

São Paulo, 12 de dezembro de 2023 – O Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund (“BC Fund”) (B3: BRCR11), maior fundo de investimento imobiliário de lajes corporativas listado em bolsa do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao terceiro trimestre de 2023 (3T23).

Destaques do 3T23

- A receita de locação totalizou **R\$ 58,7 milhões** no trimestre.
- No 3T23, o FFO e o FFO ajustado totalizaram **R\$ 37,0 milhões** (R\$ 1,39/cota).
- O lucro líquido foi de **R\$ 11,5 milhões** (R\$ 0,43/cota) no trimestre.
- O patrimônio líquido no final do 3T23 foi de **R\$ 2,7 bilhões** (R\$ 99,57/cota).
- O total de rendimentos distribuídos do 3T23 foi de **R\$ 34,9 milhões** (R\$ 1,31/cota), conforme política de distribuição mensal dos lucros apurados sobre regime de caixa.
- Nos últimos 12 e 24 meses (base setembro/2023), a rentabilidade dos cotistas, considerando os rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi de **-6,8%** e **-3,9%**, respectivamente.
- No final do trimestre, a ABL do portfólio correspondia a **239.814 m²**, não havendo alterações em relação ao 2T23.
- A vacância financeira era de **15,6%** no final do terceiro trimestre de 2023.
- No 3T23, **12,0%** da carteira de contratos passou por período de revisional ou teve novas locações, o que gerou uma redução da receita de locação de **13,0%** nestas áreas em termos nominais e redução de **10,2%** se considerada a inflação (*leasing spread*). A receita contratada da mesma área do 3T23 teve uma redução de **1,2%** em termos nominais em relação ao 2T23.

Teleconferência (Português)

XX de novembro de 2023
10h00 (BR) / 08h00 (ET)
Tel.: +55 11 3181-8565

Teleconferência (Inglês)

XX de novembro de 2023
11h30 (BR) / 09h30 (ET)
Tel.: +1 412 717 9627

Relação com investidores

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

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

Eventos recentes – 3T23

Eldorado

Novo contrato de locação

Em julho, o Fundo firmou uma nova locação no edifício Eldorado de meio andar, correspondente a 1.030m² para uma empresa do ramo de energia elétrica. Lembrando ainda que a exposição do Fundo por andar é equivalente a 49%. Ressaltamos que a nova locação possui vigência de cinco anos, com condições comerciais em linha com o praticado na região para ativos de alta qualidade.

Obrigações

Também em julho, o Fundo conseguiu repactuar a extensão por 9 meses do vencimento da dívida relativa ao Diamond Tower. Além disso, dado o momento macroeconômico, negociamos a extensão do prazo da carência do pagamento de juros por mais 6 meses da primeira tranche da dívida e por um período de 3 meses da segunda tranche, que voltou a pagar juros em outubro. Ainda no mês, tivemos o prolongamento por até três meses da dívida relacionada ao Cidade Jardim. Com isto, conseguimos casar o vencimento da dívida com a entrada de recursos no Fundo oriundos do CRI do Urbanity, no valor de R\$ 130 milhões.

Diamond Tower

Novo contrato de locação

Em agosto, o Fundo firmou uma nova locação no edifício Diamond Tower de um andar, correspondente a 2.051m² para uma empresa do ramo automobilístico. Ressaltamos que a nova locação possui vigência de dez anos, com condições comerciais em linha com o praticado na região para ativos de alta qualidade. Destacamos ainda que com esta nova locação, o time interno da Gestora, conseguiu realizar a ocupação do andar que seria alvo de rescisão antecipada pelo antigo inquilino, não deixando assim o Fundo ser impactado pela devolução.

Eldorado

Novo contrato de locação

Em setembro, o Fundo firmou uma nova locação no edifício Eldorado de meio andar, correspondente a 1.253m² para uma empresa do ramo de seguros. Lembrando ainda que a exposição do Fundo por andar é equivalente a 49%. Ressaltamos que a nova locação possui vigência de cinco anos, com condições comerciais em linha com o praticado na região para ativos de alta qualidade.

Obrigações

Ainda em setembro, o Fundo recebeu os recursos oriundos do vencimento do CRI do Urbanity, do qual era credor, correspondendo a um montante de principal de R\$ 130 milhões. Parte dos recursos foram destinados para a quitação das obrigações vinculadas à aquisição do CRI do Cidade Jardim, que possuía vencimento próximo.

Certificação LEED Zero Carbon – Eldorado

Também em setembro, o edifício Eldorado foi contemplado com a certificação LEED Zero Carbon, pelo US Green Building Council. A conquista coloca o empreendimento como um dos primeiros ativos AAA brasileiro com tal selo, que zela pela emissão zero de carbono.

Eventos subsequentes

Diamond Tower

Novo contrato de locação

Em outubro, o Fundo firmou um novo contrato de locação de meio andar no Diamond Tower para uma empresa do ramo farmacêutico. A área BOMA equivalente é de 1.026 m². Ressaltamos que o contrato possui prazo de 5 anos e que as condições comerciais estão em linha com os últimos contratos assinados no empreendimento, considerando os diferenciais de alta qualidade do ativo. Destacamos ainda que a nova locação é fruto do trabalho ativo do time interno da Gestora, que busca ativamente absorver a área vaga de seu portfólio.

Mercado – Análise 3T23

O trimestre foi marcado por um resultado em termos de absorção um pouco mais brando na Cidade de São Paulo. A absorção líquida representou apenas 556m², um número pouco representativo se comparado aos 33.000m² do primeiro semestre, impulsionado principalmente pela região da Chucrí Zaidan, seguida da Faria Lima e Marginal Pinheiros. Já no Rio de Janeiro a absorção líquida foi negativa em 7.589 mil m², puxada pela desocupação de uma empresa do setor de Óleo e Gás no Centro.

Comunicado ao Mercado – Nova Transação

Em novembro o Fundo divulgou um comunicado ao mercado a cerca de uma potencial nova Transação envolvendo a alienação de sua participação direta e indireta em cinco ativos do portfólio, sendo eles: Ed. Brazilian Financial Center, Ed. Burity, Ed. Cidade Jardim, Ed. Transatlântico e Ed. Volkswagen. O valor da Transação é correspondente à R\$ 755 milhões, que será pago 70% à vista e 30% em duas parcelas iguais, uma no 12º mês e a outra no 24º mês. A correção do preço da parcela à prazo corresponderá a 100% do CDI e paga mensalmente pelo Comprador ao Fundo. Ressaltamos ainda que a concretização da operação ainda depende da concretização de condições precedentes usuais a esse tipo de negócio e que o mercado será prontamente avisado em relação às evoluções do processo.

Considerações sobre as informações contábeis

A elaboração de informações intermediárias não é requerida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário. Em linha com as práticas das companhias listadas na B3 e considerando a atual base de cotistas do BC Fund, as demonstrações financeiras do terceiro trimestre de 2023 passaram por um processo de revisão limitada conduzida pela EY de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias.

