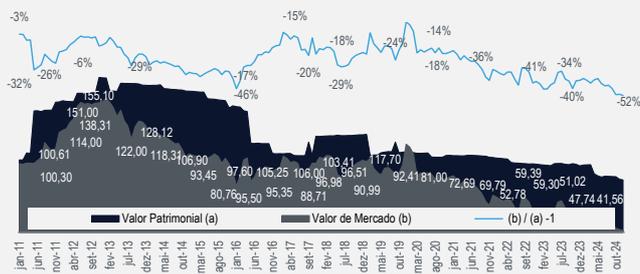
Nos últimos 12 e 24 meses (base dezembro/2024), o retorno das cotas do BC Fund (BRCR11), considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi de -16,5% e -8,6%, respectivamente. Nos mesmos períodos, o IFIX registrou variações de -10,4% e 9,6%, respectivamente.

No trimestre, a rentabilidade foi negativa em 9,9%, enquanto o Ibovespa e o IFIX apresentaram variações negativas de 8,7% e 5,7%, respectivamente.

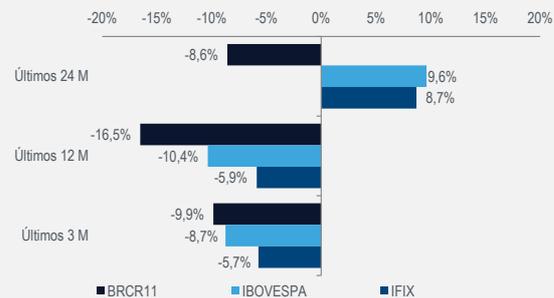
### Desempenho da cota no mercado (Base 100 – Dezembro/2010)



### Valor patrimonial vs. Valor de mercado



### Retorno dos últimos 3, 12 e 24 meses (Dez/24)



O valor de fechamento da cota de R\$ 59,30 em 30 de dezembro de 2024 representava:

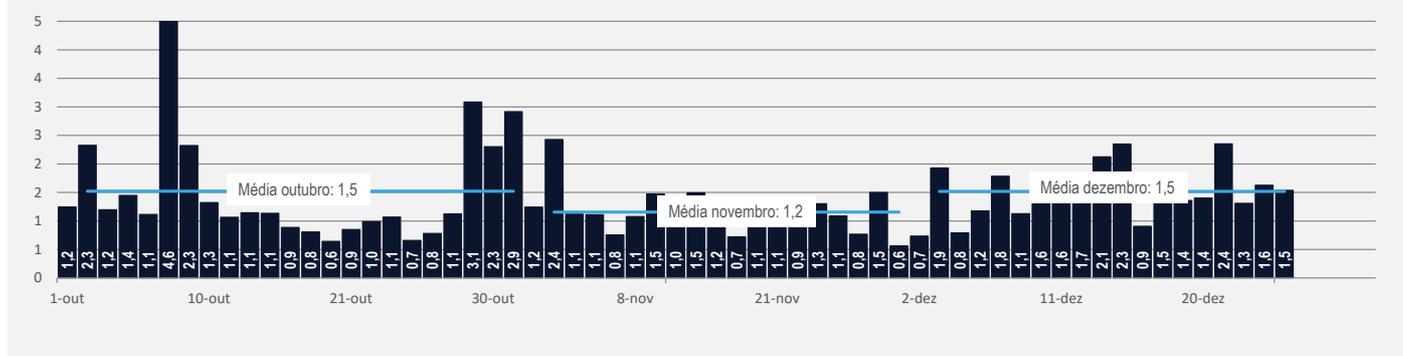
- Desconto de 44,6% em relação ao valor patrimonial da cota.
- Distribuição de rendimentos anualizada de 13,3% a.a.
- *Cap rate* implícito do portfólio de 14,0% (considerando a receita contratada de dezembro/2024). Se for considerada a receita potencial das áreas vagas, o *cap rate* implícito seria de 15,5%.
- Valor médio de R\$ 9.273/m<sup>2</sup> de ABL.

