

São Paulo, 29 de agosto 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 segundo trimestre de 2023 (2T23).

Destaques do 2T23

- A receita de locação totalizou **R\$ 57,9 milhões** no trimestre.
- No 2T23, o FFO e o FFO ajustado totalizaram **R\$ 34,4 milhões** (R\$ 1,29/cota).
- Em maio, foi concluído o processo de reavaliação semestral dos ativos do portfólio, o que gerou um impacto **positivo de R\$ 55,0 milhões** no valor das propriedades.
- O lucro líquido foi positivo em **R\$ 81,1 milhões** (R\$ 3,04/cota) e desconsiderando os efeitos da reavaliação do portfólio, foi positivo em **R\$ 26,0 milhões** no 2T23.
- O patrimônio líquido no final do 2T23 foi de **R\$ 2,7 bilhões** (R\$ 100,62/cota).
- O total de rendimentos distribuídos do 2T23 foi de **R\$ 1,36/cota** (R\$ 36,2 milhões), conforme política de distribuição mensal dos lucros apurados sobre regime de caixa.
- Nos últimos 12 e 24 meses (base junho/2023), a rentabilidade dos cotistas, considerando os rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi de **18,5%** e **-1,7%**, respectivamente.
- No final do trimestre, a ABL do portfólio correspondia a **239.814 m²**, não havendo alterações em relação ao 1T23.
- A vacância financeira era de **16,6%** no final do segundo trimestre de 2023.
- No 2T23, **1,5%** da carteira de contratos passou por período de revisional ou teve novas locações, o que gerou uma variação da receita de locação de **5,5%** nestas áreas em termos nominais e uma variação de **8,2%** se considerada a inflação (*leasing spread*). A receita contratada da mesma área do 2T23 teve uma variação de **0,6%** em termos nominais em relação ao 1T23.

Teleconferência (Português)

30 de agosto de 2023
10h00 (BR) / 09h00 (ET)
Tel.: +55 11 3181 8565

Teleconferência (Inglês)

30 de agosto de 2023
11h30 (BR) / 10h30 (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 – 2T23

Torre Almirante

Novo contrato de locação

Em linha com o que vínhamos falando nos últimos releases e com a curva de absorção de nossa tese de investimento, o Fundo assinou, no mês de abril, um novo contrato de locação no Torre Almirante, totalizando uma ABL para 100% do ativo de 403m². Ressaltamos que o contrato possui prazo de 5 anos e tem vigência a partir da metade do mês de abril. Ressaltamos também que as condições comerciais estão em linha com o praticado na região. Destacamos ainda que a nova locação é uma parcela da concretização de um trabalho ativo do time interno da Gestora, que segue com uma série de negociações em andamento para a absorção da área vaga de seu portfólio.

Análise de Mercado

O primeiro trimestre foi marcado pela continuação do processo de recuperação do mercado, com absorções líquidas sendo registradas tanto na cidade de São Paulo, quanto no Rio de Janeiro. Na primeira, a absorção líquida foi de 12,8 mil m², alcançando um quarto da absorção bruta do trimestre, o que mostra que além do momento de expansão, estamos vivendo uma movimentação usual de mercado. Já no Rio de Janeiro, o processo ficou mais restrito a novas locações, com absorção de 22,4 mil m².

Eldorado

Novo contrato de locação

Em maio, assinamos um novo contrato de locação de um andar no Eldorado Business Center para uma empresa do ramo agrícola. A área BOMA equivalente é de 1.927 m², lembrando que a exposição do Fundo no andar é de 49%. 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. A locação teve início em julho, gerando pouca diferença temporal frente à desocupação do antigo inquilino, mantendo assim, a boa ocupação do edifício.

Diamond Tower

Renúncias antecipadas

Também em maio o Fundo recebeu duas notificações de locatários do Edifício Diamond Tower solicitando os termos antecipados de seus contratos de locação. Reforçamos que em ambos os casos, se concretizadas as saídas, o Fundo fará jus às penalidades previstas em contratos, que envolvem não apenas a incidência de multa contratual, com a devolução de concessões, mas também o cumprimento de período de aviso prévio.

Reavaliação semestral

Em junho, seguindo nosso compromisso de maior transparência e visibilidade a nossos cotistas, concluímos a reavaliação semestral do portfólio. Lembrando sempre que o Fundo realiza nos meses de maio e novembro a marcação a laudo de seu portfólio, sendo o processo de avaliação conduzido por um avaliador independente. O resultado desta avaliação, que impacta os relatórios financeiros do mês de maio, gerou um aumento no valor dos ativos de R\$ 55,0 milhões. Com isto, o patrimônio líquido do Fundo atingiu R\$ 2,70 bilhões ou R\$ 100,62/cota.

Eldorado

Novo contrato de locação

Em junho, o Fundo firmou uma nova locação no edifício Eldorado de um andar, correspondente a 2.127m². Lembrando ainda que a exposição do Fundo por andar é equivalente a 49%. Ressaltamos também que a nova locação é oriunda de uma expansão de um atual inquilino do ativo, que ocupava previamente um andar. Dado que a nova locação terá uma vigência de 60 meses, conseguimos prorrogar também o prazo da locação original, de forma que ambos os andares tenham término previsto apenas em 2028.

Torre Almirante

Novo contrato de locação

Também em junho, mantendo a nossa tese de investimento no ativo, o Fundo assinou um novo contrato de locação no Torre Almirante para uma empresa do ramo industrial, totalizando uma ABL para 100% do ativo de 377m², lembrando que a exposição do Fundo no andar é de 60%. Ressaltamos que as condições comerciais estão em linha com o praticado na região.

Eventos subsequentes

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. Destacamos ainda que a nova locação é uma parcela da concretização de um trabalho ativo do time interno da Gestora, que segue com uma série de negociações em andamento para a absorção da área vaga de seu portfólio.

Obrigações

Ainda 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 volta a pagar juros em outubro. Também neste mês, tivemos o prolongamento por até três meses da dívida relacionada ao Cidade Jardim. Com isto, iremos casar o vencimento da dívida com a entrada de recursos no Fundo oriundos do CRI do Urbanity, no valor de R\$ 130 milhões

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 segundo 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.

