

São Paulo, 18 de maio de 2021 - 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 2021 (1T21).

## Destaques do 1T21

- A receita de locação totalizou **R\$ 55,7 milhões** no trimestre.
- No 1T21, o FFO e o FFO ajustado totalizaram **R\$ 34,5 milhões** (R\$ 1,29/cota).
- O lucro líquido foi de **R\$ 27,2 milhões** (R\$ 1,02/cota) no trimestre.
- O patrimônio líquido no final do 1T21 foi de **R\$ 2,9 bilhões** (R\$ 107,40/cota).
- O total de rendimentos distribuídos do 1T21 foi de **R\$ 1,47/cota** (R\$ 39,2 milhões), conforme política de distribuição mensal dos lucros apurados sobre regime de caixa.
- Nos últimos 12 e 24 meses (base março/2021), a rentabilidade dos cotistas, considerando os rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi de **-1,4%** e **-2,6%**, respectivamente.
- No final do trimestre, a ABL do portfólio correspondia a **228.888 m<sup>2</sup>**, não havendo alterações em relação ao 4T20.
- A vacância financeira era de **9,6%** no final do primeiro trimestre de 2021.
- No 1T21, **15,0%** da carteira de contratos passou por período de revisional ou teve novas locações, o que gerou uma redução da receita de locação de **10,7%** nestas áreas em termos nominais e redução de **16,9%** se considerada a inflação (*leasing spread*). A receita contratada de mesma área do 1T21 teve um aumento de **3,1%** em termos nominais em relação ao 4T20.

### Teleconferência (Português)

19 de maio de 2021  
10h00 (BR) / 09h00 (ET)  
Tel.: +55 11 3127 4971

### Teleconferência (Inglês)

19 de maio de 2021  
11h30 (BR) / 10h30 (ET)  
Tel.: +1 516 300 1066

### Relação com investidores

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

Apresentação e mais informações disponíveis no website [www.bcfund.com.br](http://www.bcfund.com.br)

## Eventos recentes – 1T21

### MV9

#### Renovação de contrato de locação

Em janeiro, tivemos a renovação do contrato do INPI no edifício MV9, por um prazo de 5 anos, garantindo ao Fundo a manutenção da ocupação total do edifício. Neste processo o valor de locação foi ajustado ao valor de mercado da região em que o ativo se encontra estabelecido. Desta forma, ao compararmos o aluguel base contratado na negociação, com o aluguel de janeiro de 2020 tivemos um incremento de 6,9%.

### Inteligência de Mercado

No início do ano, como de costume, estivemos reunidos com as principais casas de *research* imobiliário para analisar o acompanhamento do mercado imobiliário com o término de 2020. Em linha com a nossa visão, a instabilidade do mercado, com as medidas sanitárias impostas pela crise pandêmica culminou em uma redução de demanda por novos espaços, impactando a absorção líquida, que ainda assim se manteve positiva no ano. Enxergamos que os portfólios *premiums* tendem a ser os primeiros a se recuperarem de eventuais entregas sofridas ao longo da pandemia, o que já é notado na quantidade de visitas que temos no Diamond e Eldorado, principalmente.

### Diamond Tower

#### Renúncia de contrato de locação

Também em janeiro recebemos uma solicitação de término antecipado de contrato de locação de um inquilino do edifício Diamond Tower. Lembramos que o ativo se encontra no período de Renda Mínima Garantida, não afetando assim a vacância financeira do Fundo, caso seja concretizada a saída. Ressaltamos ainda que neste caso, o Fundo fará jus à multa contratual estabelecida, de toda forma, nosso time comercial vem trabalhando ativamente para reverter a decisão do inquilino.

### Eldorado

Em fevereiro seguimos atuando fortemente na manutenção dos contratos de locação além da realização de um trabalho bem intenso na frente de prospecção. Em relação a estes pontos, informamos que nosso time comercial está em tratativas bem avançadas para reverter a saída total de um locatário do edifício Eldorado, para uma devolução parcial de sua área de ocupação. Além disto, segue em diversas conversas com possíveis locatários, que podem em um curto/médio espaço de tempo culminar em novas locações. Assim que tivermos novos desdobramentos, manteremos o mercado informado.

### Protocolo Sanitários

No mês de fevereiro, com a possibilidade de retorno presencial em grande parte das escolas de São Paulo e do Rio de Janeiro, sentimos um leve aumento na quantidade de público de nossos ativos. A média dos escritórios de nosso portfólio seguiu trabalhando com uma capacidade próxima a 30% do quadro presencial de funcionários. Em março com as novas medidas de restrição adotadas pelos governos de São Paulo e Rio de Janeiro, o público voltou a reduzir, no entanto, com o fim da fase emergencial já é possível sentir uma retomada aos níveis anteriores desde a última semana de abril. Lembramos ainda que todos os nossos ativos seguem os mais rígidos protocolos sanitários, de forma a permitir uma passagem tranquila e segura a toda população e visitantes.

## Montreal

### Novo contrato de locação

Na contramão da tendência do mercado do Rio de Janeiro, fortemente impactado pela pandemia e em linha com o que vínhamos comentando nos últimos informativos, o Fundo assinou em março um novo contrato de locação no edifício Montreal com uma empresa do ramo de bens de consumo. O novo contrato é referente a área do último andar disponível no edifício, representando uma ABL de 937m<sup>2</sup>. A nova locação, que se inicia no mês de abril, vigorará pelo prazo de 5 anos. Desta forma, nosso portfólio no Rio de Janeiro segue atualmente 100% locado, com contratos bem defendidos e recém revisados/renovados, sendo que mais de 95% da carteira da região vence somente após 2025 e que aproximadamente 2/3 da receita é oriunda de um contrato atípico de longo prazo.

## Eventos subsequentes

### Diamond Tower

#### Novo contrato de locação

Assinamos um novo contrato de locação no Diamond Tower com uma ABL correspondente a 1.025m<sup>2</sup>, o que é equivalente a meio andar. O contrato foi firmado com uma empresa do ramo de siderurgia e vigorará por 5 anos. Como vínhamos notificando, os processos de comercialização para as áreas de alta qualidade do portfólio seguem bastante aquecidos o que pode em um curto/médio prazo resultar em novas formalizações de aluguel, reforçando nossa tese.

### Eldorado

Em linha com as nossas expectativas, nosso time interno conseguiu reverter a saída total de um locatário do edifício Eldorado que ocupa atualmente dois andares. A permanência será em 52% da área original, sendo mantido o aluguel mensal contratado e ainda estendida por mais dois anos a vigência contratual. Também é importante ressaltar que sobre a área devolvida, incidirá normalmente a multa por rescisão antecipada. Este movimento vem bastante alinhado com nosso pilar de gestão ativa, que busca além da manutenção dos contratos de locação, a proteção da rentabilidade do Fundo. Sendo assim, se torna ainda mais relevante todo nosso trabalho de verificação inicial do locatário em questão, focando não só apenas em pontos reputacionais, mas principalmente na análise de crédito, que permite a baixa incidência de inadimplências à nossa carteira.

### BFC

#### Reforma do lobby

Prezando pelo alto nível de qualidade de nossos ativos e pela experiência do público ao adentrar nos empreendimentos que fazem parte da nossa carteira, terminamos em abril a reforma do Lobby do ativo. As fotos do novo visual podem ser encontradas no nosso Informativo Mensal disponível em nosso site.

## Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária

O Fundo disponibilizou também a consulta formal para deliberação em AGOE as seguintes pautas: Em caráter ordinário, a aprovação das demonstrações contábeis do ano de 2020. Em caráter extraordinário a votação do comitê de acompanhamento da gestora, com a eleição dos candidatos inscritos de acordo com o Comunicado ao

Mercado de 25 de março e a aprovação da alteração do Art 39 do Regulamento acerca de consultas formais por meio de correio eletrônico. A modalidade da Assembleia Geral de Cotista seguiu de forma não presencial, sendo que as instruções de voto estão contidas no material disponibilizado, sendo contabilizadas as manifestações recebidas até o dia 01 de maio. As duas primeiras matérias do dia, aprovação de contas e a alteração do regulamento foram aprovadas por ampla maioria dos votos válidos. Quanto ao comitê da Gestora, os membros eleitos/reeleitos em assembleia foram: Daniel Rodrigues Bravo Caldeira, Francisco Fabbri de Augustinis e Giana Souza Hirose.

## Eldorado

### Novo contrato de locação

Ainda em maio assinamos um novo contrato de locação no Eldorado Business Tower, referente 8.356 m<sup>2</sup> (oito mil, trezentos e cinquenta e seis metros quadrados) de área locável, sendo que 49% desta ABL é de propriedade direta do fundo. O contrato foi firmado com uma empresa do ramo de varejo e vigerá por 7 anos. Esse novo contrato é destaque no mercado corporativo de São Paulo, sendo uma das maiores absorções de área *premium* na cidade nos últimos meses.