### Avaliação a mercado

		dez-24	dez-23
Valor patrimonial	[R\$ / cota]	86,19	98,55
Valor da cota (fechamento)	[R\$ / cota]	47,74	59,39
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	(44,6%)	(39,7%)
Distribuição mensal	[R\$ / cota]	0,50	0,41
Rentabilidade mensal	[% a.m.]	1,05%	0,69%
Rent. anual (linear)	[% a.a.]	12,6%	8,3%
Rentabilidade anualizada	[% a.a.]	13,3%	8,6%
Quantidade de cotas	[#]	26.638.202	26.638.202
Valor de mercado	[R\$ mi]	1.271,7	1.579,6
Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	70,4	744,7
Participação minoritários	[R\$ mi]	0,0	58,0
<i>Enterprise Value</i>	[R\$ mi]	1.342,2	2.382,3
Receita contratada	[R\$ mi]	16,2	21,6
Cap rate implícito	[%]	14,0%	10,9%
Cap rate potencial áreas vagas	[%]	15,5%	13,2%
ABL do portfólio	[m <sup>2</sup> ]	144.735	239.814
Valor médio por m <sup>2</sup>	[R\$ / m <sup>2</sup> ]	9.273	9.692

Neste quarto trimestre de 2024, a negociação em bolsa das cotas do BRCR11 registrou um volume médio diário de R\$1,4 milhões.