<i>Destaques financeiros (em R\$ milhões, exceto se indicado)</i>	3T22	3T23	Var.	9M22	9M23	Var.
Receitas de locação	56,8	58,7	3,3%	166,7	168,5	1,0%
Lucro líquido ¹	15,3	11,5	(24,7%)	(29,2)	99,4	n.a.
<i>Lucro líquido / cota (R\$ / cota)</i>	0,57	0,43	(24,7%)	(1,10)	3,73	n.a.
Lucro líquido (ex -reavaliação)	15,3	11,5	(24,7%)	34,5	44,3	28,7%
<i>Lucro líquido (ex -reavaliação) / cota (R\$ / cota)</i>	0,57	0,43	(24,7%)	1,29	1,66	28,7%
FFO	35,5	37,0	4,2%	114,8	107,4	(6,5%)
<i>FFO / cota (R\$ / cota)</i>	1,33	1,39	4,2%	4,31	4,03	(6,5%)
FFO ajustado	35,5	37,0	4,2%	114,8	107,4	(6,5%)
<i>FFO ajustado / cota (R\$ / cota)</i>	1,33	1,39	4,2%	4,31	4,03	(6,5%)
Distribuição total	37,6	34,9	(7,1%)	79,1	108,4	37,0%
<i>Distribuição total / cota (R\$ / cota)</i>	1,41	1,31	(7,1%)	2,97	4,07	37,0%
Patrimônio líquido	2.674,9	2.652,4	(0,8%)	2.693,9	2.652,4	(1,5%)
<i>Patrimônio líquido / cota (R\$ / cota)</i>	100,42	99,57	(0,8%)	101,13	99,57	(1,5%)
Endividamento bruto	952,3	919,7	(3,4%)	933,7	919,7	(1,5%)
Endividamento líquido (caixa líquido)	667,9	753,7	12,9%	630,3	753,7	19,6%
Destaques operacionais	3T22	3T23	Var.	9M22	9M23	Var.
ABL do portfólio (m²)	239.814	239.814	0,0%	239.814	239.814	0,0%
Receita contratada de locação mensal (R\$ milhões)	20,3	21,4	5,1%	19,9	21,4	7,4%
Vacância financeira (final do período)	19,6%	15,6%	(4,0 p.p.)	19,4%	15,6%	(3,9 p.p.)
Inadimplência	0,0%	0,0%	n.a.	0,0%	0,0%	n.a.
Variação anual da receita contratada (SAR)	0,1%	-1,2%	n.a.	7,6%	0,7%	(0,9 p.p.)
Leasing spread	(1,9%)	(10,2%)	(8,3 p.p.)	(13,5%)	(8,6%)	(0,4 p.p.)
<i>% Carteira negociada</i>	7,8%	12,0%	4,3 p.p.	16,9%	16,6%	(0,0 p.p.)
Destaques de mercado	3T22	3T23	Var.	9M22	9M23	Var.
Número total de cotas	26.638.202	26.638.202	0,0%	26.638.202	26.638.202	0,0%
Valor de mercado	1.859,1	1.582,0	(14,9%)	1.859,1	1.582,0	(14,9%)
<i>Preço da cota - Final do período (R\$ / cota)</i>	69,79	59,39	(14,9%)	69,79	59,39	(14,9%)
<i>Preço da cota - Média do período (R\$ / cota)</i>	62,75	65,00	3,6%	66,01	59,94	(9,2%)
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	2,40	1,87	(21,8%)	2,08	1,64	(21,4%)
Quantidade de cotistas	154.373	154.450	0,0%	154.373	154.450	0,0%
<i>Total de Pessoas Físicas</i>	154.031	154.146	0,1%	154.031	154.146	0,1%
<i>Total de Pessoas Jurídicas</i>	342	304	(11,1%)	342	304	(11,1%)
<i>% das cotas detidas por Pessoas Físicas</i>	70,8%	71,4%	0,5 p.p.	70,8%	71,4%	0,5 p.p.
<i>% das cotas detidas por Pessoas Jurídicas</i>	29,2%	28,6%	(0,5 p.p.)	29,2%	28,6%	(0,5 p.p.)

Comentários do Gestor

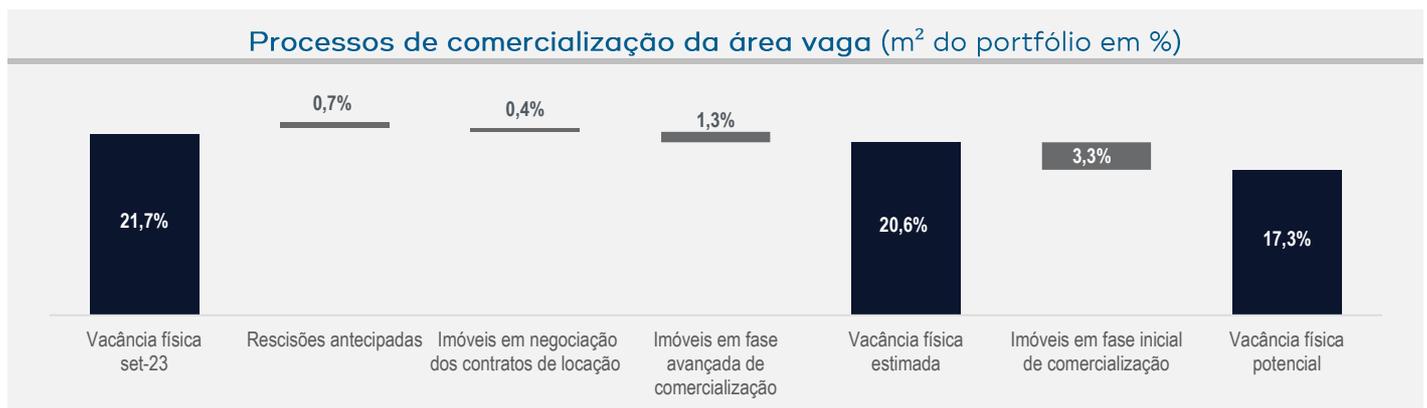
Como ressaltamos nos últimos trimestres, em linha com a nossa estratégia de reciclagem eficiente do portfólio, estávamos perseguindo uma janela de mercado um pouco mais favorável para conseguir realizar um desinvestimento benéfico ao Fundo. A ideia era buscar uma oportunidade de mercado que contemplasse não apenas um ganho de capital aos cotistas atrelados em sua proposta, mas também um volume monetário relevante, de forma a fazer frente a uma desalavancagem significativa, pois como destacamos anteriormente embora possam ser esperadas reduções dos indexadores de nossas dívidas no curto/médio prazo, entendemos ainda que um processo de desalavancagem no Fundo deverá trazer um maior valor para o nosso portfólio. Desta forma, assinamos recentemente um Memorando de Entendimentos relacionado a alienação total da participação do Fundo em cinco ativos de seu portfólio. Como destacamos no Comunicado ao Mercado, entendemos que os ativos a serem alienados na potencial Transação, que são: Brazilian Financial Center (BFC), Burity, Cidade Jardim, Transatlântico e Volkswagen, por serem ativos maduros, já se encontram com um ganho de capital represado, uma vez que as rendas originárias possuem um elevado *Leasing Spread*, considerando a data base de entrada de cada ativo no Fundo. Além disto, três deles são empreendimentos classe B, que embora tenham performado de forma positiva durante períodos adversos, já não correspondiam mais a nossa tese de investimento desejável, que se concentra em ativos AAA em que enxergamos uma potencial valorização das receitas de locação com base na gestão profissional da carteira locatícia. A estrutura final da operação está sendo desenhada de forma a extrair o máximo valor ao nosso Fundo e conseqüentemente aos nossos cotistas. Assim que tivermos superado as condições precedentes usuais para este modelo de negócios e evoluído para a assinatura dos documentos definitivos, avisaremos prontamente o mercado sobre os ganhos e perspectivas futuras da gestão para o Fundo. Nossa expectativa é que o próximo ano apresente um horizonte de maior estabilidade econômica, no qual novas oportunidades poderão ressurgir, trazendo ainda mais valor a nossa carteira.

Saindo da ótica de M&A e entrando na visão operacional, os primeiros nove meses do ano foram marcados não só pela manutenção do movimento de retomada das ocupações dos escritórios, mas também pelo movimento de entregas de novos estoques em São Paulo, impactando a performance da taxa de ocupação. Assim, ao olharmos os dados de mercado dos ativos de alta qualidade, ou seja, os chamados A e AAA, São Paulo saiu de uma taxa de vacância de 20,8% no final do ano passado para uma taxa atual de 23,6%. Já olhando o mercado do Rio a variação foi praticamente inexpressiva, saindo de 30,9% no fim de 2022 para 30,8% neste trimestre. Em termos de absorção líquida, enquanto em São Paulo foram absorvidos pouco mais de 35 mil m², já a marca no Rio de Janeiro atingiu quase 31 mil m². Já dentro do portfólio do Fundo a redução ao longo do ano ficou em 2,2 pontos percentuais, com destaque para a realização de 9 novas locações ao longo do ano, praticamente um novo contrato por mês. Em termos de absorção bruta, já considerando a fração ideal de sua participação nos ativos, o Fundo locou aproximadamente 12 mil m², distribuído em 3 ativos do portfólio, sendo concentrada a nova ABL principalmente nos ativos de maior aluguel por metro quadrado, impactando de forma mais positiva ainda na vacância financeira, que diminuiu 2,8% pontos percentuais ao longo do ano. Já quando olhamos o preço pedido de locação no mercado, percebemos que houve uma pressão positiva no mercado de São Paulo e um singelo crescimento no mercado do Rio. No nosso portfólio, embora tivemos bastante êxito nos repasses de inflação contratuais, desde abril, o IGP-M, responsável pela correção de ¼ de nosso portfólio, vem apresentando deflação. Portanto, ao longo dos últimos 12 meses, atingimos um crescimento de 0,7% nos contratos vigentes dentro de uma mesma área neste período.