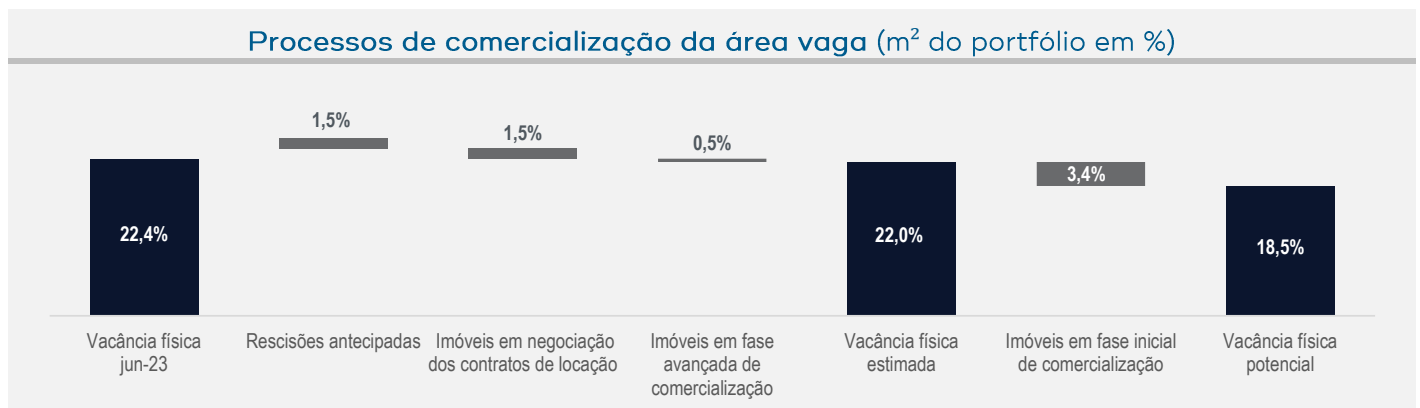
<i>Destaques financeiros (em R\$ milhões, exceto se indicado)</i>	2T22	2T23	Var.	6M22	6M23	Var.
Receitas de locação	55,8	57,9	3,8%	110,0	109,8	(0,2%)
Lucro líquido ¹	(60,3)	81,1	n.a.	(44,5)	87,9	n.a.
<i>Lucro líquido / cota (R\$ / cota)</i>	(2,27)	3,04	n.a.	(1,67)	3,30	n.a.
Lucro líquido (ex -reavaliação)	3,3	26,0	677,6%	19,2	32,8	71,3%
<i>Lucro líquido (ex -reavaliação) / cota (R\$ / cota)</i>	0,13	0,98	677,6%	0,72	1,23	71,3%
FFO	38,9	34,4	(11,5%)	79,4	70,4	(11,2%)
<i>FFO / cota (R\$ / cota)</i>	1,46	1,29	(11,5%)	2,98	2,64	(11,2%)
FFO ajustado	38,9	34,4	(11,5%)	79,4	70,4	(11,2%)
<i>FFO ajustado / cota (R\$ / cota)</i>	1,46	1,29	(11,5%)	2,98	2,64	(11,2%)
Distribuição total	39,2	36,2	(7,5%)	79,1	73,5	(7,1%)
<i>Distribuição total / cota (R\$ / cota)</i>	1,47	1,36	(7,5%)	2,97	2,76	(7,1%)
Patrimônio líquido	2.693,9	2.680,4	(0,5%)	2.693,9	2.680,4	(0,5%)
<i>Patrimônio líquido / cota (R\$ / cota)</i>	101,13	100,62	(0,5%)	101,13	100,62	(0,5%)
Endividamento bruto	933,7	1.015,7	8,8%	933,7	1.015,7	8,8%
Endividamento líquido (caixa líquido)	630,3	731,8	16,1%	630,3	731,8	16,1%
<i>Destaques operacionais</i>	2T22	2T23	Var.	6M22	6M23	Var.
ABL do portfólio (m²)	239.814	239.814	0,0%	239.814	239.814	0,0%
Receita contratada de locação mensal (R\$ milhões)	19,9	21,3	6,9%	19,9	21,3	6,9%
Vacância financeira (final do período)	19,4%	16,6%	(2,8 p.p.)	19,4%	16,6%	(2,8 p.p.)
Inadimplência	0,0%	0,0%	n.a.	0,0%	0,0%	n.a.
Variação anual da receita contratada (SAR)	1,7%	0,6%	(0,6 p.p.)	12,4%	0,6%	(0,9 p.p.)
Leasing spread	(6,0%)	8,2%	n.a.	(14,5%)	(12,7%)	(0,1 p.p.)
<i>% Carteira negociada</i>	7,8%	1,5%	(6,3 p.p.)	9,1%	4,6%	(0,5 p.p.)
<i>Destaques de mercado</i>	2T22	2T23	Var.	6M22	6M23	Var.
Número total de cotas	26.638.202	26.638.202	0,0%	26.638.202	26.638.202	0,0%
Valor de mercado	1.648,6	1.779,2	7,9%	1.648,6	1.779,2	7,9%
<i>Preço da cota - Final do período (R\$ / cota)</i>	61,89	66,79	7,9%	61,89	66,79	7,9%
<i>Preço da cota - Média do período (R\$ / cota)</i>	67,77	58,23	(14,1%)	68,32	57,10	(16,4%)
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	1,83	1,60	(12,6%)	1,92	1,51	(21,1%)
Quantidade de cotistas	142.363	155.340	9,1%	142.363	155.340	9,1%
<i>Total de Pessoas Físicas</i>	142.003	155.043	9,2%	142.003	155.043	9,2%
<i>Total de Pessoas Jurídicas</i>	360	297	(17,5%)	360	297	(17,5%)
<i>% das cotas detidas por Pessoas Físicas</i>	70,3%	71,9%	1,6 p.p.	70,3%	71,9%	1,6 p.p.
<i>% das cotas detidas por Pessoas Jurídicas</i>	29,7%	28,1%	(1,6 p.p.)	29,7%	28,1%	(1,6 p.p.)

Comentários do Gestor

Assim como no ano anterior, nosso foco no primeiro semestre foi intensificar os esforços comerciais de locação. Seguindo um dos pilares de nossa gestão ativa, buscamos sempre revisitar nossas estratégias comerciais, de forma a nos manter atualizados e em constante contato com as principais casas de *brokeragem* permitindo uma maior exposição da nossa oferta de áreas vagas. Este trabalho resultou ao longo dos primeiros seis meses em seis novos contratos de locação, adicionando mais de 8 mil metros quadrados de absorção bruta em nosso portfólio, destacando um trabalho ativo em busca de demandas com o perfil de nossos prédios. Lembramos ainda que o destaque das locações no período foi um novo contrato para uma empresa do ramo financeiro no Diamond Tower, que marca o início da mudança de perfil de inquilinos na região. A locação, de mais de 4 mil metros quadrados, marcou nossa maior locação no ativo desde sua aquisição em meados de 2020, após o ativo ter sofrido com o prolongamento das medidas de restrições que foram impostas na época, além das entregas de novo estoque na região. Além disto, no mês de julho conseguimos firmar também um novo contrato no Eldorado, adicionando mais quinhentos metros quadrados de absorção ao portfólio, em um dos ativos que tem uma representatividade na vacância financeira, que passa a possuir agora uma área vaga equivalente a apenas um andar, da qual a exposição do Fundo é de apenas 49%. Olhando as estatísticas de mercado, o segmento de prédios de alta qualidade (A/AAA) da região de São Paulo fechou o segundo semestre com uma taxa de vacância física de 22,5%, enquanto em São Paulo o Fundo possui uma vacância aproximada de 22,7%, já considerando as novas locações firmadas. Destacamos ainda que se expurgarmos o Cenesp, que é um ativo classe B com uma representatividade de ABL muito alta e, portanto, desenquadrado da comparação, a vacância na cidade de São Paulo iria para algo como 9,2%. Já no mercado do Rio de Janeiro este número ficou em 28,0%, enquanto na região o Fundo fechou o semestre com 19,7%, vacância concentrada apenas em um ativo dos cinco detidos pelo Fundo, mas que segue apresentando uma curva de absorção esperada.