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



# Demonstrações Financeiras Consolidadas

## DRE Consolidada

(R\$ '000)	4T23	4T24	Var.	2023	2024	Var.
<b>Receitas Propriedades para Investimento</b>	<b>48.848</b>	<b>21.631</b>	<b>(55,7%)</b>	<b>266.054</b>	<b>891.862</b>	<b>235,2%</b>
Receitas de aluguel	60.601	46.084	(24,0%)	229.059	185.417	(19,1%)
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	(494)	n.a.	(23)	385	n.a.
Receitas de multas e juros recebidos	123	10	(91,9%)	632	3.988	531,0%
Receitas de vendas de propriedade para investimento	-	(28.700)	n.a.	-	726.300	n.a.
Descontos concedidos	(2.630)	(2.140)	(18,6%)	(9.407)	(8.239)	(12,4%)
Ajuste a valor justo	(9.246)	6.871	n.a.	45.793	(15.989)	n.a.
<b>Custo Propriedades para Investimento</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>n.a.</b>	<b>-</b>	<b>(737.494)</b>	<b>n.a.</b>
Custo de propriedades para investimentos vendidas	-	-	n.a.	-	(420.015)	n.a.
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades vendidas	-	-	n.a.	-	(317.479)	n.a.
<b>Despesas juros e atualização monetária</b>	<b>(31.453)</b>	<b>(8.830)</b>	<b>(71,9%)</b>	<b>(144.904)</b>	<b>(55.468)</b>	<b>(61,7%)</b>
Juros com obrigações por compra de imóveis	(31.453)	(8.830)	(71,9%)	(144.904)	(55.468)	(61,7%)
<b>Despesas administrativas dos imóveis</b>	<b>(4.737)</b>	<b>(3.205)</b>	<b>(32,3%)</b>	<b>(18.344)</b>	<b>(11.293)</b>	<b>(38,4%)</b>
Despesas de comissões	(916)	(709)	(22,6%)	(1.982)	(2.942)	48,4%
Despesa de administração - Imóvel	(27)	-	n.a.	(108)	(36)	(66,7%)
Despesas de condomínio	(3.741)	(2.249)	(39,9%)	(15.909)	(7.964)	(49,9%)
Despesas de reparos, manutenção e conservação	(53)	(247)	366,0%	(345)	(351)	1,7%
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>	<b>12.658</b>	<b>9.596</b>	<b>(24,2%)</b>	<b>102.806</b>	<b>87.607</b>	<b>(14,8%)</b>
Rendimentos de Cotas de Fundos Imobiliários	466	(192)	n.a.	3.373	1.559	(53,8%)
Resultado / ajuste a valor de mercado de cotas de FII	(9.064)	(3.231)	(64,4%)	350	2.600	642,9%
Ajuste ao valor justo (CRI)	-	-	n.a.	67	-	n.a.
<b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>(8.598)</b>	<b>(3.423)</b>	<b>(60,2%)</b>	<b>17.168</b>	<b>(3.463)</b>	<b>n.a.</b>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>	<b>4.060</b>	<b>6.173</b>	<b>52,0%</b>	<b>119.974</b>	<b>84.144</b>	<b>(29,9%)</b>
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	1.143	715	(37,4%)	3.211	5.253	63,6%
Receitas com compromissada	194	-	n.a.	1.975	274	(86,1%)
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	(351)	(176)	(49,9%)	(901)	(1.030)	14,3%
<b>Total outros ativos financeiros</b>	<b>986</b>	<b>539</b>	<b>(45,3%)</b>	<b>4.285</b>	<b>4.497</b>	<b>4,9%</b>
Despesa de gestão	(4.674)	(3.277)	(29,9%)	(18.930)	(15.826)	(16,4%)
Taxa de administração - Fundo	(1.329)	(1.273)	(4,2%)	(5.713)	(5.277)	(7,6%)
Despesas tributárias	(992)	(564)	(43,1%)	(5.381)	(2.253)	(58,1%)
Outras despesas operacionais	744	(14.963)	n.a.	5.295	(10.102)	n.a.
<b>Total de receitas(despesas) operacionais</b>	<b>(6.251)</b>	<b>(20.077)</b>	<b>221,2%</b>	<b>(24.729)</b>	<b>(33.458)</b>	<b>35,3%</b>
<b>Lucro Líquido Antes da Participação dos Minoritários</b>	<b>(1.205)</b>	<b>(13.365)</b>	<b>1009,1%</b>	<b>99.530</b>	<b>55.183</b>	<b>(44,6%)</b>
Participação Minoritários	647	-	n.a.	(703)	-	n.a.
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>(558)</b>	<b>(13.365)</b>	<b>2295,2%</b>	<b>98.827</b>	<b>55.183</b>	<b>(44,2%)</b>
Quantidade de cotas no final do período	26.638.202	26.638.202	0,0%	26.638.202	26.638.202	0,0%
Lucro líquido por cota - R\$	(0,02)	(0,50)	2295,2%	3,71	2,07	(44,2%)