Notas:

Office Marketbeat (Cushman & Wakefield) – Relatórios Rio de Janeiro e São Paulo – Disponível em sua [homepage](#)

Sobre o processo de comercialização, no terceiro trimestre de 2023, o Fundo fechou com uma vacância física do portfólio equivalente a 21,7%, número inferior ao fechamento do 2T23, devido ao início do prazo de locação de novos contratos no Diamond Tower e no Eldorado. De movimentação futura, o Fundo tem ainda cerca de 0,7% da ABL em processos de rescisão, com os atuais locatários cumprindo prazo de aviso prévio. Sobre estes espaços ressaltamos que os mesmos vem sendo alvo de comercialização ativa por parte de nosso time interno. Já na contramão deste movimento, como anunciamos no último informativo mensal, assinamos em outubro um novo contrato de locação se iniciaram no edifício Diamond Tower, reduzindo assim a vacância do portfólio. Este novo contrato compõem a coluna “Imóveis em negociação dos contratos de locação”, que prevê uma redução de 0,4% na vacância física de nosso portfólio. Temos ainda cerca de 1,3% dos imóveis em fase avançada de comercialização, ou seja, ainda sem troca de minutas de contrato de locação, mas em definição das condições comerciais de potencial locação (“Imóveis em fase avançada de comercialização”). Nesse sentido, caso tanto os Imóveis em Negociação dos Contratos de Locação quanto os Imóveis em Fase Avançada de Comercialização sejam efetivamente locados, a vacância do Fundo cairia para 20,6% (“Vacância física estimada”). Importante ainda mencionar que 3,3% dos imóveis do Fundo estão em fase inicial de comercialização (“Imóveis em fase inicial de comercialização”), número que vem aumentando a cada dia, dado ao movimento de retorno aos escritórios, que vem impulsionando as empresas a retomarem seus planos de expansão de sites. Caso tais Imóveis em Fase Inicial de Comercialização também sejam efetivamente locados, a vacância do Fundo cairia para 17,3% (“Vacância física potencial”). Este panorama será apresentado na sequência.



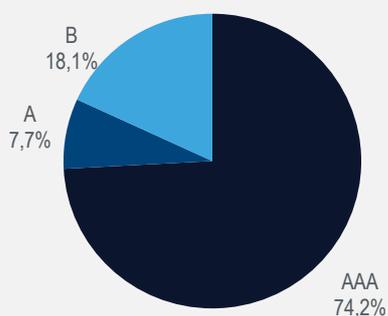
Desempenho operacional

Composição do portfólio de ativos

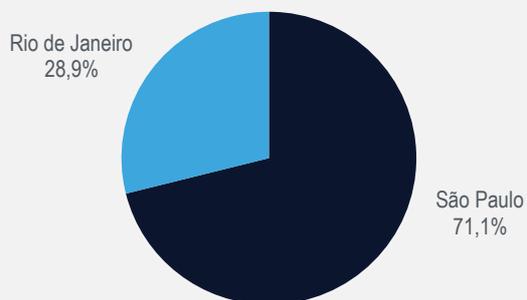
No final do trimestre, a ABL do portfólio, considerando o percentual de exposição do Fundo no CENESP, correspondia a 239.814 m², estando em linha com os demais trimestres de 2023.

Portfólio de ativos (com base na receita contratada em set/2023)

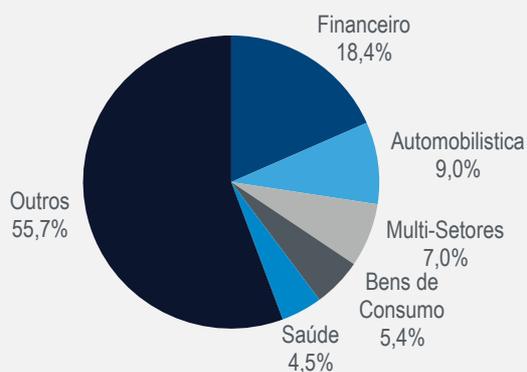
Por tipo de ativo



Por localização



Por setor de atuação dos inquilinos



Por concentração de inquilinos

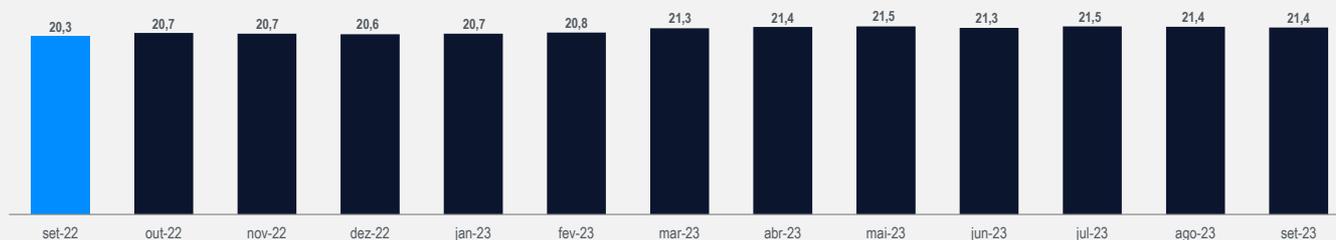
- Em setembro de 2023, o principal locatário do Fundo representava aproximadamente 15,0% da receita contratada de locação, sendo um contrato atípico de locação.
- Boa parte da concentração de ABL no Rio de Janeiro se deve à exposição de um contrato atípico.
- O Fundo possuía, em setembro de 2023, 82 contratos de locação.

Receita Contratada de Locação

A receita contratada mensal de locação, em setembro de 2023, era de R\$ 21,4 milhões, um aumento de 5,1% em relação a setembro de 2022, impulsionado pelas novas locações realizadas pelo nosso time comercial em diversos ativos de nossa carteira ao longo do ano de 2023, principalmente aqueles de maior valor agregado, como Eldorado e 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 da mesma área do portfólio no 3T23, apresentou uma redução nominal de 1,2% em relação ao 2T22. Frente ao 3T22, a receita contratada da mesma área teve um aumento de 0,7%. Vale ressaltar, que no comparativo anual a variação se deve principalmente ao êxito no repasse de inflação anual previsto nos contratos e em linha com a regulamentação da indústria, sendo impactado na contramão pelo término de complemento de renda garantida do Ed. Sucupira no 4T22. Já no trimestre, o impacto se deve a ocorrência de algumas revisionais, que serão abordadas a seguir na frente do leasing spread.

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

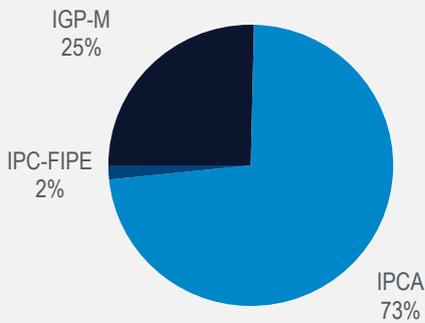
O equivalente a 12,0% da receita contratada de locação passou pelo processo de renovação, revisão ou teve novos contratos no 3T23, resultando em uma redução nominal de 13,0%. Retirando-se o efeito da deflação, o resultado real (*leasing spread*) foi de 10,2%.

O valor do *leasing spread* foi impactado principalmente pela ocorrência de algumas revisionais no CEO Office e no Volkswagen, sendo que ambas adaptaram os contratos a valores de mercado após o crescimento expressivo que tiveram ao longo dos últimos anos. Lembrando que as regiões que estão localizadas tais ativos não são tão *core* quanto o resto do portfólio do Fundo, que segue um momento mais pró locador.

Apenas 1,2% dos contratos do Fundo vencem até o final de 2023, sendo que mais da metade vence somente após 2026.

Composição da carteira em setembro/2023

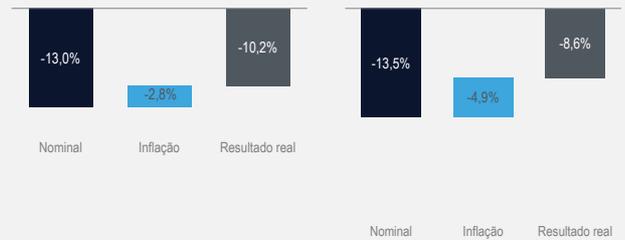
(por índice de reajuste)



Leasing spread 3T23 | 9M23

(12,0% da receita)

(16,6% da receita)



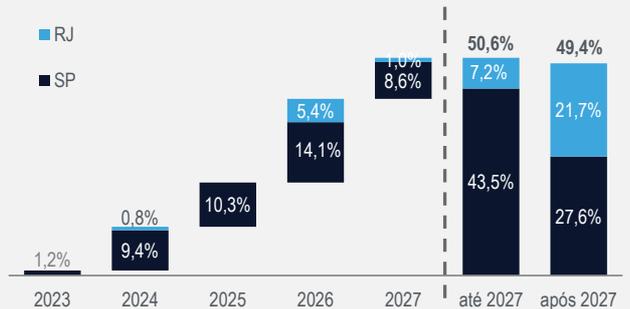
Cronograma de reajustes por inflação

(% 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. Estimamos que, nos próximos 6 meses, 5,3% da receita contratada atual será convertida em receita de aluguel, após o término dos prazos de descontos e carências.