Na esfera financeira do Fundo, durante o primeiro semestre, o Fundo foi impactado pela manutenção do aperto monetário do Copom, que culminou na elevação dos custos atrelados à obrigação, se comparado ao mesmo período do ano anterior. No entanto, enxergamos que nos próximos meses deveremos ter boas notícias nesta frente, seja pela sinalização do processo de afrouxamento da taxa Selic, que se iniciou em agosto, com um corte de 0,5 pontos percentuais, seja pelo possível reaquecimento do mercado imobiliário dada a conjuntura econômica, trazendo uma maior liquidez para o setor. No entanto, embora sejam previstas 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. Frente a isto, ainda no terceiro trimestre, devemos ter o vencimento da obrigação atrelada ao Cidade Jardim, que deverá ser quitada com recursos provenientes do CRI do Urbanity, que vence agora no mês de setembro. Além disto, vislumbramos que possam aparecer oportunidades interessantes de entrada de caixa via desinvestimentos, que nos permitirá minimizar os gastos atrelados às obrigações de aquisição. Conforme comentamos nos últimos resultados trimestrais, na nossa visão temos hoje em nosso portfólio alguns ativos que já se encontram performados, com Leasings Spreads positivos ao longo dos anos e que possuem um ganho de capital represado. De toda forma, uma vez que o nível de alavancagem do Fundo é saudável, se encontrando abaixo do patamar de 30%, quando consideramos a dívida líquida de nosso portfólio, temos espaço para realizar estes movimentos de maneira madura, extraíndo das potenciais negociações o máximo de valor.

No segundo trimestre de 2023, o Fundo fechou com uma vacância física do portfólio equivalente a 22,4%, ligeiramente superior ao fechamento do 1T23, dado ao término do aviso prévio de um locatário do EZ Tower, compensada em parte pelas novas locações no Eldorado, Torre Almirante e Diamond Tower. Já na contramão do processo de absorção do Fundo, temos locatários no EZ Towers e no Diamond Tower em processo de rescisão, mas nosso time interno segue em contato estudando a possibilidade de reversão deste movimento e paralelamente vem trabalhando na absorção da potencial área vaga. Por outro lado, ainda em junho tínhamos cerca de 1,5% 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”). Deste percentual, alguns contratos já se encontram assinados e vigentes desde o mês de julho. Outros, ainda estão aguardando o processo de assinaturas e devem ser em breve anunciados ao mercado. Já 0,5% 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 uma 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 22,0% (“Vacância física estimada”). Importante ainda mencionar que 3,4% 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 18,5% (“Vacância física potencial”). Este panorama será apresentado na sequência.



Notas:

Office Marketbeat (Cushman & Wakefield) – T2 2023 Relatórios Rio de Janeiro e São Paulo – Disponível em sua [homepage](#)

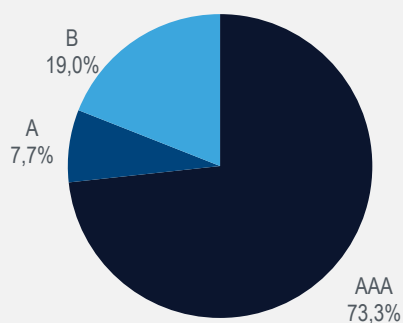
Desempenho operacional

Composição do portfólio de ativos

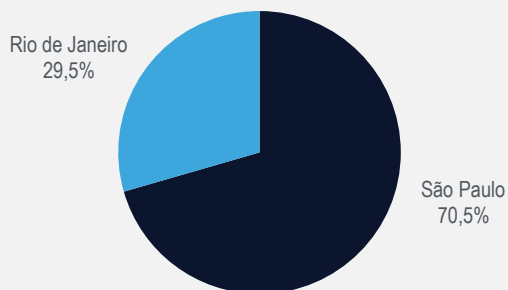
No final do trimestre, a ABL do portfólio, considerando o percentual de exposição do Fundo no CENESP, correspondia a 239.814 m², estando em linha com o 1T23.

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

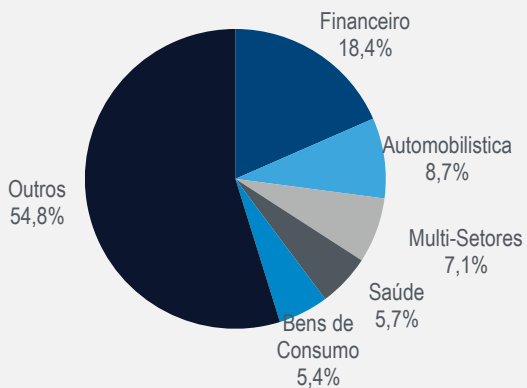
Por tipo de ativo



Por localização



Por setor de atuação dos inquilinos



Por concentração de inquilinos

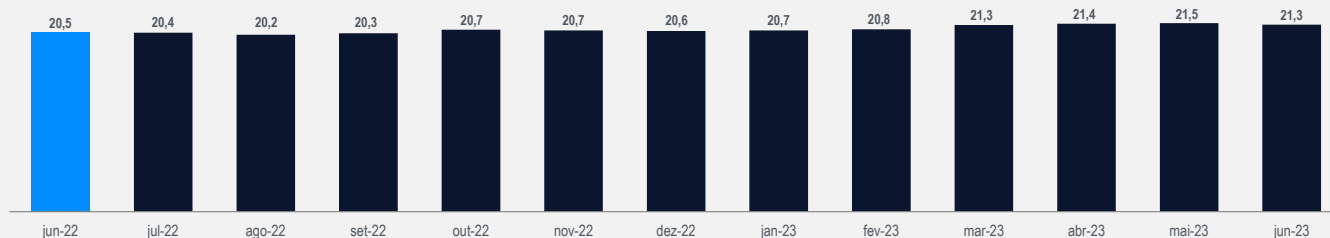
- Em junho de 2023, o principal locatário do Fundo representava aproximadamente 15,1% da receita contratada de locação, sendo um contrato atípico de locação.
- Boa parte da concentração de ABL no Rio de Janeiro se deve à exposição de um contrato atípico.
- O Fundo possuía, em junho de 2023, 80 contratos de locação.

Receita Contratada de Locação

A receita contratada mensal de locação, em junho de 2023, era de R\$ 21,3 milhões, um aumento de 4,1% em relação a junho de 2022, sendo que a variação anual foi positivamente impactada pelos esforços de novas locações, principalmente no Diamond Tower e Torre Almirante, além da reposição de contratos de locação no Eldorado, ao longo dos últimos 12 meses.

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.