## 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 2021 passaram por um processo de revisão limitada conduzida pela PricewaterhouseCoopers de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias.

| <b>Destaques financeiros (em R\$ milhões, exceto se indicado)</b> | <b>1T20</b> | <b>1T21</b> | <b>Var.</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Receitas de locação   | 40,5        | 55,7        | 37,5%       |
| Lucro líquido <sup>1</sup>  | 9,7         | 27,2        | 179,7%      |
| <i>Lucro líquido / cota (R\$ / cota)</i>                          | 0,42        | 1,02        | 140,6%      |
| Lucro líquido (ex -reavaliação)                                   | 9,7         | 27,2        | 179,7%      |
| <i>Lucro líquido (ex -reavaliação) / cota (R\$ / cota)</i>        | 0,42        | 1,02        | 140,6%      |
| FFO   | 27,3        | 34,5        | 26,1%       |
| <i>FFO / cota (R\$ / cota)</i>                                    | 1,19        | 1,29        | 8,5%        |
| FFO ajustado  | 27,3        | 34,5        | 26,1%       |
| <i>FFO ajustado / cota (R\$ / cota)</i>                           | 1,19        | 1,29        | 8,5%        |
| Distribuição total  | 39,3        | 39,2        | (0,3%)      |
| <i>Distribuição total / cota (R\$ / cota)</i>                     | 1,71        | 1,47        | (14,2%)     |
| Patrimônio líquido  | 2.511,4     | 2.860,9     | 13,9%       |
| <i>Patrimônio líquido / cota (R\$ / cota)</i>                     | 109,58      | 107,40      | (2,0%)      |
| Endividamento bruto   | 120,0       | 606,0       | 405,0%      |
| Endividamento líquido (caixa líquido)                             | (244,0)     | 294,6       | n.a.        |
| <b>Destaques operacionais</b>                                     | <b>1T20</b> | <b>1T21</b> | <b>Var.</b> |
| ABL do portfólio (m <sup>2</sup> )                                | 184.450     | 228.888     | 24,1%       |
| Receita contratada de locação mensal (R\$ milhões)                | 13,5        | 20,0        | 48,0%       |
| Vacância financeira (final do período)                            | 8,1%        | 9,6%        | 1,5 p.p.    |
| Inadimplência   | 0,0%        | 0,1%        | n.a.        |
| Variação anual da receita contratada (SAR)                        | 1,6%        | 3,1%        | 1,0 p.p.    |
| Leasing spread  | 18,3%       | (16,9%)     | n.a.        |
| <i>% Carteira negociada</i>                                       | 0,8%        | 15,0%       | 14,3 p.p.   |
| <b>Destaques de mercado</b>                                       | <b>1T20</b> | <b>1T21</b> | <b>Var.</b> |
| Número total de cotas   | 22.918.202  | 26.638.202  | 16,2%       |
| Valor de mercado  | 2.046,8     | 2.184,3     | 6,7%        |
| <i>Preço da cota - Final do período (R\$ / cota)</i>              | 89,31       | 82,00       | (8,2%)      |
| <i>Preço da cota - Média do período (R\$ / cota)</i>              | 104,81      | 87,36       | (16,6%)     |
| Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)                      | 7,37        | 6,28        | (14,7%)     |
| Quantidade de cotistas  | 92.300      | 125.632     | 36,1%       |
| <i>Total de Pessoas Físicas</i>                                   | 91.924      | 125.218     | 36,2%       |
| <i>Total de Pessoas Jurídicas</i>                                 | 376         | 414         | 10,1%       |
| <i>% das cotas detidas por Pessoas Físicas</i>                    | 69,6%       | 69,9%       | 0,3 p.p.    |
| <i>% das cotas detidas por Pessoas Jurídicas</i>                  | 30,4%       | 30,1%       | (0,3 p.p.)  |

## Comentários do Gestor

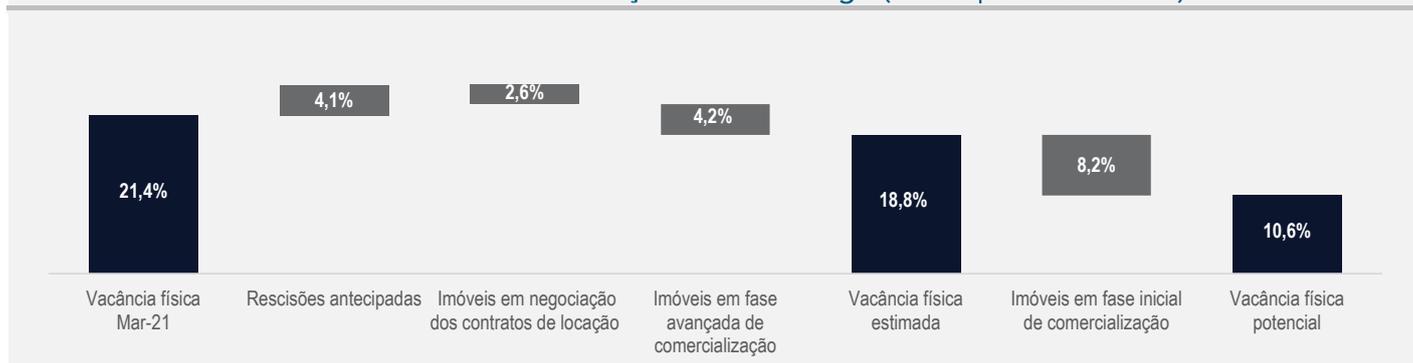
Completamos no primeiro trimestre, mas especificamente no mês de março, um ano de pandemia. De fato, foi um período bastante desafiador para todas as indústrias e indivíduos. Como em todas as crises tivemos que ter bastante parcimônia, de certa forma um pouco de frieza e principalmente muito trabalho e dedicação para saber explorar o lado bom da dificuldade, aproveitando as ocasiões favoráveis que iam surgindo no meio do caminho. Com grande excelência, nosso time soube identificar as oportunidades de investimento adequadas a situação, o que nos resultou hoje em um portfólio de altíssima qualidade, não só olhando para as questões dos ativos em si, mas também de nossos inquilinos, que na crise se mostraram bem resilientes, sempre adimplindo com as suas obrigações, sem afetar assim a rentabilidade do Fundo.

No primeiro trimestre pudemos ver um pouco da nossa tese em prática. Embora ainda seja equivocados, pelo menos em linhas sanitárias, afirmar que já passamos pelo vale, na frente do mercado de locações percebemos uma certa estabilidade no movimento de rescisões antecipadas. As empresas seguem com seus planos de negócios montados e por mais contraditórios que possa parecer, muitas cresceram ao longo do último ano e vem demonstrando uma certa preocupação para abrigar seus novos funcionários, no momento em que a volta aos escritórios se intensificar. Assim, em linha com a tese de investimento do nosso time de M&A, que realizou um grande *turnaround* na nossa carteira de ativos nos últimos 2 anos, a alta qualidade dos nossos empreendimentos os torna hoje super atrativos em todos os processos de comercialização que vem ocorrendo no mercado. Somado ao fato de termos um time interno comercial bastante ativo e engajado, conseguimos sair a frente no processo de prospecção. Tivemos nos últimos meses três importantes locações, a primeira, no Montreal nos trouxe 100% de ocupação em nossa carteira do Rio de Janeiro, uma praça que antes da pandemia, ainda não havia se recuperado de forma integral da crise de 2016. A segunda, no Diamond Tower, reforçando a firmeza do mercado AAA. E a terceira, no Eldorado Business Tower, é na verdade mais um grande case de sucesso do nosso time comercial em linha com o pilar do Fundo de absorção eficiente dos espaços vagos, ganhando destaque novamente como uma das maiores locações em termos de ABL nos últimos meses, para edifícios corporativos *premiums* na cidade de São Paulo.

Um outro assunto que ganhou bastante destaque recentemente foi a questão dos reajustes anuais dos contratos de locação. A ampla maioria do setor utiliza o IGP-M, um índice dissociado ao Governo, como parâmetro para os reajustes. No entanto, no último ano, com a escalada do dólar e do preço das commodities, tivemos o descolamento de sua variação, frente ao IPCA. Hoje tramita no congresso um projeto de Lei que visa por um teto, limitando o reajuste a variação deste índice. No entanto, ele também prevê que as partes, em concordância, serão livres para adotar outra forma que julgarem adequada. Em nosso portfólio, como a ampla maioria dos contratos possui o IGP-M como indexador, tivemos sim, uma procura por parte de alguns locatários questionando a aplicação. Nosso time teve um trabalho bastante individual, buscando equilibrar qualquer desbalanceamento excessivo e preservando a ocupação de nossa carteira, além da saúde financeira de nossos locatários. Aproveitamos este momento, para realizar excelentes negociações de revisionais, principalmente como locatários robustos que já estavam no prazo legal do pleito, como foi o caso da Volkswagen, que representava no fechamento do trimestre 5,7% da receita contratada do Fundo e da GMAC, principal locatário do Burity, com 3,0% da receita contratada portfólio.

No primeiro trimestre de 2021, o Fundo fechou com uma vacância física do portfólio equivalente a 21,4%, um pouco superior ao fechamento de 2020, devido principalmente as saídas programadas do edifício Eldorado e do Cenesp, que em termos de ABL é bem representativo. Temos também alguns locatários em processo de rescisão, mas nosso time interno vem fazendo um excelente progresso na reversão destes movimentos. Recentemente conseguimos cancelar a entrega de 52% de ABL de um dos nossos inquilinos e ainda prolongar a vigência de seu contrato. Também em março tínhamos cerca de 2,6% dos imóveis do Fundo sendo objeto de negociações avançadas já em fase de trocas de minutas de contratos de locação (“Imóveis em negociação dos contratos de locação”). Como antecipamos, estes contratos (Montreal, Diamond Tower e Eldorado Business Tower) já foram assinados e têm início nos próximos meses. Já 4,2% dos imóveis estão em fase avançada de comercialização, ou seja, ainda sem troca de minutas de contrato de locação, mas em definição das condições comerciais de um potencial locação (“Imóveis em fase avançada de comercialização”). Nesse sentido, caso os Imóveis Fase Avançada de Comercialização sejam efetivamente locados, a vacância do Fundo cairia para 18,8% (“Vacância física estimada”). Importante ainda mencionar que 8,2% dos imóveis do Fundo estão em fase inicial de comercialização (“Imóveis em fase inicial de comercialização”). Caso tais Imóveis em Fase Inicial de Comercialização também sejam efetivamente locados, a vacância do Fundo cairia para 10,6% (“Vacância física potencial”). Este panorama será apresentado na sequência.