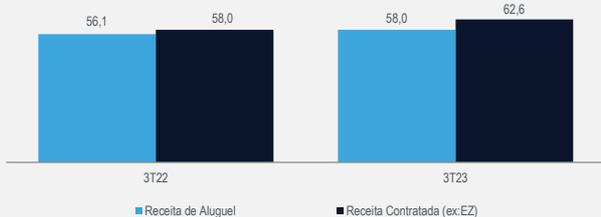
Cronograma de vencimentos e revisionais

(% da receita contratada)



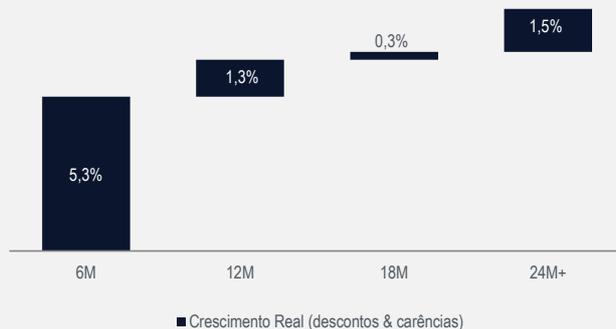
Receita de aluguel vs. contratada

(R\$ milhões)



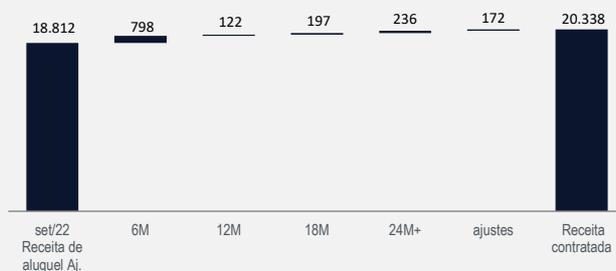
Crescimento real (descontos e carências)

(% da receita contratada)



Crescimento Real (descontos e carências)

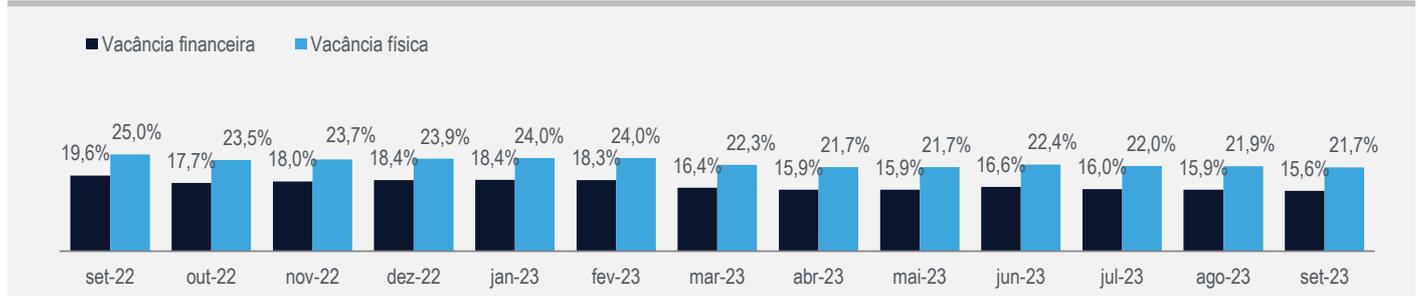
(R\$ '000)



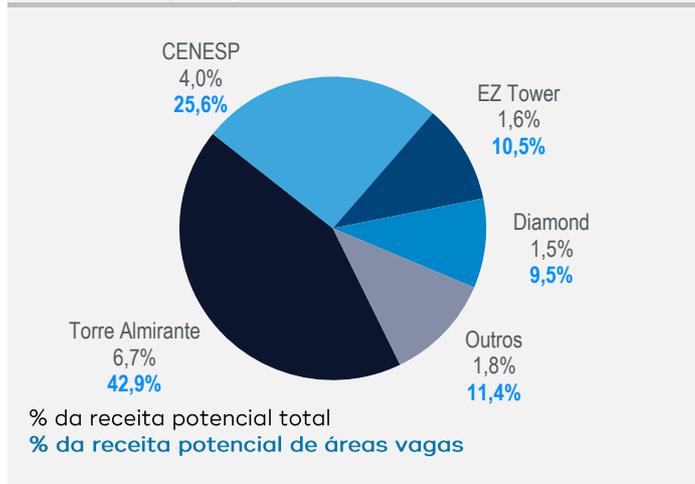
Vacância

A vacância financeira no final do 3T23 era de 15,6%, uma redução em relação ao 2T23, devido ao início dos novos contratos no Eldorado e Diamond Tower. Ao final do trimestre, as áreas vagas correspondiam a 27.498 m² no CENESP, 13.886 m² no Torre Almirante, 3.203 m² no EZ Towers, 3.077 m² no Diamond Tower, 1.600 m² no Burity, 1.507 m² no Sucupira, 525 m² no Transatlântico, 393 m² no Eldorado e 274 m² no BFC.

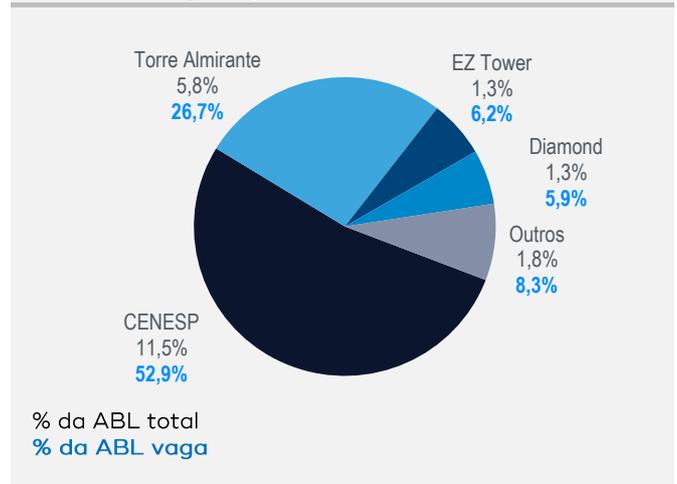
Vacância financeira e física do portfólio



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 3T23 a provisão para devedores duvidosos era de R\$ 1,6 milhão, em linha com os trimestres anteriores. Relembramos 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, durante todo o 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.

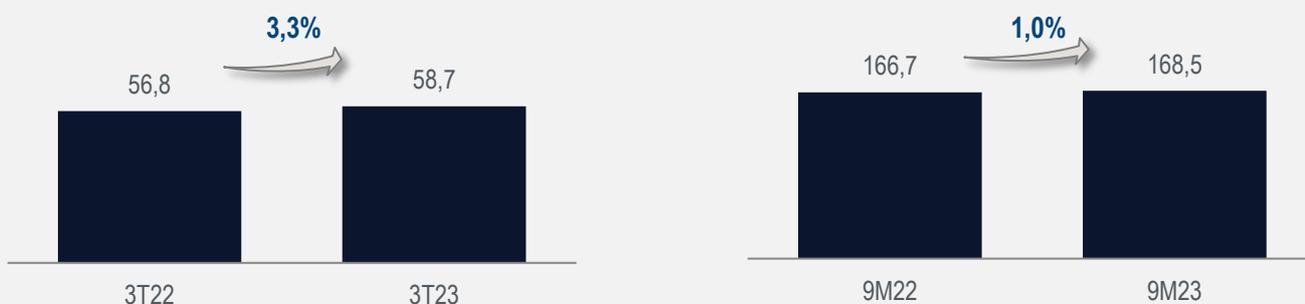
Desempenho financeiro

Receita

A receita de propriedades para investimento, que incluem as receitas de locação, além de multas e juros recebidos no período, totalizou R\$ 58,7 milhões no 3T23 e R\$ 168,5 milhões em 9M23. Os principais eventos que impactaram a receita foram:

- O crescimento da receita de aluguel, ao esforço de locação do nosso time comercial, que culminou com a redução da vacância do portfólio;
- A maturação de descontos concedidos dado a evolução temporal.