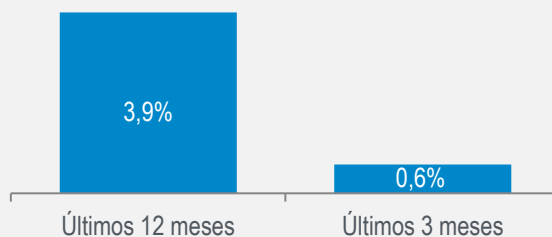
Evolução mensal da receita contratada de locação (em R\$ milhões)



A receita contratada da mesma área do portfólio no 2T23, apresentou aumento nominal de 3,9% em relação ao 2T22. Frente ao 1T23, a receita contratada da mesma área teve um aumento de 0,6%. Vale ressaltar, que a variação se deve principalmente ao êxito no repasse de inflação anual previsto nos contratos e em linha com a regulamentação da indústria.

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

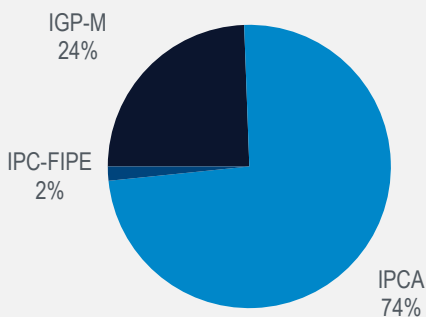
O equivalente a 1,5% da receita contratada de locação passou pelo processo de renovação, revisão ou teve novos contratos no 2T23, resultando em um aumento nominal de 5,5%. Acrescentando o efeito da inflação, o resultado real (*leasing spread*) foi de 8,2%, dado o movimento deflacionário no período.

O valor do *leasing spread* foi impactado principalmente pela nova locação ocorrida no Diamond Tower. Importante ressaltar que a base contratual do novo contrato de locação vem em linha com a recuperação do mercado AAA, além dos diferenciais competitivos do ativo na região em que está inserido.

Apenas 1,4% dos contratos do Fundo vencem até o final de 2023, sendo que quase metade vence somente após 2027.

Composição da carteira em junho/2023

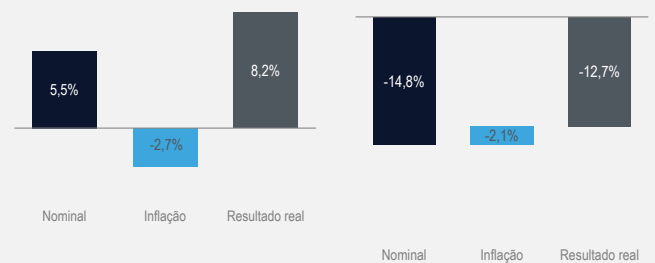
(por índice de reajuste)



Leasing spread 2T23 | 6M23

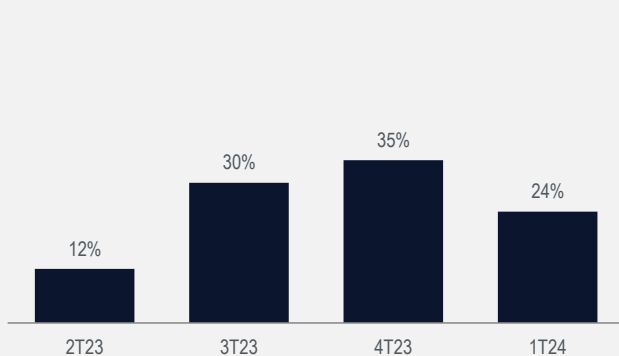
(1,5% da receita)

(4,6% da receita)



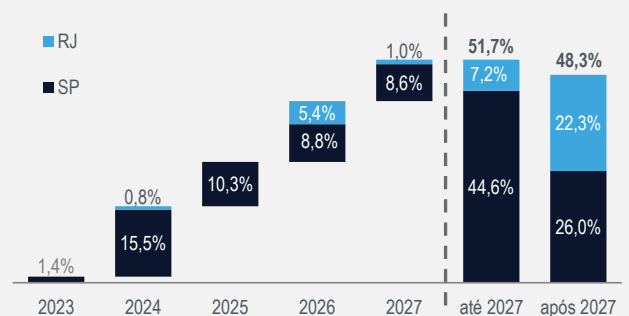
Cronograma de reajustes por inflação

(% da receita contratada)



Cronograma de vencimento de contratos

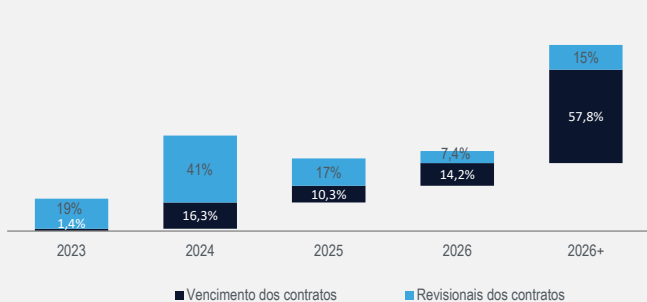
(% da receita contratada)



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

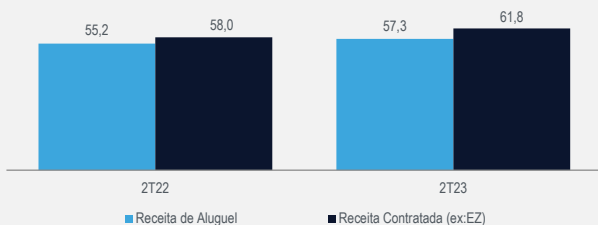
Cronograma de vencimentos e revisionais

(% da receita contratada)



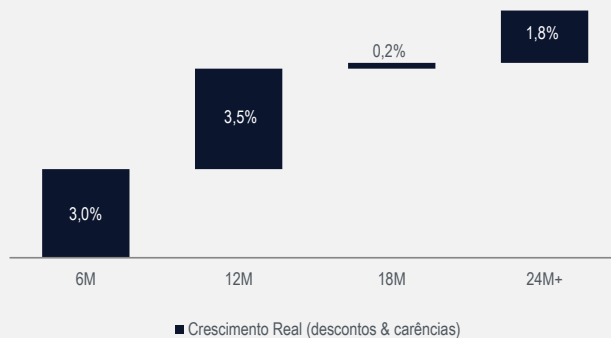
Receita de aluguel vs. contratada

(R\$ milhões)



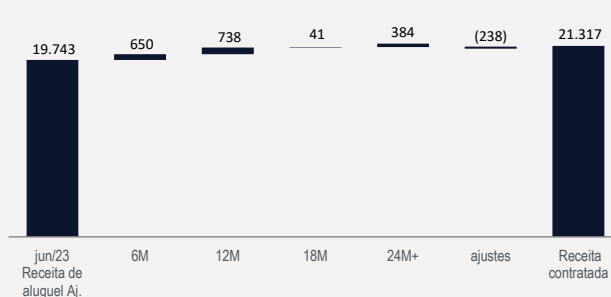
Crescimento real (descontos e carências)

(% da receita contratada)



Crescimento Real (descontos e carências)