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



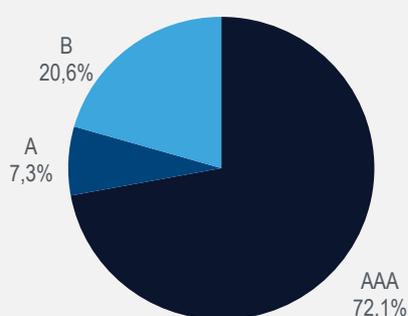
## Desempenho operacional

### Composição do portfólio de ativos

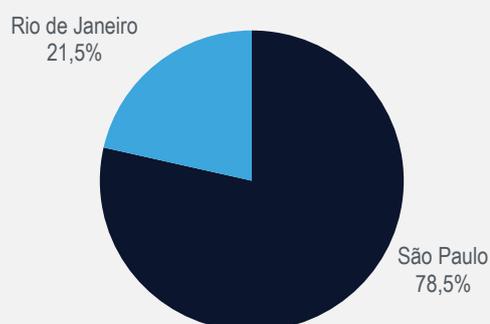
No final do trimestre, a ABL do portfólio correspondia a 228.888 m<sup>2</sup>, não havendo alterações em relação ao 4T20, mas 3,4% maior que o 3T20 devido a aquisição pelo Fundo de 16% do EZ Towers – Torre B no final de outubro de 2020.

### Portfólio de ativos (com base na receita contratada em mar/2021)

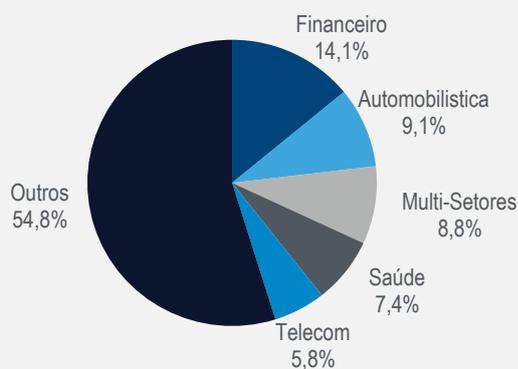
Por tipo de ativo



Por localização



Por setor de atuação dos inquilinos



Por concentração de inquilinos

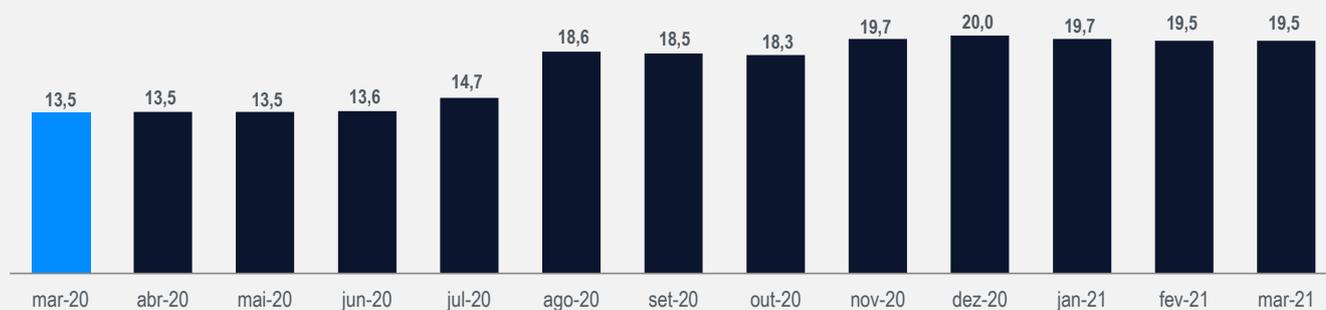
- Em março de 2021, o principal locatário do Fundo representava aproximadamente 15,1% da receita contratada de locação, sendo um contrato atípico de locação.
- Boa parte da concentração de ABL no Rio de Janeiro se deve à exposição de um contrato atípico.
- O Fundo possuía, em março de 2021, 69 contratos de locação.

## Receita Contratada de Locação

A receita contratada mensal de locação, em março de 2021, era de R\$ 19,5 milhões, um aumento de 44,7% em relação a março de 2020, dado principalmente pelo aumento de ABL do Fundo decorrente das aquisições do Diamond Tower em julho e do EZ Towers – Torre B em outubro. Entre trimestres a variação ficou negativa em 2,2% influenciado em boa parte pelo término do aviso prévio de alguns locatários do Eldorado. Lembramos ainda que a partir de abril teremos o impacto da entrada das novas locações no Montreal e no Diamond Tower.

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 1T21 apresentou aumento nominal de 10,1% em relação ao 1T20. Frente ao 4T20, a receita contratada dos mesmos inquilinos teve um aumento de 3,1%. Vale ressaltar que devido a grande proximidade do nosso time interno com nossos locatários, conseguimos ter bastante êxito nos processos de reajustes anuais, corroborando com o crescimento da receita do Fundo.

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

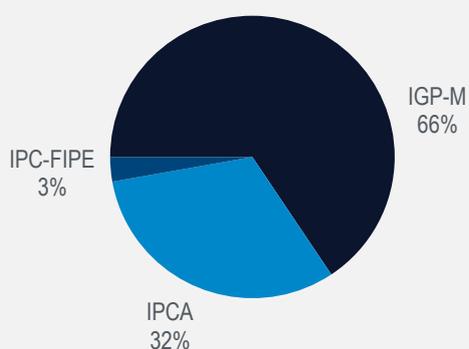
O equivalente a 15,0% da receita contratada de locação passou pelo processo de renovação, revisão ou teve novos contratos no 1T21, resultando em uma redução nominal de 10,7%. Acrescentando o efeito da inflação, o resultado real (*leasing spread*) foi negativo em 16,9%.

O valor do *leasing spread* foi impactado principalmente pela revisional do contrato com a Volkswagen e a revisional do INPI. Lembramos que ambos os contratos foram marcados a valores de mercado condizentes com as características do ativo e da região que os mesmos se encontram. No caso da Volkswagen, o preço pactuado corresponde a manutenção do valor de locação que vinha sendo praticado ao longo de 2020, antes do reajuste anual pelo IGP-M no 4T20.

Apenas 2,8% dos contratos do Fundo vencem até o final de 2021 e 4,2% até o final de 2022.

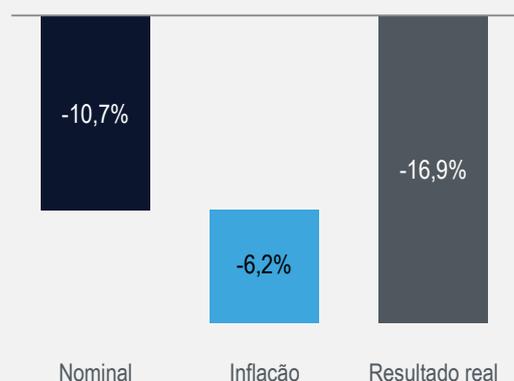
### Composição da carteira em março/2021

(por índice de reajuste)



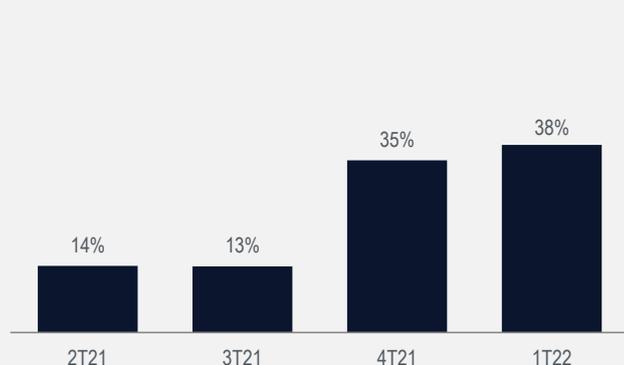
### Leasing spread 1T21

(15,0% da receita)



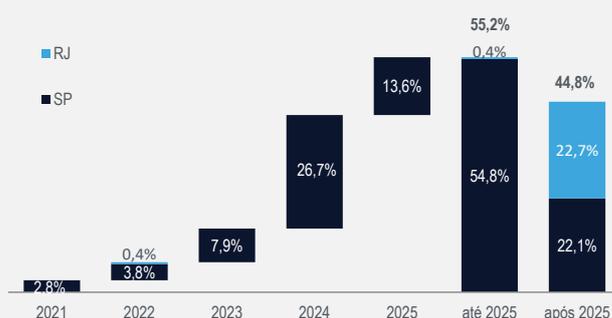
### Cronograma de reajustes por inflação

(% da receita contratada)



### Cronograma de vencimento de contratos

(% da receita contratada)



Como resultados das novas locações e negociações de revisionais, e em linha com as práticas de mercado, foram concedidos descontos ou carência para os novos inquilinos. O Fundo deverá ser impactado nos próximos trimestres pela conversão de receita contratada em receita de aluguel dos contratos recém-fechados e estimamos que, nos próximos 6 meses, 1,4% da receita contratada atual será convertida em receita de aluguel, após o término dos prazos de descontos e carências.

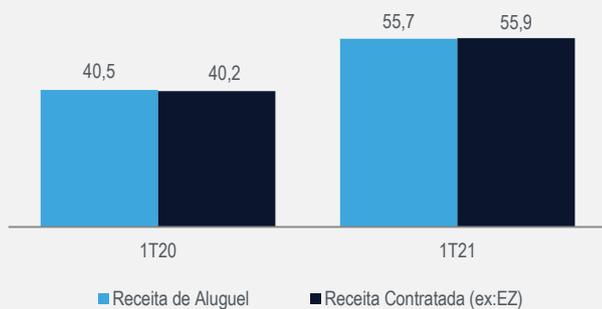
### Cronograma de vencimentos e revisionais

(% da receita contratada)



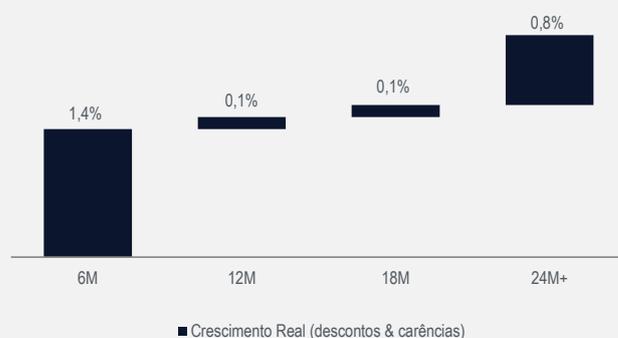
### Receita de aluguel vs. Contratada

(R\$ milhões)