## Balço Patrimonial Consolidado

ATIVOS (R\$ '000)	2023	% sobre Ativo Total	2024	% sobre Ativo Total	Varição
<b>Circulante</b>	<b>192.121</b>	<b>5,2%</b>	<b>92.143</b>	<b>3,5%</b>	<b>(52,0%)</b>
Aplicações Financeiras	62.812	1,7%	33.026	1,3%	(47,4%)
Aluguéis a receber	29.078	0,8%	17.993	0,7%	(38,1%)
Outros ativos	24.366	0,7%	41.124	1,6%	68,8%
Valores a receber por venda de imóveis	75.865	2,0%	-	0,0%	(100,0%)
<b>Não Circulante</b>	<b>102.618</b>	<b>2,8%</b>	<b>99.325</b>	<b>3,8%</b>	<b>(3,2%)</b>
Aplicações financeiras	102.618	2,8%	99.325	3,8%	(3,2%)
<b>Propriedades para Investimento</b>	<b>3.408.035</b>	<b>92,0%</b>	<b>2.434.939</b>	<b>92,7%</b>	<b>(28,6%)</b>
Edificações	3.408.035	92,0%	2.434.939	92,7%	(28,6%)
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>3.702.774</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.626.407</b>	<b>100,0%</b>	<b>(29,1%)</b>
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ '000)	2023	% sobre Passivo +	2024	% sobre Passivo +	Varição
<b>Circulante</b>	<b>745.891</b>	<b>20,1%</b>	<b>183.409</b>	<b>7,0%</b>	<b>(75,4%)</b>
Rendimentos a distribuir	22.529	0,6%	26.105	1,0%	15,9%
Impostos e contribuições a recolher	13	0,0%	13	0,0%	0,0%
Provisões e contas a pagar	25.068	0,7%	15.953	0,6%	(36,4%)
Obrigações por aquisição de imóveis	698.281	18,9%	141.338	5,4%	(79,8%)
<b>Não circulante</b>	<b>273.730</b>	<b>7,4%</b>	<b>146.975</b>	<b>5,6%</b>	<b>(46,3%)</b>
Provisões e contas a pagar	-	0,0%	-	0,0%	n.a.
Obrigações por recursos em garantia	3.655	0,1%	68	0,0%	(98,1%)
Obrigações por aquisição de imóveis	270.075	7,3%	146.907	5,6%	(45,6%)
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>1.019.621</b>	<b>27,5%</b>	<b>330.384</b>	<b>12,6%</b>	<b>(67,6%)</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>2.625.180</b>	<b>70,9%</b>	<b>2.296.023</b>	<b>87,4%</b>	<b>(12,5%)</b>
Cotas integralizadas	2.321.750	62,7%	2.321.750	88,4%	0,0%
Gastos com colocação de cotas	(55.682)	(1,5%)	(55.683)	(2,1%)	0,0%
Amortização de cotas	-	0,2%	(228.738)	(8,7%)	(2653,4%)
Reserva de contingência	8.958	14,0%	11.577	0,4%	(97,8%)
Ajuste de avaliação a valor justo	519.685	(4,6%)	391.058	14,9%	(330,7%)
Lucros (prejuízos) acumulados	(169.531)	0,0%	(143.941)	(5,5%)	n.a.
<b>Participação dos Minoritários</b>	<b>57.973</b>	<b>1,6%</b>	<b>-</b>	<b>0,0%</b>	<b>(100,0%)</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>3.702.774</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.626.407</b>	<b>100,0%</b>	<b>(29,1%)</b>

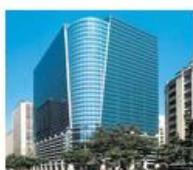
## Fluxo de Caixa Consolidado

(R\$ '000)	2023	2024	Var %
Recebimento de renda de aluguéis líquido de desconto	155.780	151.017	(3,1%)
Recebimento de multas e juros	624	3.987	538,9%
Pagamento de despesas com comissões	(1.601)	(2.781)	73,7%
Pagamento de despesas/Reembolso com IPTU	(1.324)	(832)	(37,2%)
Pagamentos de despesas de consultoria	(237)	(134)	(43,5%)
Pagamentos de despesas de gestão	(17.267)	(15.547)	(10,0%)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(4.272)	(4.388)	2,7%
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(108)	(36)	(66,7%)
Pagamento de despesas com condomínio	(3.841)	(2.716)	(29,3%)
Pagamento de manutenção e reparos	(314)	(351)	11,8%
Compensação de IR s/ aplicação financeira	(467)	(791)	69,4%
Pagamentos (recebimentos) diversos	2.980	(2.814)	n.a.
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>129.953</b>	<b>124.614</b>	<b>(4,1%)</b>
Rendimento de cota de fundo de renda fixa	656	4.149	532,5%
Rendimentos em operações compromissadas	1.757	256	(85,4%)
Amortização/Aporte de cotas em entidades controladas consolidada	(129.172)	(51.419)	(60,2%)
Aquisição de imóveis p/ renda (benfeitorias e custas de registros)	-	(1.148)	n.a.
Venda de imóveis para renda	-	180.741	n.a.
Aquisição/Venda de cotas de fundos	-	15.211	n.a.
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários investidos	4.346	2.442	(43,8%)
Recebimento de rendimentos de entidade controlada não consolidada	25.535	55.936	119,1%
Vencimento de certificados de recebíveis imobiliários	130.000	74.853	(42,4%)
Benfeitorias em imóveis para renda	(149)	-	n.a.
Recebimento de certificados de recebíveis imobiliários	13.640	-	n.a.
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário não controlados	-	366.331	n.a.
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>	<b>46.613</b>	<b>631.365</b>	<b>1254,5%</b>
Amortização de cotas integralizadas	-	(22.642)	n.a.
Pagamento de juros e atualiz. monetária com obrig. aquisição de imóveis	(35.490)	(173.268)	388,2%
Pagamento do principal com obrigações por aquisição de imóveis	-	(414.096)	n.a.
Rendimentos pagos	(141.182)	(152.638)	8,1%
Recebimento por cessão de créditos imobiliários	40.385	42.300	4,7%
Pagamento por cessão de créditos imobiliários	(38.500)	(40.385)	4,9%
Pagamento de despesas com agente fiduciário	(149)	(35)	-77%
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>(174.936)</b>	<b>(760.764)</b>	<b>334,9%</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>1.630</b>	<b>(4.785)</b>	