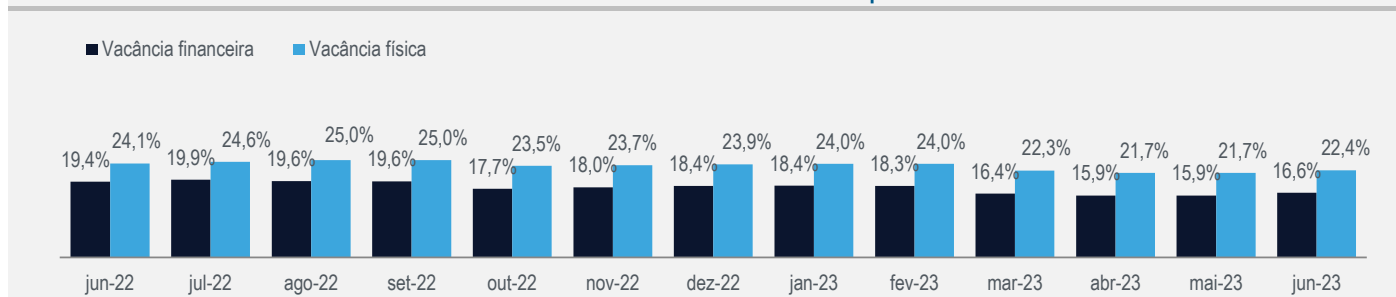
(R\$ '000)



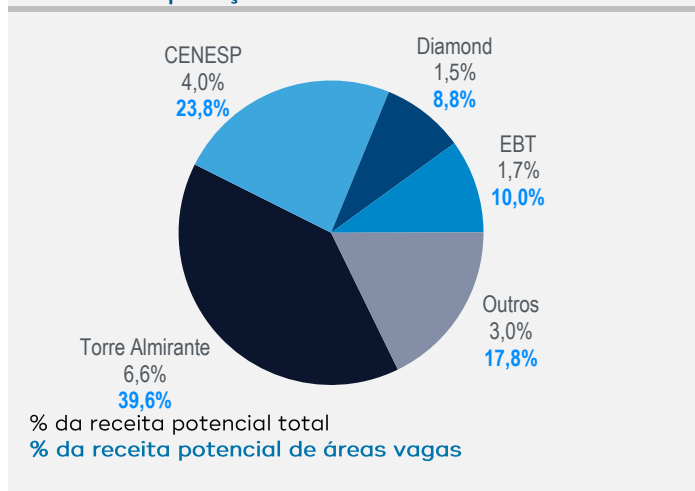
Vacância

A vacância financeira no final do 2T22 era de 16,6%, um aumento em relação ao 1T23, devido ao término antecipado parcial de um locatário do EZ Tower que se encontrava em período de aviso prévio, conforme comunicado ao mercado. Vale reforçar que, em relação ao mesmo período do ano anterior, o saldo de novos contratos de locação é positivo, dado aos esforços de absorção no Diamond Tower, Eldorado e Torre Almirante. Ao final do trimestre, as áreas vagas correspondiam a 27.498 m² no CENESP, 13.886 m² no Torre Almirante, 3.077 m² no Diamond Tower, 2.909 m² no EZ Towers, 2.455 m² no Eldorado, 1.507 m² no Sucupira, 525 m² no Transatlântico e 274 m² no BFC.

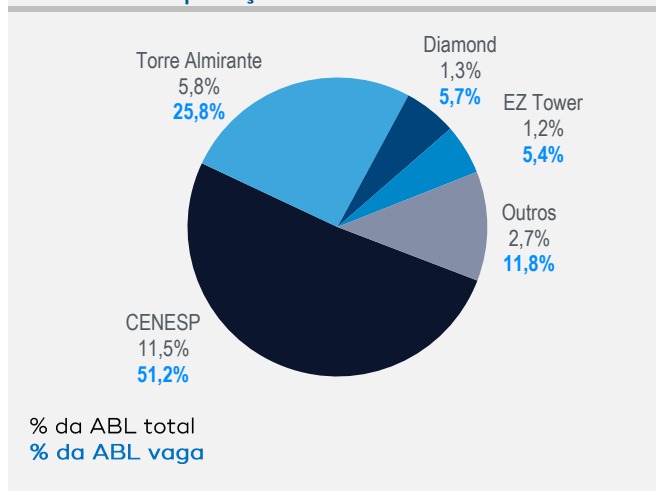
Vacância financeira e física do portfólio



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 2T23 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.

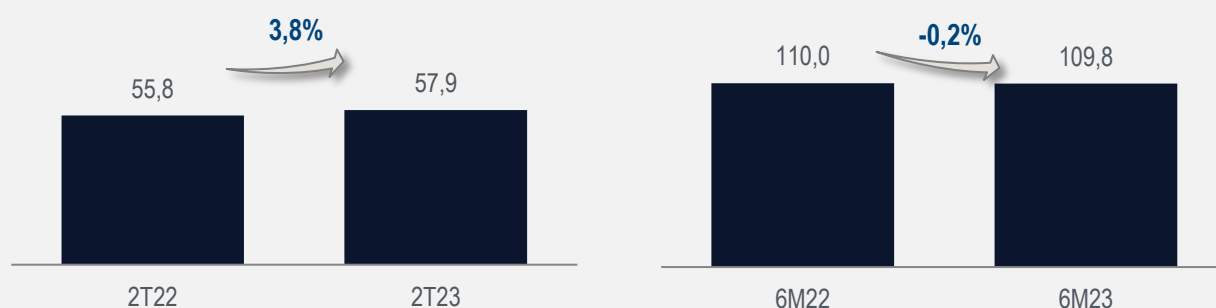
Desempenho financeiro

Receita

A receita de propriedades para investimento, que incluem as receitas de locação, além de multas e juros recebidos no período, totalizou R\$110,8 milhões no 2T23, o que representa um aumento significativo em relação ao mesmo período do ano anterior. Os principais eventos que impactaram a receita foram:

- O crescimento da receita de aluguel, dado as novas locações ao longo dos últimos 12 meses;
- A reavaliação semestral dos ativos, que teve um efeito positivo no trimestre (R\$ 55,0 milhões).

Receita de locação (R\$ milhões) ⁽¹⁾



(em R\$ '000)	2T22	2T23	Var.	6M22	6M23	Var.
Receita de propriedades	(9.832)	110.849	n.a.	42.590	160.921	277,8%
Receitas de aluguel	55.830	57.925	3,8%	109.965	109.797	(0,2%)
(-) Provisão - liquid. duvidosa	-	(6)	n.a.	-	(23)	n.a.
Multas e juros recebidos	251	-	n.a.	684	509	(25,6%)
Ajuste a valor justo	(63.694)	55.039	n.a.	(63.694)	55.039	n.a.
Descontos concedidos	(2.219)	(2.109)	(5,0%)	(4.365)	(4.401)	0,8%

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.