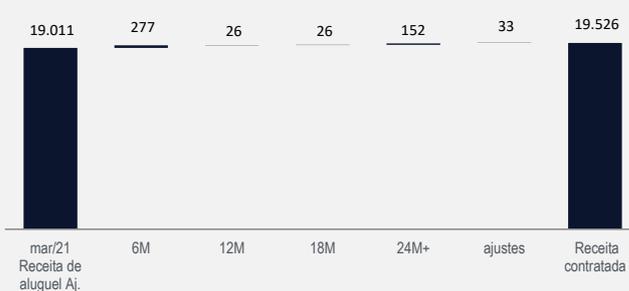
### Crescimento real (descontos e carências)

(% da receita contratada)



### Crescimento Real (descontos e carências)

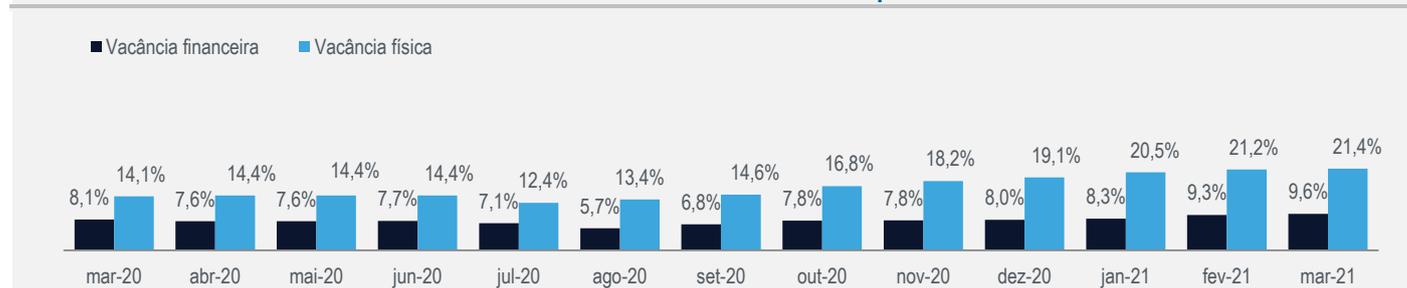
(R\$ milhares)



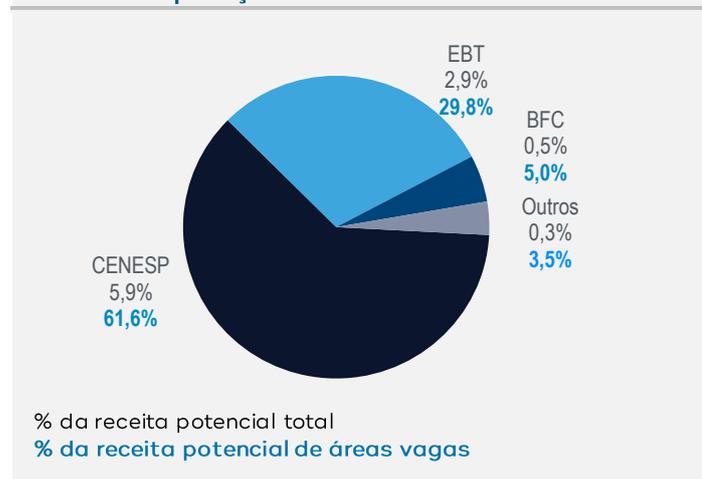
## Vacância

A vacância financeira no final do 1T21 foi de 9,6%, um aumento em relação ao trimestre anterior devido as entregas ocorridas no Eldorado e Cenesp. Ao final do trimestre, as áreas vagas correspondiam a 35.124m<sup>2</sup> no CENESP, 7.179 m<sup>2</sup> no Diamond Tower, 4.002 m<sup>2</sup> no Eldorado, 828 m<sup>2</sup> no BFC, 828 m<sup>2</sup> no Montreal, 586m<sup>2</sup> no EZ Towers e 525 m<sup>2</sup> no Transatlântico.

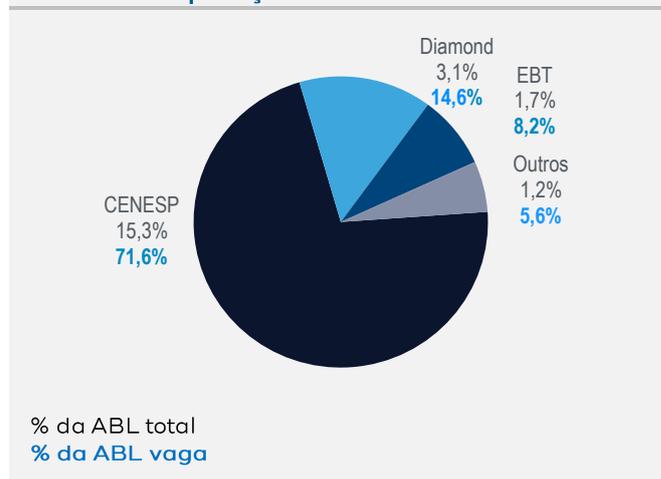
### Vacância financeira e física do portfólio



### Composição da vacância financeira



### Composição da vacância física



## Inadimplência

Devido à elevada qualidade do portfólio e dos inquilinos, a inadimplência dos locatários é historicamente baixa. No fechamento do 4T20 a provisão para devedores duvidosos era de R\$ 1,4 milhões, sendo que grande parte deste valor se deve a inadimplência contratual da Gafisa, conforme Comunicado ao Mercado disponibilizado em dezembro de 2018. Vale destacar ainda a manutenção do alto nível de adimplência do Fundo, mesmo no período pandêmico. Nossa gestão ativa permitiu a ancoragem do Fundo em um portfólio de qualidade diferenciada, além de fazer todo um estudo prévio dos potenciais inquilinos, analisando o risco de crédito de cada um e as garantias ofertadas. Desta forma, a carteira segue com bons contratos de empresas renomadas.

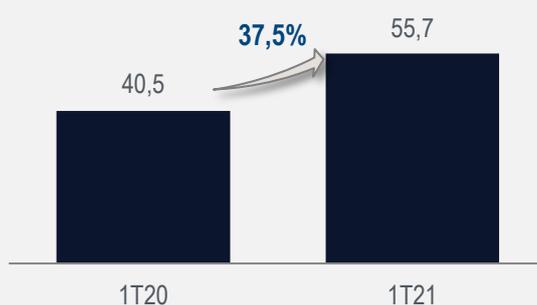
## Desempenho financeiro

### Receita

A receita de propriedades para investimento, que incluem as receitas de locação, além de multas e juros recebidos no período, totalizou R\$55,5 milhões no 1T21. Os principais eventos que impactaram a diferença em relação ao primeiro trimestre do ano anterior, foram:

- Alteração de portfólio com a aquisição do Diamond Tower em julho e do EZ Towers - Torre B em outubro;
- Maturação dos contratos de locação, com a diminuição da incidência dos descontos concedidos;
- O crescimento das receitas com multas rescisórias dada a saída de locatários do Eldorado, Diamond Tower (já previsto na aquisição) e do Cenesp, principalmente.

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



| (em R\$ '000)                   | 1T20    | 1T21   | Var.    |
|---------------------------------|---------|--------|---------|
| Receita de propriedades         | 39.970  | 55.487 | 38,8%   |
| Receitas de aluguel             | 40.516  | 55.706 | 37,5%   |
| (-) Provisão - liquid. duvidosa | -       | (45)   | n.a.    |
| Multas e juros recebidos        | 678     | 726    | 7,1%    |
| Ajuste a valor justo            | -       | -      | n.a.    |
| Vendas de propriedade           | -       | -      | n.a.    |
| Descontos concedidos            | (1.224) | (900)  | (26,5%) |

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)                                 | 1T20           | 1T21           | Var.          |
|---|----------------|----------------|---------------|
| <b>Custos / Despesas dos Imóveis</b>          | <b>(2.108)</b> | <b>(2.085)</b> | <b>(1,1%)</b> |
| Despesa de comissões                          | (115)          | (151)          | 31,3%         |
| Despesa de administração - Imóvel             | (47)           | (38)           | (19,1%)       |
| Despesas de condomínio                        | (1.309)        | (1.518)        | 16,0%         |
| Despesas de reparos, manutenção e conservação | (637)          | (378)          | (40,7%)       |
| <b>Despesas Administrativas</b>               | <b>(8.708)</b> | <b>(9.459)</b> | <b>8,6%</b>   |
| Taxa de gestão                                | (7.256)        | (6.779)        | (6,6%)        |
| Taxa de administração                         | (1.945)        | (1.867)        | (4,0%)        |
| Despesas tributárias                          | (468)          | (519)          | 10,9%         |
| Outras despesas operacionais                  | 961            | (294)          | 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)   | 1T20            | 1T21            | Var.           |
|---|-----------------|-----------------|----------------|
| <b>Despesas sobre captação e aquisição de imóveis</b>       | <b>(4.239)</b>  | <b>(11.408)</b> | <b>169,1%</b>  |
| Despesas com juros  | (4.239)         | (11.408)        | 169,1%         |
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>           | <b>(16.262)</b> | <b>(5.318)</b>  | <b>(67,3%)</b> |
| Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)               | 1.821           | 1.059           | (41,8%)        |
| Letras de crédito imobiliário                               | -               | -               | n.a.           |
| Rendimentos de Cotas de Fundos Imobiliários                 | 862             | 1.902           | 120,6%         |
| Resultado / ajuste a valor de mercado de cotas de FII e CRI | (18.945)        | (8.279)         | (56,3%)        |
| <b>Outros Ativos Financeiros</b>                            | <b>1.732</b>    | <b>54</b>       | <b>(96,9%)</b> |
| Receitas com cotas de fundo de renda fixa                   | 2.108           | 77              | (96,3%)        |
| Despesas com IR sobre aplicações financeiras                | (376)           | (23)            | (93,9%)        |
| <b>Resultado Financeiro</b>                                 | <b>(18.769)</b> | <b>(16.672)</b> | <b>(11,2%)</b> |

A despesa com juros por aquisições e captação de recursos totalizou R\$ 11,4 milhões no 1T21, 169,1% acima do mesmo período de 2020, dado ao novo nível de alavancagem do Fundo com a aquisição do Diamond Tower.