Receita de locação (R\$ milhões) ⁽¹⁾



(em R\$ '000)	3T22	3T23	Var.	9M22	9M23	Var.
Receita de propriedades	55.299	56.285	1,8%	97.889	217.206	121,9%
Receitas de aluguel	56.772	58.661	3,3%	166.737	168.458	1,0%
(-) Provisão - liquid. duvidosa	-	-	n.a.	-	(23)	n.a.
Multas e juros recebidos	1.060	-	n.a.	1.744	509	(70,8%)
Ajuste a valor justo	-	-	n.a.	(63.694)	55.039	n.a.
Descontos concedidos	(2.533)	(2.376)	(6,2%)	(6.898)	(6.777)	(1,8%)

Notas:

(1) Não é feita distinção entre receita bruta e líquida, pois não há qualquer tributação sobre a receita de locação nem sobre o ganho de capital na venda de ativos e/ou na reavaliação.

Custos e Despesas

(em R\$ '000)	3T22	3T23	Var.	9M22	9M23	Var.
Custo das Propriedades para Investimento	-	-	n.a.	(167)	-	n.a.
Custo de propriedades para investimento vendidas	-	-	n.a.	(167)	-	n.a.
Custos / Despesas dos Imóveis	(5.494)	(4.756)	(13,4%)	(14.297)	(13.607)	(4,8%)
Despesa de comissões	(1.224)	(597)	(51,2%)	(1.519)	(1.066)	(29,8%)
Despesa de administração - Imóvel	(58)	(27)	(53,4%)	(86)	(81)	(5,8%)
Despesas de condomínio	(4.175)	(4.070)	(2,5%)	(12.181)	(12.168)	(0,1%)
Despesas de reparos, manutenção e conservação	(37)	(62)	67,6%	(511)	(292)	(42,9%)
Despesas Administrativas	(9.097)	(7.508)	(17,5%)	(22.547)	(18.478)	(18,0%)
Taxa de gestão	(4.999)	(5.155)	3,1%	(15.804)	(14.256)	(9,8%)
Taxa de administração	(1.558)	(1.501)	(3,7%)	(4.803)	(4.384)	(8,7%)
Despesas tributárias	(1.762)	(1.227)	(30,4%)	(4.996)	(4.389)	(12,1%)
Outras despesas operacionais	(778)	375	n.a.	3.056	4.551	48,9%

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

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

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

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

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

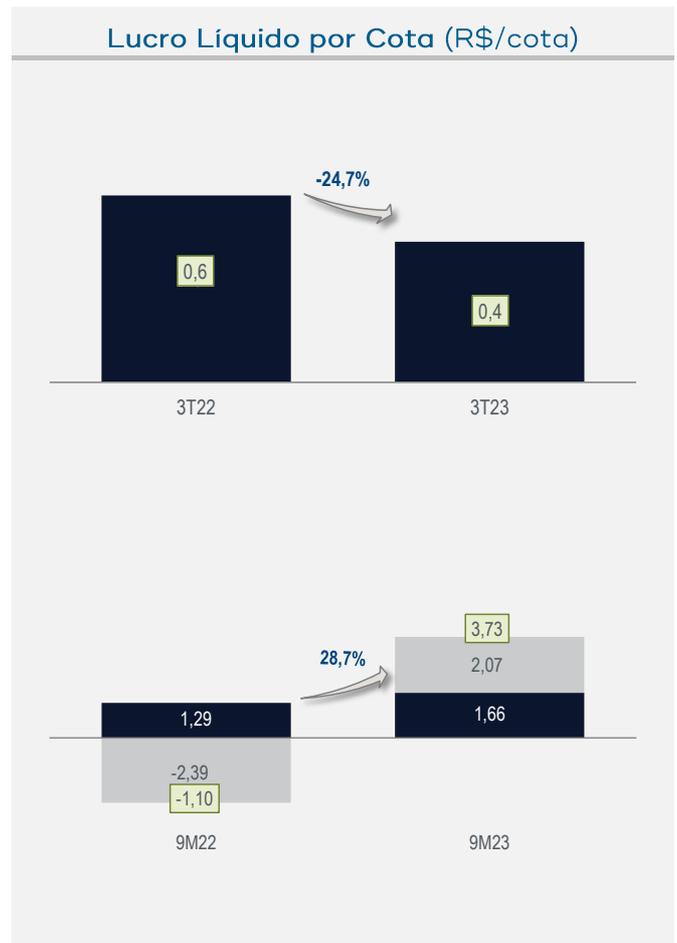
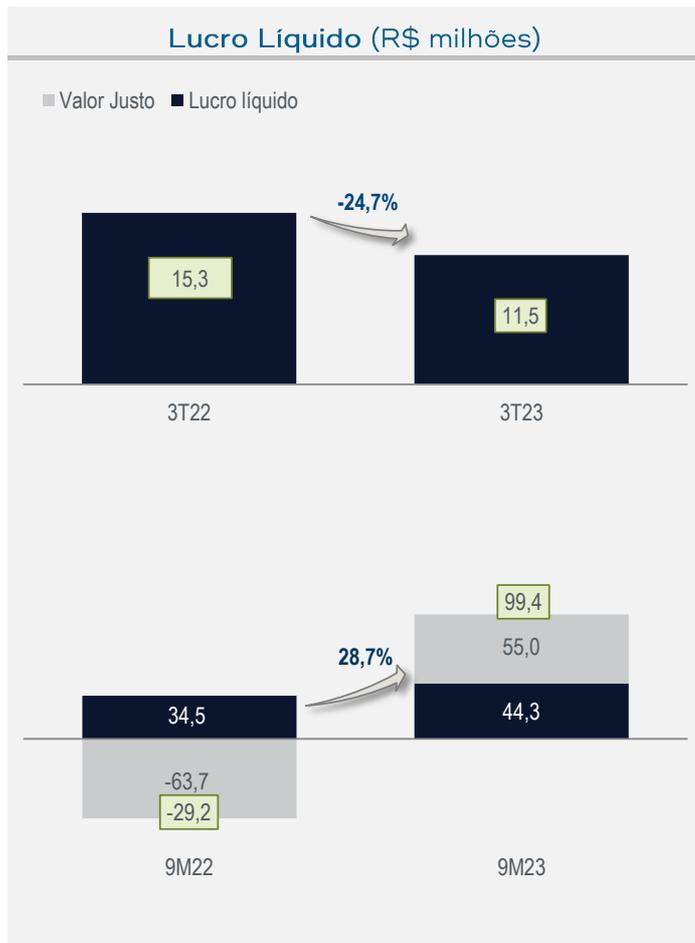
(em R\$ '000)	3T22	3T23	Var.	9M22	9M23	Var.
Despesas sobre captação e aquisição de imóveis	(33.121)	(37.549)	13,4%	(104.644)	(113.451)	8,4%
Despesas com juros	(33.121)	(37.549)	13,4%	(104.644)	(113.451)	8,4%
Ativos financeiros de natureza imobiliária	6.636	3.966	(40,2%)	12.179	25.699	111,0%
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	4.768	4.168	(12,6%)	12.562	13.378	6,5%
Letras de crédito imobiliário	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Rendimentos de Cotas de Fundos Imobiliários	3.411	(7.787)	n.a.	7.517	2.907	(61,3%)
Resultado / ajuste a valor de mercado de cotas de FII e CRI	(1.543)	7.585	n.a.	(7.900)	9.414	n.a.
Outros Ativos Financeiros	1.251	1.191	(4,8%)	3.276	3.299	0,7%
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	1.476	1.324	(10,3%)	3.990	3.849	(3,5%)
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	(225)	(133)	(40,9%)	(714)	(550)	(23,0%)
Resultado Financeiro	(25.234)	(32.392)	28,4%	(89.189)	(84.453)	(5,3%)

A despesa com juros por aquisições e captação de recursos totalizaram R\$ 37,5 milhões no 3T23, valor 13,4% superior ao mesmo período de 2022, dado ao crescimento do saldo devedor das obrigações ocasionado pelas carências que estavam em curso, durante parte da base comparativa, nas tranches do Torre Almirante e na do Diamond Tower.

As receitas financeiras no 3T23 sofreram uma redução em relação ao mesmo período de 2022, dado ao movimento de redução de juros iniciada neste trimestre, que impactou o resultado do CRI do Urbanity que o Fundo carregava e também pela redução dos rendimentos com Cotas de Fundo Imobiliário advindos EZ Towers, dado o impacto neste ativo após a saída parcial de um importante locatário.