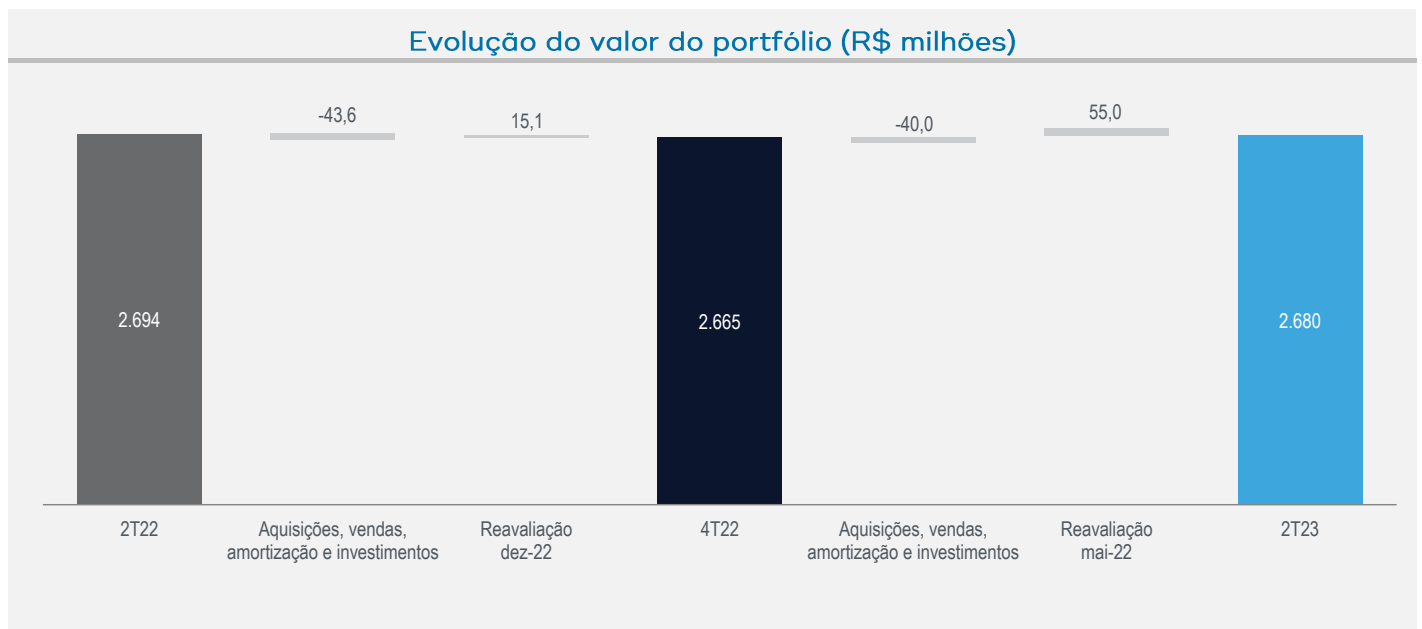
Avaliação do portfólio

Semestralmente, nos meses de maio e novembro, é realizada uma reavaliação completa dos ativos do portfólio do Fundo, cujo resultado é utilizado para definir o valor contábil das propriedades do BC Fund.

A avaliação de maio/2023 foi conduzida pela Cushman & Wakefield, que utilizou um ou mais dos métodos listados a seguir para a determinação de valor, dependendo das características dos imóveis e do mercado: (i) comparativos diretos de dados de mercado; (ii) método da renda por capitalização direta; e (iii) método da renda por fluxo de caixa descontado.

Com base na avaliação de maio de 2023, o valor do portfólio do Fundo era de R\$ 2,7 bilhões.

O valor do portfólio em junho de 2023 representa um cap rate de 9,9% sobre a receita atual contratada e de 12,2%, considerando a receita potencial das áreas atualmente vagas.



Custos e Despesas

(em R\$ '000)	2T22	2T23	Var.	6M22	6M23	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	(4.623)	(4.355)	(5,8%)	(8.803)	(8.851)	0,5%
Despesa de comissões	(213)	(401)	88,3%	(295)	(469)	59,0%
Despesa de administração - Imóvel	-	(27)	n.a.	(28)	(54)	92,9%
Despesas de condomínio	(4.093)	(3.872)	(5,4%)	(8.006)	(8.098)	1,1%
Despesas de reparos, manutenção e conservação	(317)	(55)	(82,6%)	(474)	(230)	(51,5%)
Despesas Administrativas	(7.205)	(5.397)	(25,1%)	(13.450)	(11.628)	(13,5%)
Taxa de gestão	(5.347)	(4.632)	(13,4%)	(10.805)	(9.101)	(15,8%)
Taxa de administração	(1.625)	(1.455)	(10,5%)	(3.245)	(2.883)	(11,2%)
Despesas tributárias	(1.746)	(1.577)	(9,7%)	(3.234)	(3.162)	(2,2%)
Outras despesas operacionais	1.513	2.267	49,8%	3.834	3.518	(8,2%)

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

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

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

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

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

- A despesa tributária está relacionada aos tributos municipais, estaduais e federais aos quais o Fundo incorre. Em sua maior parcela, corresponde ao pagamento de IPTU das áreas não locadas do portfólio.

- As outras despesas/receitas operacionais referem-se a despesas diversas, tais como contas de consumo relacionadas às áreas vagas, taxa de fiscalização da CVM, custódia, B3, auditoria, reavaliação dos ativos, tributos diversos, assessoria legal, custas de cartórios, entre outras.