As receitas financeiras no 1T21 foram positivamente impactadas por um retorno maior dos rendimentos de cotas de FII. Lembrando que este incremento de resultado se deve principalmente a contribuição do EZ no portfólio. Como a parcela pertencente ao Fundo é inferior a 50%, ele não é contabilizado de maneira consolidada. Tivemos comparativamente também uma redução da receita com certificado de recebível imobiliários do Fundo, dada a queda da taxa de juros ao longo de 2020.

## Lucro líquido

O lucro líquido do 1T21 totalizou R\$ 27,2 milhões (R\$ 1,02/cota). Se comparado ao mesmo período do ano anterior é possível ver um aumento expressivo do lucro líquido, ocasionado pelo novo nível de receitas do Fundo após as aquisições ocorridas ao longo do ano passado. Além disso tivemos um ajuste a valor justo sobre as cotas de Fundos imobiliários mais brando neste trimestre.



## FFO e FFO ajustado

O FFO do Fundo totalizou R\$ 34,5 milhões no 1T21, o que representa um aumento de 26,1% em relação ao 1T20. O FFO não é uma medida reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e sua metodologia pode mudar se comparada a outras empresas. Neste trimestre, o principal efeito que influenciou o FFO, partindo do lucro líquido, foi:

- O resultado de ajuste a valor justo de cotas de FII.

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 1T21 não tiveram representatividade e o FFO ajustado totalizou R\$ 34,5 milhões, ou R\$ 1,29/cota, valor 8,5% maior que no mesmo período do ano anterior. Lembrando ainda que em 2020 tivemos a 7ª emissão de cotas do Fundo.

| <i>(em R\$ '000, exceto se indicado)</i>            | 1T20          | 1T21          | Var.          |
|---|---------------|---------------|---------------|
| <b>Lucro líquido</b>                                | <b>9.726</b>  | <b>27.204</b> | <b>179,7%</b> |
| (-) Ajuste a valor de mercado de cotas de FII e CRI | 18.930        | 8.253         | (56,4%)       |
| (+) Despesas não-recorrentes                        | (1.330)       | (993)         | (25,3%)       |
| <b>(=) FFO</b>                                      | <b>27.326</b> | <b>34.464</b> | <b>26,1%</b>  |
| <i>FFO / cota (R\$ / cota)</i>                      | <b>1,19</b>   | <b>1,29</b>   | <b>8,5%</b>   |
| (+) Despesas financeiras não-caixa                  | -             | -             | n.a.          |
| <b>(=) FFO ajustado</b>                             | <b>27.326</b> | <b>34.464</b> | <b>26,1%</b>  |
| <i>FFO ajustado / cota (R\$ / cota)</i>             | <b>1,19</b>   | <b>1,29</b>   | <b>8,5%</b>   |

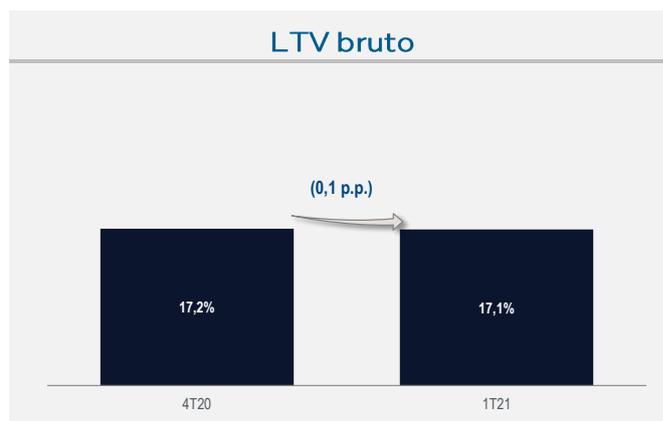
## Obrigações e disponibilidades

As obrigações por aquisições de imóveis e por captações de recursos no final do 1T21 totalizaram R\$606,0 milhões e uma posição de caixa e equivalentes de R\$ 311,4 milhões.

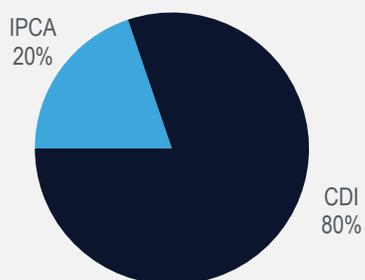
| (em R\$ '000)  | Custo           | Prazo orig. | Venc.    | 4T20           | 1T21           |
|--|-----------------|-------------|----------|----------------|----------------|
| <b>Obrigações por aquisições de imóveis</b>          |                 |             |          | <b>606.000</b> | <b>606.000</b> |
| Cidade Jardim  | IPCA + 6,55% aa | 6 anos      | Jul/2023 | 120.000        | 120.000        |
| Diamond Tower  | CDI + 3,50% aa  | 3 anos      | Jul/2023 | 486.000        | 486.000        |
| <b>Obrigações por captação de recursos</b>           |                 |             |          | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| <b>Endividamento bruto</b>                           |                 |             |          | <b>606.000</b> | <b>606.000</b> |
| (-) Disponibilidades e aplicações financeiras livres |                 |             |          | (168.521)      | (190.299)      |
| (-) Cotas de outros FIs (Mercado)                    |                 |             |          | (129.348)      | (121.070)      |
| <b>Endividamento líquido</b>                         |                 |             |          | <b>308.131</b> | <b>294.631</b> |

O nível de alavancagem, em março de 2021, se manteve em patamares confortáveis, com LTV bruto de 17,1% e LTV líquido de 8,3% (o Fundo deve manter o LTV líquido abaixo de 30,0%).

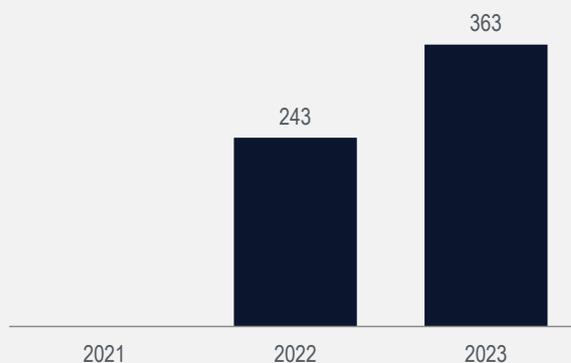
Vale lembrar que com a aquisição do Diamond Tower em julho de 2020, o Fundo adquiriu uma nova obrigação, que corresponde hoje a maior parcela de dívida do portfólio. A mesma é indexada a CDI, que apesar da recente elevação da taxa de juros do país, continua em níveis confortáveis.



### Índice de Reajuste



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

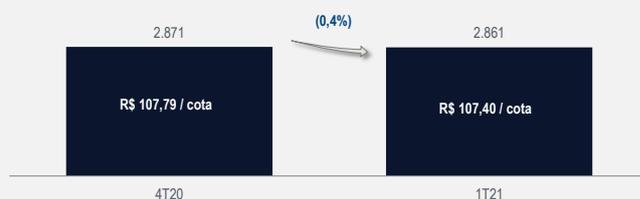


### Patrimônio líquido

O patrimônio líquido no 1T21 totalizou R\$2,9 bilhões, uma redução de 0,4% em relação ao trimestre anterior.

O valor patrimonial da cota passou de R\$ 107,79/cota em dezembro de 2020 para R\$ 107,40/cota no final de março de 2021.

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



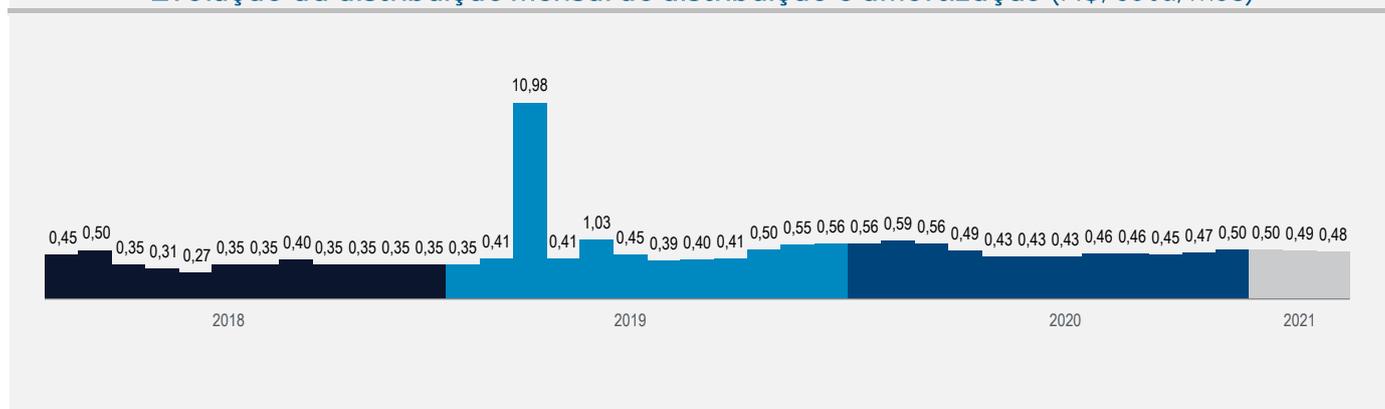
## Distribuições

No 1T21, o valor médio distribuído por cota foi de R\$ 0,49/cota/mês, o que representou um total de rendimentos distribuídos pelo fundo de R\$ 1,47/cota no trimestre. O valor total distribuído no 1T21 foi de R\$ 39,2 milhões.

Olhando em termos de *dividend yield*, o Fundo apresentou uma rentabilidade anualizada de 7,3% a.a. no mês de março, enquanto a indústria de lajes corporativas, vem transacionando valores próximos a 6,9% a.a. Este resultado é fruto do trabalho ativo de nosso time interno comercial e também de nossas análises na prospecção de locatários, revertendo em uma boa manutenção dos níveis de ocupação do Fundo, além de uma taxa de inadimplência desprezível ao longo destes meses.