Lucro líquido

O lucro líquido do 3T23 totalizou R\$ 11,5 milhões (R\$ 0,43/cota). O lucro líquido nos primeiros nove meses do ano foi equivalente a R\$ 99,4 milhões ou R\$ 3,73/por cota, o que representa um aumento de 28,7% em relação ao 3T22, crescimento impulsionado não apenas pelo efeito contábil da nova marcação dos ativos a valor justo, mas também pelo reconhecimento maior de resultado dos fundos de equivalência patrimonial, devido ao recebimento de algumas parcelas a prazo do *deal* da Brookfield, que estavam programadas para este ano.



FFO e FFO ajustado

O FFO do Fundo totalizou R\$ 37,0 milhões no 3T23, o que representa um aumento de 4,2% em relação ao 3T22. Já no acumulado de 9 meses, o FFO atingiu 107,4 milhões, uma redução de 6,5% em relação aos 9M22. 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;
- Impacto de não-recorrentes.

Os gestores do fundo consideram que os efeitos contábeis do ajuste de correção monetária sobre saldo devedor das obrigações não têm efeito caixa. Portanto, para a análise do fluxo de caixa das operações, os gestores calculam o FFO ajustado, que desconta do FFO os efeitos não caixa sobre o endividamento. O valor das despesas financeiras não caixa no 3T23 não tiveram representatividade e o FFO ajustado também totalizou R\$ 37,0 milhões, ou R\$ 1,39/cota.

<i>(em R\$ '000, exceto se indicado)</i>	3T22	3T23	Var.	9M22	9M23	Var.
Lucro líquido	15.287	11.514	(24,7%)	(29.238)	99.385	n.a.
(-) Reavaliação de ativos	-	-	n.a.	63.694	(55.039)	n.a.
(-) Resultado de venda de ativos	-	-	n.a.	167	-	n.a.
(-) Ajuste a valor de mercado de cotas de FII e CRI	1.543	(7.585)	n.a.	7.837	(9.481)	n.a.
(+) Despesas não-recorrentes	18.655	33.031	77,1%	72.381	72.552	0,2%
(=) FFO	35.485	36.960	4,2%	114.841	107.417	(6,5%)
FFO / cota (R\$ / cota)	1,33	1,39	4,2%	4,31	4,03	(6,5%)
(+) Despesas financeiras não-caixa	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(=) FFO ajustado	35.485	36.960	4,2%	114.841	107.417	(6,5%)
FFO ajustado / cota (R\$ / cota)	1,33	1,39	4,2%	4,31	4,03	(6,5%)

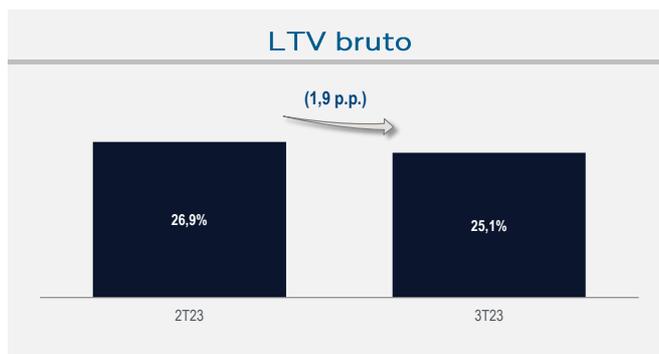
Obrigações e disponibilidades

As obrigações por aquisições de imóveis e por captações de recursos no final do 3T23 totalizaram R\$919,7 milhões e uma posição de caixa e equivalentes de R\$ 165,9 milhões.

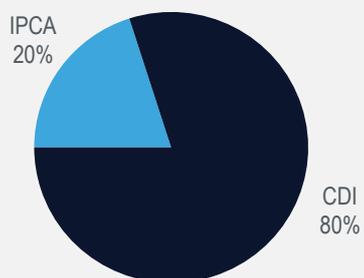
(em R\$ '000)	Custo	Prazo orig.	Venc.	2T23	3T23
Obrigações por aquisições de imóveis				1.015.669	919.677
Cidade Jardim	IPCA + 6,55% aa	6 anos	Out/2023	120.000	-
Diamond Tower	CDI + 2,95% aa	3 anos	Abr/2024	593.145	616.816
Torre Almirante	CDI + 2,60% aa	12 anos	Dez/2033	118.471	118.374
Torre Almirante	IPCA + 7,10% aa	15 anos	Dez/2036	184.053	184.487
Obrigações por captação de recursos				-	-
Endividamento bruto				1.015.669	919.677
(-) Disponibilidades e aplicações financeiras livres				(179.046)	(54.257)
(-) Cotas de outros FIs (Mercado)				(104.775)	(111.681)
Endividamento líquido				731.848	753.739

O nível de alavancagem, em setembro de 2023, se manteve em patamares enquadrados com as melhores práticas do Fundo, com LTV bruto de 25,1% e LTV líquido de 20,6% (o Fundo deve manter o LTV líquido abaixo de 30,0%).

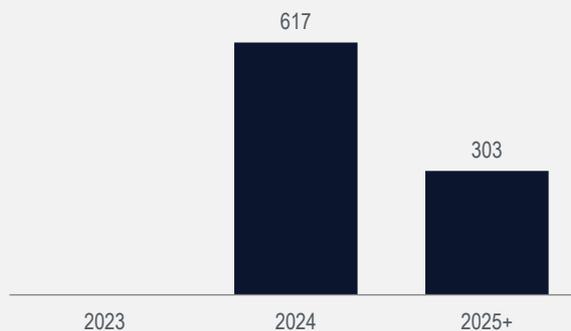
Ressaltamos ainda que neste trimestre tivemos a quitação integral da obrigação relacionada ao Cidade Jardim no valor de R\$ 120,0 milhões.



Índice de Reajuste



Cronograma de amortização (R\$ milhões)

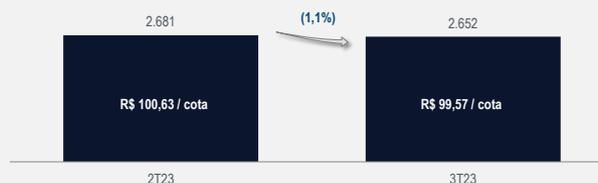


Patrimônio líquido

O patrimônio líquido no 3T23 totalizou R\$2,7 bilhões, uma redução de 1,1% em relação ao trimestre anterior.

O valor patrimonial da cota passou de R\$ 100,63/cota em junho de 2023 para R\$ 99,57/cota no final de setembro de 2023.

Evolução do patrimônio (R\$ milhões)



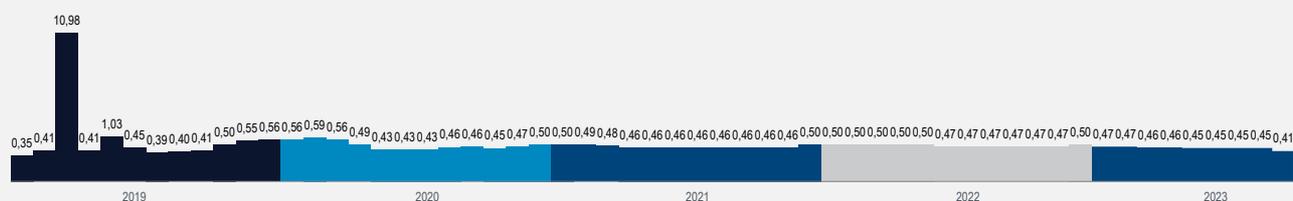
Distribuições

No 3T23, o valor médio distribuído por cota foi de R\$ 0,44/cota/mês, o que representou um total de rendimentos distribuídos pelo fundo de R\$ 1,31/cota no trimestre. O valor total distribuído no 3T22 foi de R\$ 37,6 milhões.

Olhando em termos de *dividend yield*, o Fundo apresentou uma rentabilidade anualizada de 8,6% a.a no mês de setembro, em linha com a indústria de lajes corporativas.

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

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



Mercado de capitais

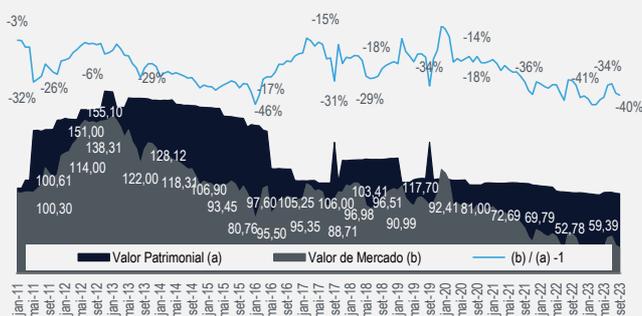
Nos últimos 12 e 24 meses (base setembro/2023), o retorno das cotas do BC Fund (BRCR11), considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi de -6,8% e -3,9%, respectivamente. Nos mesmos períodos, o Ibovespa registrou variações de 5,9% e 5,0%, respectivamente.