Resultado Financeiro

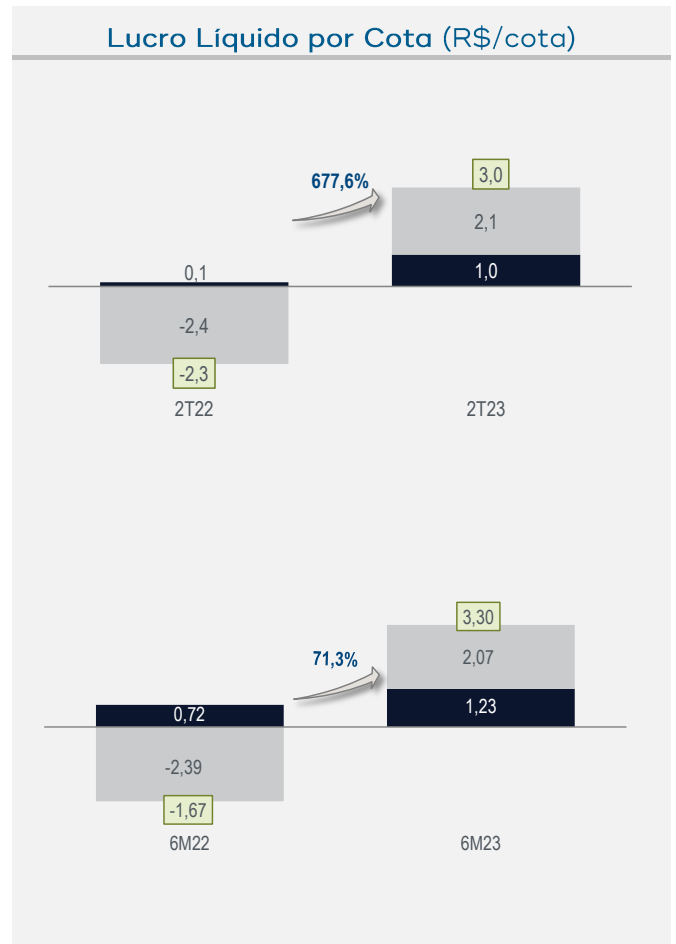
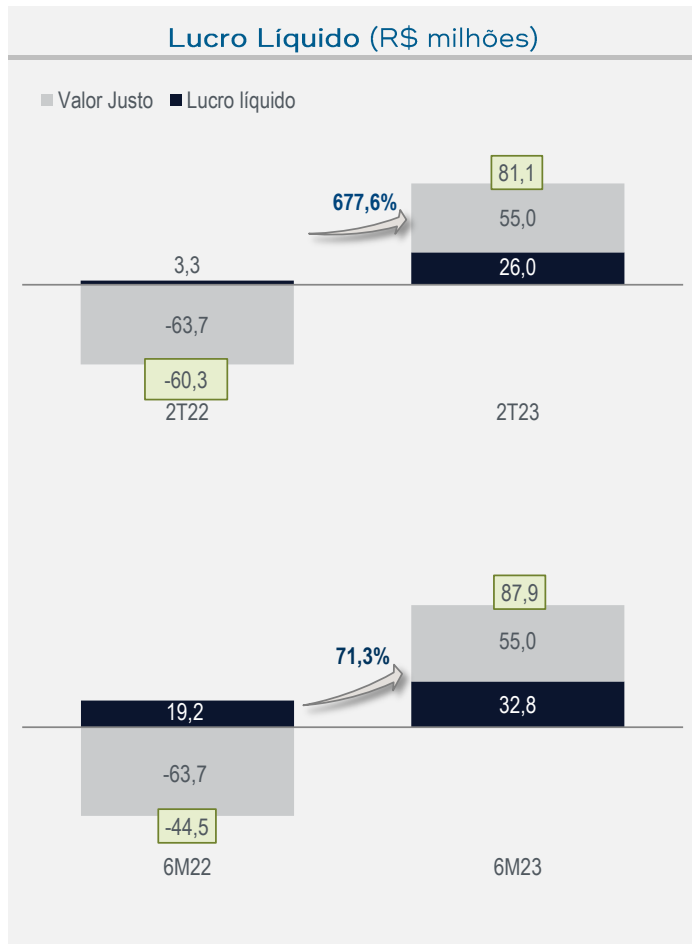
(em R\$ '000)	2T22	2T23	Var.	6M22	6M23	Var.
Despesas sobre captação e aquisição de imóveis	(40.239)	(37.842)	(6,0%)	(71.523)	(75.902)	6,1%
Despesas com juros	(40.239)	(37.842)	(6,0%)	(71.523)	(75.902)	6,1%
Ativos financeiros de natureza imobiliária	1.213	17.980	1382,3%	5.564	22.413	302,8%
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	4.216	4.530	7,4%	7.794	9.210	18,2%
Letras de crédito imobiliário	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Rendimentos de Cotas de Fundos Imobiliários	752	7.675	920,6%	4.106	10.694	160,4%
Resultado / ajuste a valor de mercado de cotas de FII e CRI	(3.755)	5.775	n.a.	(6.336)	2.509	n.a.
Outros Ativos Financeiros	997	947	(5,0%)	2.025	2.108	4,1%
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	1.289	1.208	(6,3%)	2.514	2.525	0,4%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	(292)	(261)	(10,6%)	(489)	(417)	(14,7%)
Resultado Financeiro	(38.029)	(18.915)	(50,3%)	(63.934)	(51.381)	(19,6%)

A despesa com juros por aquisições e captação de recursos totalizaram R\$ 37,8 milhões no 2T23, valor 6% inferior ao mesmo período de 2022, dado ao processo deflacionário da economia ao longo dos últimos meses.

As receitas financeiras no 2T23 quando observadas sobre a ótica caixa também sofreram um bom crescimento em relação ao mesmo período de 2022. Com o aumento do CDI, a rentabilidade do nosso CRI foi crescente, assim como nossa receita com as cotas de fundo de renda fixa. Ressaltamos ainda que os rendimentos com Cotas de Fundo Imobiliário subiram significativamente dado o reconhecimento contábil da multa de um locatário do EZ Towers.

Lucro líquido

O lucro líquido do 2T23 ficou positivo em R\$ 81,1 milhões (R\$ 3,04/cota). Desconsiderando o efeito da reavaliação do portfólio de imóveis, o lucro líquido totalizou R\$26,0 milhões (R\$ 0,98/cota), o que representa um aumento de 677,6% em relação ao 2T22, aumento impulsionado principalmente por fatores contábeis não caixa, como o ajuste a valor justo de cotas de Fundo Imobiliários que apresentarão uma apreciação nos últimos meses.



FFO e FFO ajustado

O FFO do Fundo totalizou R\$ 34,4 milhões no 2T23, o que representa uma redução de 11,5% em relação ao 2T22. 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:

- A reavaliação semestral dos ativos;
- O resultado de ajuste a valor justo de cotas de FII;
- Redução das receitas 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 2T23 não tiveram representatividade e o FFO ajustado também totalizou R\$ 34,4 milhões, ou R\$ 1,29/cota, valor 11,5% menor que no mesmo período do ano anterior.

<i>(em R\$ '000, exceto se indicado)</i>	2T22	2T23	Var.	6M22	6M23	Var.
Lucro líquido	(60.348)	81.057	n.a.	(44.525)	87.871	n.a.
(-) Reavaliação de ativos	63.694	(55.039)	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	3.755	(5.775)	n.a.	6.294	(2.554)	n.a.
(+) Despesas não-recorrentes	31.752	14.129	(55,5%)	53.726	40.164	(25,2%)
(=) FFO	38.853	34.372	(11,5%)	79.356	70.442	(11,2%)
<i>FFO / cota (R\$ / cota)</i>	1,46	1,29	(11,5%)	2,98	2,64	(11,2%)
(+) Despesas financeiras não-caixa	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(=) FFO ajustado	38.853	34.372	(11,5%)	79.356	70.442	(11,2%)
<i>FFO ajustado / cota (R\$ / cota)</i>	1,46	1,29	(11,5%)	2,98	2,64	(11,2%)

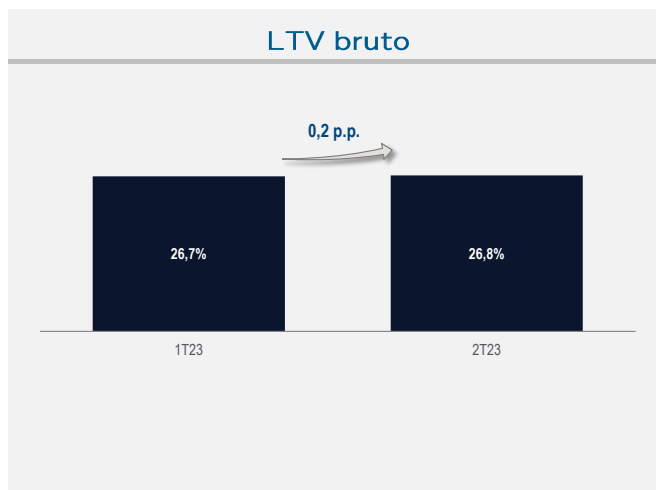
Obrigações e disponibilidades

As obrigações por aquisições de imóveis e por captações de recursos no final do 2T23 totalizaram R\$1.015,7 milhões e uma posição de caixa e equivalentes de R\$ 283,8 milhões.