Relembramos que desde maio de 2016 estamos distribuindo o rendimento mensal utilizando uma ponderação móvel do FFO Ajustado do Fundo ao longo do semestre e realizando o ajuste do efeito caixa no último mês do semestre corrente.

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



## Mercado de capitais

Nos últimos 12 e 24 meses (base março/2021), o retorno das cotas do BC Fund (BRCR11), considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi de -1,4% e -2,6%, respectivamente. Nos mesmos períodos, o Ifix registrou variações de 14,1% e 14,7%, respectivamente.

No trimestre, a rentabilidade foi negativa em 6,0%, enquanto o Ibovespa e o IFIX apresentaram variações negativas de 2,0% e 6,0%, respectivamente.

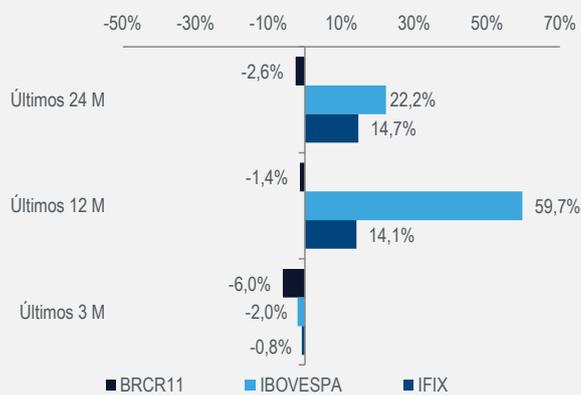
### Desempenho da cota no mercado (Base 100 – Dezembro/2010)



### Valor patrimonial vs. Valor de mercado



### Retorno dos últimos 3, 12 e 24 meses (Mar/21)



O valor de fechamento da cota de R\$ 82,00 em 31 de março de 2021 representava:

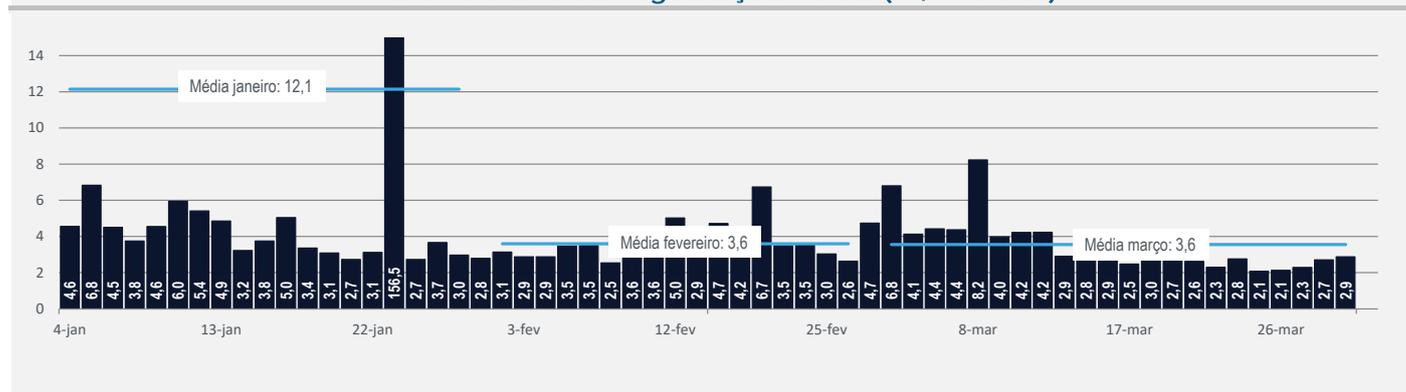
- Desconto de 23,6% com relação ao valor patrimonial da cota.
- Distribuição de rendimentos anualizada de 7,3% a.a.
- *Cap rate* implícito do portfólio de 9,4% (considerando a receita contratada de março/2021). Se for considerada a receita potencial das áreas vagas, o *cap rate* implícito seria de 10,4%.
- Valor médio de R\$ 11.090/m<sup>2</sup> de ABL.

## Avaliação a mercado

|                                      |                         | Mar-21         | Mar-20         |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------|----------------|
| Valor patrimonial                    | [R\$ / cota]            | 107,40         | 109,58         |
| Valor da cota (fechamento)           | [R\$ / cota]            | 82,00          | 89,31          |
| <i>Desconto ao valor patrimonial</i> | [%]                     | (23,6%)        | (18,5%)        |
| Distribuição mensal                  | [R\$ / cota]            | 0,48           | 0,56           |
| Rentabilidade mensal                 | [% a.m.]                | 0,59%          | 0,63%          |
| Rent. anual (linear)                 | [% a.a.]                | 7,0%           | 7,5%           |
| Rentabilidade anualizada             | [% a.a.]                | 7,3%           | 7,8%           |
| Quantidade de cotas                  | [#]                     | 26.638.202     | 22.918.202     |
| Valor de mercado                     | [R\$ mi]                | 2.184,3        | 2.046,8        |
| Dívida líquida (caixa líquido)       | [R\$ mi]                | 294,6          | (244,0)        |
| Participação minoritários            | [R\$ mi]                | 59,5           | 61,9           |
| <b>Enterprise Value</b>              | <b>[R\$ mi]</b>         | <b>2.538,4</b> | <b>1.864,8</b> |
| Receita contratada                   | [R\$ mi]                | 20,0           | 13,5           |
| Cap rate implícito                   | [%]                     | 9,4%           | 8,7%           |
| Cap rate potencial áreas vagas       | [%]                     | 10,4%          | 9,4%           |
| ABL do portfólio                     | [m <sup>2</sup> ]       | 228.888        | 184.450        |
| Valor médio por m2                   | [R\$ / m <sup>2</sup> ] | 11.090         | 10.110         |

Neste primeiro trimestre de 2020, a negociação em bolsa das cotas do BRCR11 registrou um volume médio diário de R\$6,3 milhões.

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



## Demonstrações Financeiras Consolidadas

### DRE Consolidada

| (R\$ '000)   | 1T20            | 1T21            | Var.           |
|--|-----------------|-----------------|----------------|
| <b>Receitas Propriedades para Investimento</b>                         | <b>39.970</b>   | <b>55.487</b>   | <b>38,8%</b>   |
| Receitas de aluguel  | 40.516          | 55.706          | 37,5%          |
| (-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa                      | -               | (45)            | n.a.           |
| Receitas de multas e juros recebidos                                   | 678             | 726             | 7,1%           |
| Descontos concedidos   | (1.224)         | (900)           | (26,5%)        |
| <b>Despesas juros e atualização monetária</b>                          | <b>(4.239)</b>  | <b>(11.408)</b> | <b>169,1%</b>  |
| Juros com obrigações por compra de imóveis                             | (4.239)         | (11.408)        | 169,1%         |
| <b>Despesas administrativas dos imóveis</b>                            | <b>(2.108)</b>  | <b>(2.085)</b>  | <b>(1,1%)</b>  |
| Despesas de comissões  | (115)           | (151)           | 31,3%          |
| Despesa de administração - Imóvel                                      | (47)            | (38)            | (19,1%)        |
| Despesas de condomínio   | (1.309)         | (1.518)         | 16,0%          |
| Despesas de reparos, manutenção e conservação                          | (637)           | (378)           | (40,7%)        |
| <b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>             | <b>33.623</b>   | <b>41.994</b>   | <b>24,9%</b>   |
| Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)                          | 1.821           | 1.059           | n.a.           |
| Rendimentos de Cotas de Fundos Imobiliários                            | 862             | 1.902           | 120,6%         |
| Resultado / ajuste a valor de mercado de cotas de FII                  | (18.945)        | (8.279)         | (56,3%)        |
| Ajuste ao valor justo (CRI)  | 15              | 26              | 73,3%          |
| <b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b> | <b>(16.247)</b> | <b>(5.292)</b>  | <b>(67,4%)</b> |
| <b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>                    | <b>17.376</b>   | <b>36.702</b>   | <b>111,2%</b>  |
| Receitas com cotas de fundo de renda fixa                              | 2.108           | 77              | (96,3%)        |
| Receitas com compromissada   | -               | 83              | n.a.           |
| Despesas com IR sobre aplicações financeiras                           | (376)           | (23)            | (93,9%)        |
| <b>Total outros ativos financeiros</b>                                 | <b>1.732</b>    | <b>137</b>      | <b>(92,1%)</b> |
| Despesa de gestão  | (7.256)         | (6.779)         | (6,6%)         |
| Taxa de administração - Fundo  | (1.945)         | (1.867)         | (4,0%)         |
| Despesas tributárias   | (468)           | (519)           | 10,9%          |
| Outras despesas operacionais   | 961             | (294)           | n.a.           |
| <b>Total de receitas(despesas) operacionais</b>                        | <b>(8.708)</b>  | <b>(9.459)</b>  | <b>8,6%</b>    |
| <b>Lucro Líquido Antes da Participação dos Minoritários</b>            | <b>10.400</b>   | <b>27.380</b>   | <b>163,3%</b>  |
| Participação Minoritários  | (674)           | (176)           | (73,9%)        |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                                      | <b>9.726</b>    | <b>27.204</b>   | <b>179,7%</b>  |
| Quantidade de cotas no final do período                                | 22.918.202      | 26.638.202      | 16,2%          |
| Lucro líquido por cota - R\$   | 0,42            | 1,02            | 140,6%         |