## Anexo A – Portfólio de ativos



**Eldorado**  
São Paulo - SP  
Área: 22.246 m<sup>2</sup>



**Torre Almirante**  
Rio de Janeiro - RJ  
Área: 25.087 m<sup>2</sup>



**CEO Office**  
Rio de Janeiro -RJ  
Área: 4.782 m<sup>2</sup>



**Senado**  
Rio de Janeiro - RJ  
Área: 19.035 m<sup>2</sup>



**MV9**  
Rio de Janeiro - RJ  
Área: 15.174 m<sup>2</sup>



**Montreal**  
Rio de Janeiro - RJ  
Área: 6.439 m<sup>2</sup>



**Diamond Tower**  
São Paulo - SP  
Área: 36.198 m<sup>2</sup>



**Sucupira**  
São Paulo - SP  
Área: 7.534 m<sup>2</sup>



**EZ Tower B**  
São Paulo - SP  
Área: 7.520 m<sup>2</sup>

## 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 Certificadões 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 os 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.

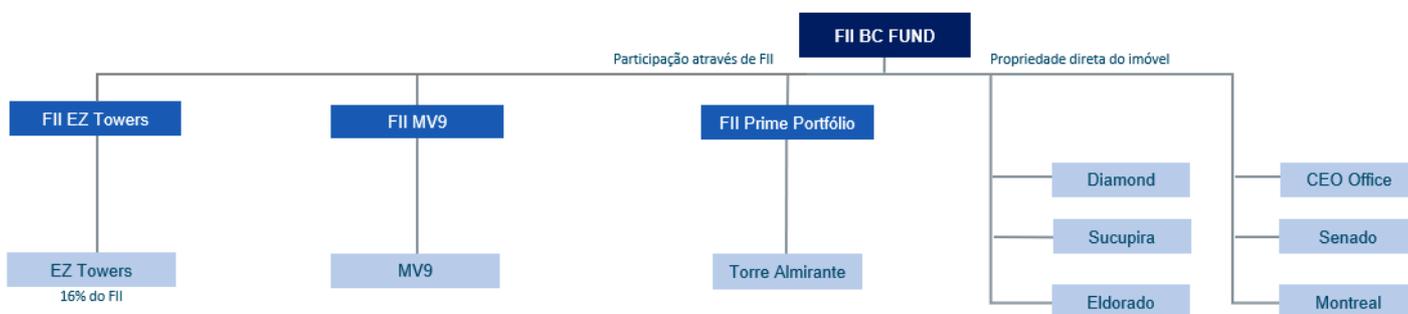
A política de distribuição de rendimentos do BC Fund é pautada em decisões estratégicas, considerando o cenário macroeconômico e as condições do mercado imobiliário. Desde 2016, com a perspectiva de redução da taxa de juros, o fundo revisou sua política, optando por distribuições baseadas no mínimo legal,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