No trimestre, a rentabilidade fechou negativa em -9,3%, enquanto o Ibovespa e o IFIX apresentaram variações negativas de 1,3% e positiva de 2,0% respectivamente.

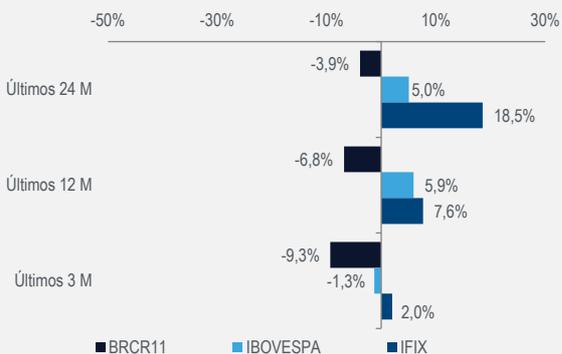
Desempenho da cota no mercado (Base 100 – Dezembro/2010)



Valor patrimonial vs. Valor de mercado



Retorno dos últimos 3, 12 e 24 meses (Set/23)



O valor de fechamento da cota de R\$ 59,39 em 30 de setembro de 2023 representava:

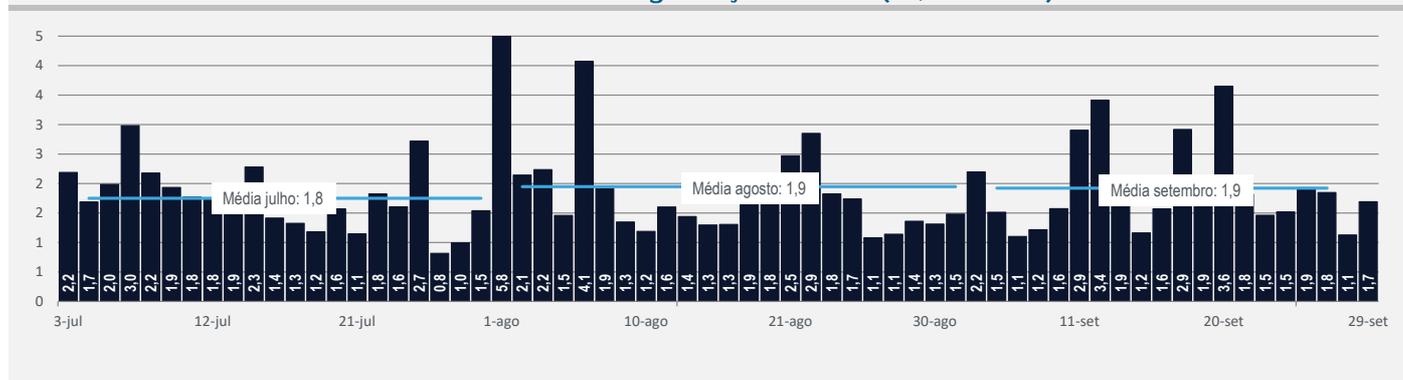
- Desconto de 40,4% com relação ao valor patrimonial da cota;
- Distribuição de rendimentos anualizada de 8,6% a.a.
- *Cap rate* implícito do portfólio de 10,7% (considerando a receita contratada de setembro/2023). Se for considerada a receita potencial das áreas vagas, o *cap rate* implícito seria de 13,0%.
- Valor médio de R\$ 9.740/m² de ABL.

Avaliação a mercado

		set-23	set-22
Valor patrimonial	[R\$ / cota]	99,57	100,42
Valor da cota (fechamento)	[R\$ / cota]	59,39	69,79
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	(40,4%)	(30,5%)
Distribuição mensal	[R\$ / cota]	0,41	0,47
Rentabilidade mensal	[% a.m.]	0,69%	0,67%
Rent. anual (linear)	[% a.a.]	8,3%	8,1%
Rentabilidade anualizada	[% a.a.]	8,6%	8,4%
Quantidade de cotas	[#]	26.638.202	26.638.202
Valor de mercado	[R\$ mi]	1.582,0	1.859,1
Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	753,7	667,9
Participação minoritários	[R\$ mi]	58,8	56,5
<i>Enterprise Value</i>	[R\$ mi]	2.394,6	2.583,5
Receita contratada	[R\$ mi]	21,4	20,3
Cap rate implícito	[%]	10,7%	9,2%
Cap rate potencial áreas vagas	[%]	13,0%	11,4%
ABL do portfólio	[m ²]	239.814	239.814
Valor médio por m ²	[R\$ / m ²]	9.740	10.537

Neste terceiro trimestre de 2023, a negociação em bolsa das cotas do BRCR11 registrou um volume médio diário de R\$1,9 milhões.

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



Demonstrações Financeiras Consolidadas

DRE Consolidada

(R\$ '000)	3T22	3T23	Var.	9M22	9M23	Var.
Receitas Propriedades para Investimento	55.299	56.285	1,8%	97.889	217.206	121,9%
Receitas de aluguel	56.772	58.661	3,3%	166.737	168.458	1,0%
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	n.a.	-	(23)	n.a.
Receitas de multas e juros recebidos	1.060	-	n.a.	1.744	509	(70,8%)
Descontos concedidos	(2.533)	(2.376)	(6,2%)	(6.898)	(6.777)	(1,8%)
Ajuste a valor justo	-	-	n.a.	(63.694)	55.039	n.a.
Custo Propriedades para Investimento	-	-	n.a.	(167)	-	n.a.
Custo de propriedades para investimentos vendidas	-	-	n.a.	(167)	-	n.a.
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades vendidas	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Despesas juros e atualização monetária	(33.121)	(37.549)	13,4%	(104.644)	(113.451)	8,4%
Juros com obrigações por compra de imóveis	(33.121)	(37.549)	13,4%	(104.644)	(113.451)	8,4%
Despesas administrativas dos imóveis	(5.494)	(4.756)	(13,4%)	(14.297)	(13.607)	(4,8%)
Despesas de comissões	(1.224)	(597)	(51,2%)	(1.519)	(1.066)	(29,8%)
Despesa de administração - Imóvel	(58)	(27)	(53,4%)	(86)	(81)	(5,8%)
Despesas de condomínio	(4.175)	(4.070)	(2,5%)	(12.181)	(12.168)	(0,1%)
Despesas de reparos, manutenção e conservação	(37)	(62)	67,6%	(511)	(292)	(42,9%)
Resultado líquido de propriedades para investimento	16.684	13.980	(16,2%)	(21.219)	90.148	n.a.
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	4.768	4.168	n.a.	12.562	13.378	6,5%
Rendimentos de Cotas de Fundos Imobiliários	3.411	(7.787)	n.a.	7.517	2.907	(61,3%)
Resultado / ajuste a valor de mercado de cotas de FII	(1.564)	7.563	n.a.	(7.900)	9.414	n.a.
Ajuste ao valor justo (CRI)	21	22	4,8%	63	67	6,3%
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	6.636	3.966	(40,2%)	12.242	25.766	110,5%
Resultado líquido de atividades imobiliárias	23.320	17.946	(23,0%)	(8.977)	115.914	n.a.
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	569	569	0,0%	1.606	2.068	28,8%
Receitas com compromissada	907	755	(16,8%)	2.384	1.781	(25,3%)
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	(225)	(133)	(40,9%)	(714)	(550)	(23,0%)
Total outros ativos financeiros	1.251	1.191	(4,8%)	3.276	3.299	0,7%
Despesa de gestão	(4.999)	(5.155)	3,1%	(15.804)	(14.256)	(9,8%)
Taxa de administração - Fundo	(1.558)	(1.501)	(3,7%)	(4.803)	(4.384)	(8,7%)
Despesas tributárias	(1.762)	(1.227)	(30,4%)	(4.996)	(4.389)	(12,1%)
Outras despesas operacionais	(778)	375	n.a.	3.056	4.551	48,9%
Total de receitas(despesas) operacionais	(9.097)	(7.508)	(17,5%)	(22.547)	(18.478)	(18,0%)
Lucro Líquido Antes da Participação dos Minoritários	15.474	11.629	(24,8%)	(28.248)	100.735	n.a.
Participação Minoritários	(187)	(115)	(38,5%)	(990)	(1.350)	36,4%
Lucro líquido do exercício	15.287	11.514	(24,7%)	(29.238)	99.385	n.a.
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\$	0,57	3,04	430,2%	(1,10)	3,73	n.a.