## Balço Patrimonial Consolidado

| ATIVOS (R\$ '000)                            | 4T20             | % sobre Ativo Total | 1T21             | % sobre Ativo Total | Varição       |
|--|------------------|---------------------|------------------|---------------------|---------------|
| <b>Circulante</b>                            | <b>422.201</b>   | <b>11,8%</b>        | <b>452.738</b>   | <b>12,5%</b>        | <b>7,2%</b>   |
| Aplicações Financeiras                       | 166.782          | 4,6%                | 168.865          | 4,7%                | 1,2%          |
| Aluguéis a receber                           | 29.026           | 0,8%                | 38.301           | 1,1%                | 32,0%         |
| Outros ativos                                | 5.142            | 0,1%                | 24.673           | 0,7%                | 379,8%        |
| Valores a receber por venda de imóveis       | 221.251          | 6,2%                | 220.899          | 6,1%                | (0,2%)        |
| <b>Não Circulante</b>                        | <b>129.348</b>   | <b>3,6%</b>         | <b>121.070</b>   | <b>3,4%</b>         | <b>(6,4%)</b> |
| Aplicações financeiras                       | 129.348          | 3,6%                | 121.070          | 3,4%                | (6,4%)        |
| <b>Propriedades para Investimento</b>        | <b>3.037.060</b> | <b>84,6%</b>        | <b>3.037.804</b> | <b>84,1%</b>        | <b>0,0%</b>   |
| Edificações                                  | 3.037.060        | 84,6%               | 3.037.804        | 84,1%               | 0,0%          |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>                        | <b>3.588.609</b> | <b>100,0%</b>       | <b>3.611.612</b> | <b>100,0%</b>       | <b>0,6%</b>   |
| PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ '000)      | 4T20             | % sobre Passivo +   | 1T21             | % sobre Passivo +   | Varição       |
| <b>Circulante</b>                            | <b>49.558</b>    | <b>1,4%</b>         | <b>82.767</b>    | <b>2,3%</b>         | <b>67,0%</b>  |
| Rendimentos a distribuir                     | 26.244           | 0,7%                | 24.375           | 0,7%                | (7,1%)        |
| Impostos e contribuições a recolher          | 22               | 0,0%                | 19               | 0,0%                | (13,6%)       |
| Provisões e contas a pagar                   | 15.671           | 0,4%                | 18.373           | 0,5%                | 17,2%         |
| Obrigações por aquisição de imóveis          | 7.621            | 0,2%                | 40.000           | 1,1%                | 424,9%        |
| <b>Não circulante</b>                        | <b>608.294</b>   | <b>17,0%</b>        | <b>608.491</b>   | <b>16,8%</b>        | <b>0,0%</b>   |
| Provisões e contas a pagar                   | 6.006            | 0,2%                | 6.006            | 0,2%                | 0,0%          |
| Obrigações por recursos em garantia          | 3.403            | 0,1%                | 3.239            | 0,1%                | (4,8%)        |
| Obrigações por aquisição de imóveis          | 598.885          | 16,7%               | 599.246          | 16,6%               | 0,1%          |
| <b>TOTAL DO PASSIVO</b>                      | <b>657.852</b>   | <b>18,3%</b>        | <b>691.258</b>   | <b>19,1%</b>        | <b>5,1%</b>   |
| <b>Patrimônio Líquido</b>                    | <b>2.871.280</b> | <b>80,0%</b>        | <b>2.860.888</b> | <b>79,2%</b>        | <b>(0,4%)</b> |
| Cotas integralizadas                         | 2.321.750        | 64,7%               | 2.321.750        | 64,3%               | 0,0%          |
| Gastos com colocação de cotas                | (55.682)         | (1,6%)              | (55.682)         | (1,5%)              | 0,0%          |
| Reserva de contingência                      | 9.154            | 0,3%                | 9.154            | 0,3%                | 0,0%          |
| Ajuste de avaliação a valor justo            | 536.345          | 14,9%               | 536.345          | 14,9%               | 0,0%          |
| Lucros (prejuízos) acumulados                | 59.713           | 1,7%                | 49.321           | 1,4%                | (17,4%)       |
| <b>Participação dos Minoritários</b>         | <b>59.477</b>    | <b>1,7%</b>         | <b>59.466</b>    | <b>1,6%</b>         | <b>(0,0%)</b> |
| <b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> | <b>3.588.609</b> | <b>100,0%</b>       | <b>3.611.612</b> | <b>100,0%</b>       | <b>0,6%</b>   |

## Fluxo de Caixa Consolidado

| (R\$ '000)  | 2020             | 2021            | Var %          |
|---|------------------|-----------------|----------------|
| Recebimento de renda de aluguéis líquido de desconto                  | 17.163           | 34.188          | 99,2%          |
| Recebimento de multas e juros   | 40               | 726             | 1715,0%        |
| Pagamento de despesas com comissões                                   | -                | (151)           | n.a.           |
| Pagamento de despesas/Reembolso com IPTU                              | (40)             | (205)           | 412,5%         |
| Pagamentos de despesas de consultoria                                 | -                | (54)            | n.a.           |
| Pagamentos de despesas de gestão                                      | (7.064)          | (6.486)         | (8,2%)         |
| Pagamentos de despesas com advocacia                                  | (68)             | (18)            | (73,5%)        |
| Pagamento de taxa de administração - Fundo                            | (1.697)          | (1.599)         | (5,8%)         |
| Pagamento de taxa de administração - Imóvel                           | (47)             | (38)            | (19,1%)        |
| Pagamento de despesas com condomínio                                  | (106)            | 47              | n.a.           |
| Pagamento de manutenção e reparos                                     | (522)            | (378)           | (27,6%)        |
| Compensação de IR s/ aplicação financeira                             | (306)            | (17)            | (94,4%)        |
| Pagamentos (recebimentos) diversos                                    | (13.581)         | (16.727)        | 23,2%          |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                      | <b>(6.228)</b>   | <b>9.288</b>    | <b>n.a.</b>    |
| Rendimento de cota de fundo de renda fixa                             | 1.762            | 16              | (99,1%)        |
| Rendimentos em operações compromissadas                               | -                | 76              | n.a.           |
| Amortização/Aporte de cotas em entidades controladas não consolidadas | -                | (1.569)         | n.a.           |
| Aquisição de imóveis p/ renda (benfeitorias e custas de registros)    | (1.731)          | (7)             | (99,6%)        |
| Aquisição de imóveis p/ renda (parcela a prazo)                       | (152.700)        | -               | n.a.           |
| Aquisição de letras de créditos imobiliários                          | -                | (20.663)        | n.a.           |
| Aquisições de cotas de entidade controlada não consolidada            | (350)            | -               | n.a.           |
| Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários investidos          | 858              | 1.702           | 98,4%          |
| Recebimento de rendimentos de entidade controlada não consolidada     | 10.221           | 6.571           | (35,7%)        |
| Benfeitorias em imóveis para renda                                    | (923)            | -               | n.a.           |
| Amortização de certificados de recebíveis imobiliários                | 1.829            | 1.075           | (41,2%)        |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>                  | <b>(141.034)</b> | <b>(12.799)</b> | <b>(90,9%)</b> |
| Rendimentos pagos   | (39.288)         | (39.160)        | (0,3%)         |
| IRRF sobre rendimentos pagos  | 3                | (6)             | n.a.           |
| Recebimento por cessão de créditos imobiliários                       | 29.856           | 32.700          | 9,5%           |
| Pagamento por cessão de créditos imobiliários                         | (126)            | (6.485)         | 5046,8%        |
| Pagamento de despesas com agente fiduciário                           | (118)            | (263)           | 123%           |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>                  | <b>(9.673)</b>   | <b>(13.214)</b> | <b>36,6%</b>   |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>              | <b>(156.935)</b> | <b>(16.725)</b> |                |

## Anexo A – Portfolio de ativos

|   |  |   |  |   |  |   |
|---|--|---|--|---|--|---|
|  <p><b>Eldorado</b><br/>São Paulo - SP<br/>Área: 22.246 m<sup>2</sup></p>   |  <p><b>BFC</b><br/>São Paulo - SP<br/>Área: 10.657 m<sup>2</sup></p>    |  <p><b>Senado</b><br/>Rio de Janeiro - RJ<br/>Área: 19.262 m<sup>2</sup></p>   |  <p><b>Cidade Jardim</b><br/>São Paulo - SP<br/>Área: 7.458 m<sup>2</sup></p> |  <p><b>Cenesp</b><br/>São Paulo - SP<br/>Área: 64.480 m<sup>2</sup></p>   |  <p><b>Sucupira</b><br/>São Paulo - SP<br/>Área: 7.534 m<sup>2</sup></p>        |  <p><b>Diamond Tower</b><br/>São Paulo - SP<br/>Área: 36.918 m<sup>2</sup></p> |
|  <p><b>Volkswagen</b><br/>São Paulo - SP<br/>Área: 12.560 m<sup>2</sup></p> |  <p><b>Burity</b><br/>São Paulo - SP<br/>Área: 10.550 m<sup>2</sup></p> |  <p><b>Transatlântico</b><br/>São Paulo - SP<br/>Área: 4.208 m<sup>2</sup></p> |  <p><b>Montreal</b><br/>Rio de Janeiro - RJ<br/>Área: 6.439 m<sup>2</sup></p> |  <p><b>MV9</b><br/>Rio de Janeiro - RJ<br/>Área: 15.174 m<sup>2</sup></p> |  <p><b>CEO Office</b><br/>Rio de Janeiro - RJ<br/>Área: 4.782 m<sup>2</sup></p> |  <p><b>EZ Towers - B</b><br/>São Paulo - SP<br/>Área: 7.520 m<sup>2</sup></p>  |

## Anexo B – Sobre o Fundo

O BC Fund (Fundo) é o maior fundo de investimento imobiliário de lajes corporativas listado em bolsa do Brasil, e suas cotas estão sendo negociadas em mercado organizado da B3 desde seu IPO, ocorrido em dezembro de 2010, sob o ticker BRCR11. O BC Fund foi constituído em junho de 2007 e, desde então, se destaca pela gestão ativa de sua carteira, com o objetivo primordial de investir em escritórios comerciais de laje corporativa com renda, estrategicamente localizados nas principais cidades do Brasil. Dentre os ativos-alvo investidos estão imóveis comerciais ou direitos relativos a esses imóveis, sejam prontos ou em fase final de construção.

O portfólio do BC Fund é composto atualmente por 14 imóveis de escritórios localizados em São Paulo e Rio de Janeiro, e o perfil é concentrado em edifícios comerciais corporativos de alta qualidade (Classe AAA e A). Os imóveis são locados por diversas empresas nacionais e multinacionais renomadas, tais como WeWork, Volkswagen, LinkedIn, Petrobras, entre outras. O BC Fund busca, através de sua participação em cada ativo, atuar ativamente nos referidos imóveis, com objetivo de torná-los mais atrativos à ocupação de atuais e futuros inquilinos, bem como de mantê-los sempre atualizados e modernos. Além disso, o BC Fund detém em bases consolidadas outros ativos como cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII), Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), cujos rendimentos também são isentos de tributação ao Fundo.

O BC Fund possui uma política de gestão ativa baseada em quatro pilares: (i) negociação competente dos contratos de locação a valor de mercado na periodicidade mínima permitida pela legislação; (ii) investimento em expansão, melhorias e retrofits dos imóveis almejando maiores valores de locação e menor taxa de vacância; (iii) eficiente reciclagem da carteira atual de imóveis com aumento de renda e realização de ganho de capital, e (iv) alavancagem positiva na aquisição de novos imóveis e/ou cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, de maneira a flexibilizar a disponibilidade dos recursos em caixa e maximizar retorno ao cotista.

Os fundos de investimentos imobiliários são veículos estruturados de investimento que têm como escopo o investimento no setor imobiliário, visando seu fomento e desenvolvimento. Dentre as principais vantagens que o investimento em um FII proporciona, destaca-se a isenção de 100% dos impostos incidentes sobre as receitas e lucros dos ativos com lastro imobiliário, que possibilita a obtenção de rendimentos potencialmente superiores aos experimentados pelas sociedades que atuam no mesmo setor, as quais se sujeitam a uma tributação de 9,25% sobre a receita, e 34% sobre o lucro real. Ademais, as distribuições de resultados do FII aos investidores pessoa física são isentas de tributação, desde que atendidos certos requisitos previstos na legislação em vigor.

Ainda no que se refere às vantagens potenciais que o investimento em cotas de um FII proporciona quando comparado ao investimento em sociedades atuantes no setor imobiliário, ou no investimento direto em imóveis,

merecem destaque: (i) a economia decorrente do não recolhimento de impostos, encargos trabalhistas e/ou do pagamento de bônus a executivos, visto ser vedada a contratação direta de empregados pelo FII, (ii) a maior previsibilidade e constância no fluxo caixa de um FII, dado que suas receitas são decorrentes substancialmente de aluguéis dos imóveis integrantes de seu patrimônio, (iii) previsibilidade e capacidade de suportar as despesas relativas aos prestadores de serviços do FII, cujas remunerações são normalmente fixadas como um percentual de variáveis financeiras do próprio Fundo, (iv) proteção ao patrimônio na vedação do FII em constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes de sua carteira ou de coobrigar-se sob qualquer transação, (v) potencial maior liquidez na operação em ambiente de Bolsa e o fracionamento do investimento por meio da aquisição de cotas, e (vi) maior transparência e facilidade na obtenção de informações.

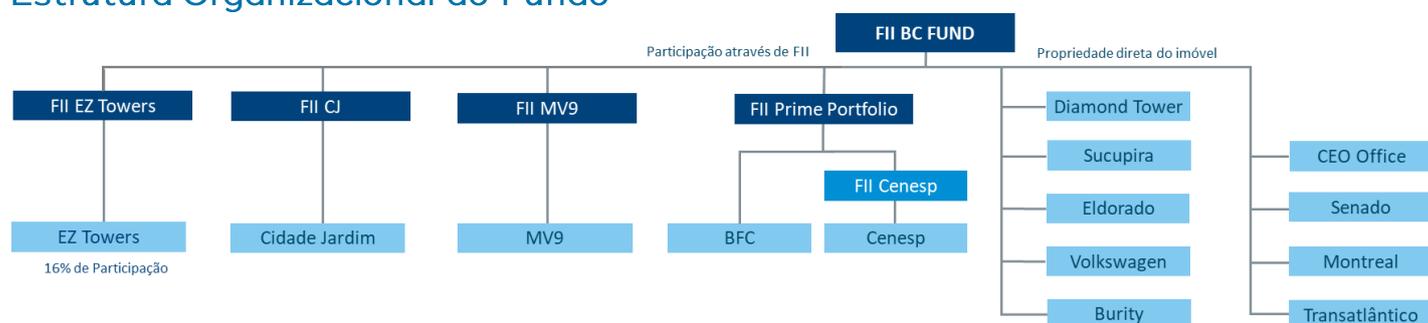
A política de distribuição mensal do fundo está voltada para as decisões estratégicas da gestão, com base no cenário macroeconômico brasileiro e nas perspectivas do setor imobiliário. Em 2016 com a sinalização de queda na taxa de juros, o Fundo diminuiu seu nível de caixa por meio de uma amortização de capital, seguindo com a alteração de sua política de distribuição mensal, antes pautada em rendimentos fixos. Atualmente, as distribuições de rendimentos do BC Fund são realizadas com base no limite mínimo legal, hoje de 95% do resultado auferido no semestre, apurados segundo o regime de caixa, nos termos da legislação e do regulamento do Fundo em vigor.

Não obstante, ser vedado aos FIIs contrair dívidas, existe a possibilidade de os FIIs adotarem estratégias de alavancagem de seu ativo, visto lhes ser permitido, por exemplo, comprar imóveis a prazo ou ceder o fluxo de contratos de direitos de crédito futuros. Nessas operações, as garantias oferecidas não oneram os cotistas, tampouco implicam na criação de qualquer obrigação contra o BC Fund, que não é coobrigado pela solvência dos créditos cedidos.

As aquisições do BC Fund são selecionadas por meio do monitoramento constante do mercado imobiliário de escritórios com foco principal sobre o eixo RJ-SP, da realização de diligências rigorosas sobre os imóveis e da capacidade da Administradora e da Gestora (ambas controladas pelo Banco BTG Pactual) de originar e recomendar as melhores oportunidades de investimento. O frequente investimento no mapeamento de oferta e demanda do mercado de escritórios comerciais permite ao BC Fund identificar oportunidades de aquisição de imóveis com grande potencial de valorização. O histórico de giro da carteira imobiliária do BC Fund demonstra que mesmo em períodos de incertezas econômicas no mercado imobiliário, como nos anos de 2009 e 2010, o BC Fund conseguiu identificar e aproveitar bons investimentos, e nos anos 2015 e 2016, de menos transações imobiliárias, realizou desinvestimentos com ganho de capital significativos para seus cotistas. O mesmo aconteceu em 2018, ano no qual o fundo aproveitou a retomada do mercado imobiliário para realizar desinvestimentos e aquisições positivas para a sua carteira. Movimento que ganhou tração nos anos de 2019 e 2020.

O BC Fund se destaca no mercado de FII por seu caráter precursor e inovador, sempre em busca da aproximação com o investidor e da diminuição de assimetrias. Dentre as medidas tomadas nesse sentido, se destacam a Planilha de Fundamentos, atualizada e disponibilizada mensalmente para o mercado nesse site, e a existência do Comitê de Acompanhamento, composto por um grupo de cotistas alinhados em prol do benefício do Fundo e da sua aproximação com os investidores, que se encontram periodicamente para discutir caminhos e estratégias traçadas para a carteira do Fundo.

## Estrutura Organizacional do Fundo



## Anexo C – Glossário

**ABL – Área Bruta Locável:** Refere-se à área efetivamente locada e, portanto, geradora de receita. É usada como base para o cálculo das métricas relacionadas à área do portfólio.

**Área BOMA:** Principal método de medição de área adotado para a comercialização de áreas de lajes corporativas. Permite uma melhor comparação de áreas entre empreendimentos, levando em conta espaços que tenham tanto uma utilização exclusiva da unidade autônoma quanto os que servem de suporte geral do condomínio.

**Cap rate:** Corresponde à receita mensal de um imóvel anualizada (12 meses) dividida pelo valor do imóvel.

**CDB:** Certificado de Depósito Bancário.

**CRI:** Certificado de Recebíveis Imobiliários.

**FFO – Funds From Operations:** Medida não contábil correspondente ao lucro líquido, excluindo (adicionando) os efeitos do ganho (perda) na venda de propriedade para investimento, o ganho com valor justo de propriedade para investimento e receitas e despesas não recorrentes. O FFO é calculado pelos administradores do Fundo e não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outros fundos ou por companhias atuantes no mesmo segmento.

**FFO Ajustado:** Corresponde ao FFO somado às despesas financeiras não caixa, relacionadas à correção monetária sobre o saldo do endividamento.

**LCI:** Letra de Crédito Imobiliário.

**Leasing Spread:** Incremento real (acima da inflação) do valor de locação no final do período sobre o valor de locação correspondendo à mesma área no início do período, em decorrência dos contratos negociados nas revisões ou novas locações.

**LTV – Loan to Value (bruto):** corresponde ao valor do endividamento bruto sobre o valor total de ativos deduzido das participações minoritárias.

**LTV – Loan to Value (líquido):** corresponde ao valor do endividamento bruto descontado da posição de caixa e equivalentes a caixa dividido pelo total de ativos, também descontado da posição de caixa e equivalentes a caixa.

**IGP-M:** Índice Geral de Preços de Mercado, publicado mensalmente e apurado pela Fundação Getúlio Vargas.

**IPCA:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado mensalmente pelo IBGE.

**IPO – *Initial Public Offering*:** Oferta Pública Inicial das cotas. O Fundo realizou seu IPO em dezembro de 2010.

**Market Cap:** Corresponde ao valor patrimonial no mercado secundário obtido pela quantidade de cotas multiplicado pelo valor de fechamento da cota no último dia útil do período correspondente.

**Receita Contratada de Locação:** Medida não contábil que corresponde ao valor total dos contratos de locação vigentes no mês de referência, desconsiderando descontos, carências, multas e outros ajustes que impactam a receita contábil de locação.

**Receita Contratada de Locação de 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.