Balanço Patrimonial Consolidado

ATIVOS (R\$ '000)	2T23	% sobre Ativo Total	3T23	% sobre Ativo Total	Variação
Circulante	309.148	8,1%	190.910	5,1%	(38,2%)
Aplicações Financeiras	175.357	4,6%	48.708	1,3%	(72,2%)
Aluguéis a receber	48.539	1,3%	58.657	1,6%	20,8%
Outros ativos	7.150	0,2%	9.115	0,2%	27,5%
Valores a receber por venda de imóveis	78.102	2,0%	74.430	2,0%	(4,7%)
Não Circulante	104.775	2,7%	111.681	3,0%	6,6%
Aplicações financeiras	104.775	2,7%	111.681	3,0%	6,6%
Propriedades para Investimento	3.415.865	89,2%	3.416.968	91,9%	0,0%
Edificações	3.415.865	89,2%	3.416.968	91,9%	0,0%
TOTAL DO ATIVO	3.829.788	100,0%	3.719.559	100,0%	(2,9%)
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ '000)	2T23	% sobre Passivo +	3T23	% sobre Passivo +	Variação
Circulante	811.735	21,2%	729.282	19,6%	(10,2%)
Rendimentos a distribuir	15.435	0,4%	28.698	0,8%	85,9%
Impostos e contribuições a recolher	15	0,0%	13	0,0%	(13,3%)
Provisões e contas a pagar	14.629	0,4%	14.140	0,4%	(3,3%)
Obrigações por aquisição de imóveis	781.656	20,4%	686.431	18,5%	(12,2%)
Não circulante	278.619	7,3%	279.067	7,5%	0,2%
Provisões e contas a pagar	5.998	0,2%	5.998	0,2%	0,0%
Obrigações por recursos em garantia	3.461	0,1%	3.566	0,1%	3,0%
Obrigações por aquisição de imóveis	269.160	7,0%	269.503	7,2%	0,1%
TOTAL DO PASSIVO	1.090.354	28,5%	1.008.349	27,1%	(7,5%)
Patrimônio Líquido	2.680.639	70,0%	2.652.436	71,3%	(1,1%)
Cotas integralizadas	2.321.750	60,6%	2.321.750	62,4%	0,0%
Gastos com colocação de cotas	(55.682)	(1,5%)	(55.682)	(1,5%)	0,0%
Reserva de contingência	8.958	0,2%	8.958	0,2%	0,0%
Ajuste de avaliação a valor justo	504.252	13,2%	504.253	13,6%	0,0%
Lucros (prejuízos) acumulados	(98.639)	(2,6%)	(126.843)	(3,4%)	28,6%
Participação dos Minoritários	58.795	1,5%	58.774	1,6%	(0,0%)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.829.788	100,0%	3.719.559	100,0%	(2,9%)

Fluxo de Caixa Consolidado

(R\$ '000)	9M22	9M23	Var %
Recebimento de renda de aluguéis líquido de desconto	82.969	86.205	3,9%
Recebimento de multas e juros	1.731	500	(71,1%)
Pagamento de despesas com comissões	(1.336)	(937)	(29,9%)
Pagamentos de despesas de consultoria	(238)	(192)	(19,3%)
Pagamentos de despesas de gestão	(14.652)	(12.986)	(11,4%)
Pagamentos de despesas com advocacia	(131)	(479)	265,6%
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(3.669)	(3.282)	(10,5%)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(86)	(81)	(5,8%)
Pagamento de despesas com condomínio	(3.929)	(3.110)	(20,8%)
Pagamento de manutenção e reparos	(482)	(282)	(41,5%)
Compensação de IR s/ aplicação financeira	(540)	(323)	(40,2%)
Pagamentos (recebimentos) diversos	2.255	1.021	(54,7%)
Caixa líquido das atividades operacionais	61.892	66.054	6,7%
Rendimento de cota de fundo de renda fixa	399	490	22,8%
Rendimentos em operações compromissadas	2.255	1.337	(40,7%)
Aquisição de imóveis p/ renda (benfeitorias e custas de registros)	(997)	(75)	(92,5%)
Aquisições de cotas de entidade controlada não consolidada	(5.413)	(126.872)	2243,8%
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários investidos	5.609	5.079	(9,4%)
Recebimento de rendimentos de entidade controlada não consolidada	19.465	23.158	19,0%
Vencimento de certificados de recebíveis imobiliários	-	130.000	n.a.
Recebimento de certificados de recebíveis imobiliários	12.491	14.114	13,0%
Caixa líquido das atividades de investimentos	33.809	47.231	39,7%
Pagamento de juros e atualiz. monetária com obrig. aquisição de imóveis	(13.612)	(23.972)	76,1%
Rendimentos pagos	(116.676)	(108.417)	(7,1%)
Recebimento por cessão de créditos imobiliários	18.150	18.774	3,4%
Pagamento de despesas com agente fiduciário	(856)	(723)	-16%
Caixa líquido das atividades de financiamento	(112.994)	(114.338)	1,2%
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(17.293)	(1.053)	

Anexo A – Portfólio de ativos

 <p>Eldorado Localização: São Paulo - SP Área: 22.246 m²</p>	 <p>BFC Localização: São Paulo - SP Área: 10.657 m²</p>	 <p>Senado Localização: Rio de Janeiro - RJ Área: 19.262 m²</p>	 <p>Cidade Jardim Localização: São Paulo - SP Área: 7.458 m²</p>	 <p>Cenesp Localização: São Paulo - SP Área: 64.480 m²</p>
 <p>Volkswagen Localização: São Paulo - SP Área: 12.560 m²</p>	 <p>Burity Localização: São Paulo - SP Área: 10.550 m²</p>	 <p>Transatlântico Localização: São Paulo - SP Área: 4.208 m²</p>	 <p>Montreal Localização: Rio de Janeiro - RJ Área: 6.439 m²</p>	 <p>MV9 Localização: Rio de Janeiro - RJ Área: 15.174 m²</p>
 <p>CEO Office Localização: Rio de Janeiro - RJ Área: 4.782 m²</p>	 <p>Sucupira Localização: São Paulo - SP Área: 7.534 m²</p>	 <p>Diamond Localização: São Paulo - SP Área: 36.918 m²</p>	 <p>EZ Tower Localização: São Paulo - SP Área: 7.520 m²</p>	 <p>Torre Almirante Localização: Rio de Janeiro - RJ Área: 25.087 m²</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 15 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.

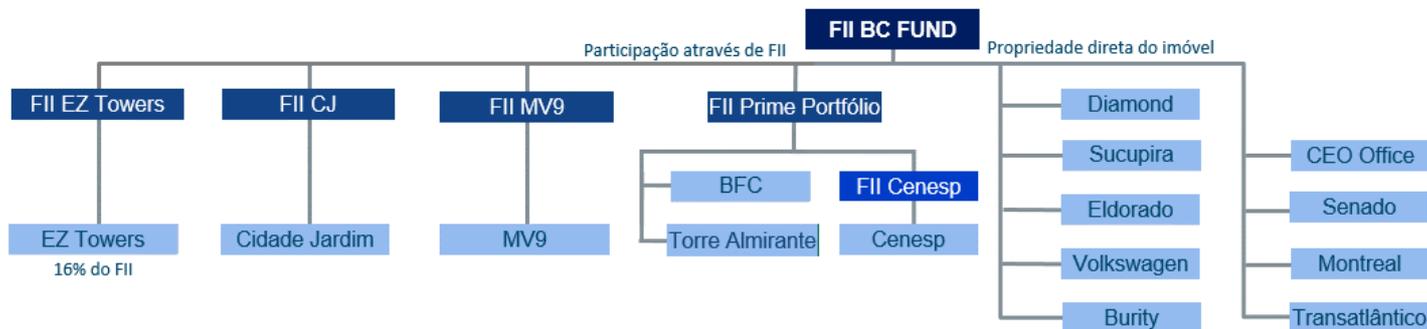
A política de distribuição mensal do fundo está voltada para as decisões estratégicas da gestão, com base no cenário macroeconômico brasileiro e nas perspectivas do setor imobiliário. Em 2016 com a sinalização de queda na taxa de juros, o Fundo diminuiu seu nível de caixa por meio de uma amortização 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 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.