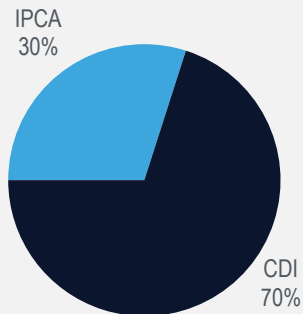
(em R\$ '000)	Custo	Prazo orig.	Venc.	1T23	2T23
Obrigações por aquisições de imóveis				992.994	1.015.669
Cidade Jardim	IPCA + 6,55% aa	6 anos	Out/2023	120.000	120.000
Diamond Tower	CDI + 2,95% aa	3 anos	Abr/2024	581.221	593.145
Torre Almirante	CDI + 2,60% aa	12 anos	Dez/2033	114.147	118.471
Torre Almirante	IPCA + 7,10% aa	15 anos	Dez/2036	177.627	184.053
Obrigações por captação de recursos				-	-
Endividamento bruto				992.994	1.015.669
(-) Disponibilidades e aplicações financeiras livres				(203.690)	(179.046)
(-) Cotas de outros FIs (Mercado)				(102.268)	(104.775)
Endividamento líquido				687.036	731.848

O nível de alavancagem, em junho de 2023, se manteve em patamares enquadrados com as melhores práticas do Fundo, com LTV bruto de 26,8% e LTV líquido de 19,4% (o Fundo deve manter o LTV líquido abaixo de 30,0%).

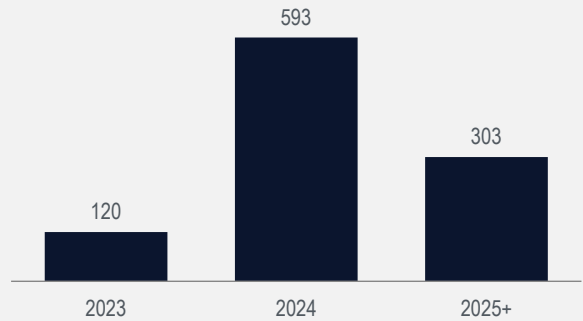
Vale lembrar ainda, que recentemente o Fundo conseguiu repactuar a extensão por 9 meses do vencimento da dívida relativa ao Diamond Tower, vencendo agora em abril de 2024, além do prolongamento por até três meses da dívida relacionada ao Cidade Jardim, que poderá ser quitada até outubro de 2023.



Índice de Reajuste



Cronograma de amortização (R\$ milhões)

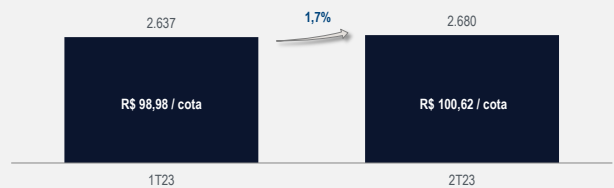


Patrimônio líquido

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

O valor patrimonial da cota passou de R\$ 98,98/cota em junho de 2022 para R\$ 100,62/cota no final de junho de 2023.

Evolução do patrimônio (R\$ milhões)



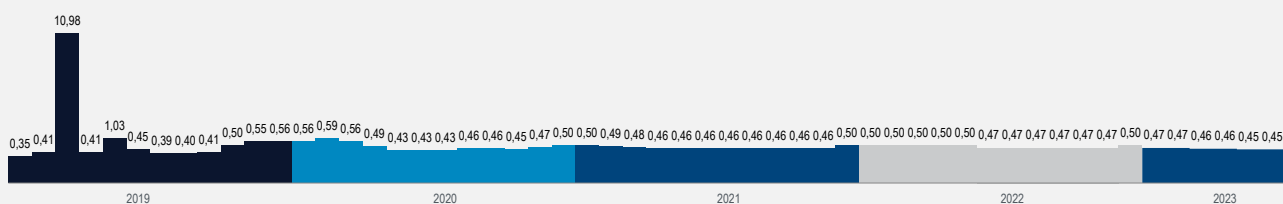
Distribuições

No 2T23, o valor médio distribuído por cota foi de R\$ 0,45/cota/mês, o que representou um total de rendimentos distribuídos pelo fundo de R\$ 1,36/cota no trimestre. O valor total distribuído no 2T22 foi de R\$ 36,2 milhões.

Olhando em termos de *dividend yield*, o Fundo apresentou uma rentabilidade anualizada de 8,4% a.a. no mês de junho, em linha com a indústria de lajes corporativas.

Relembramos que desde 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)

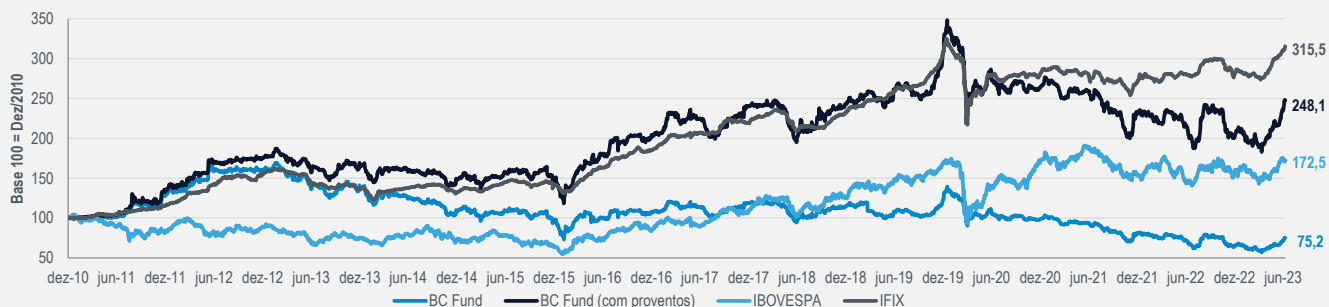


Mercado de capitais

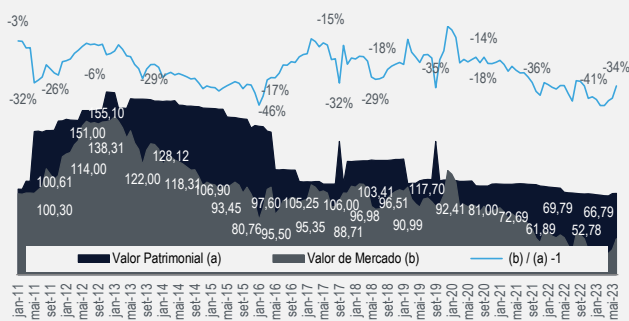
Nos últimos 12 e 24 meses (base junho/2023), o retorno das cotas do BC Fund (BRCR11), considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi de 18,5% e -1,7%, respectivamente. Nos mesmos períodos, o Ibovespa registrou variações de 19,8% e -6,9%, respectivamente.

No trimestre, a rentabilidade foi de 29,6%, enquanto o Ibovespa e o IFIX apresentaram variações positivas 15,9% e 14,3% respectivamente.

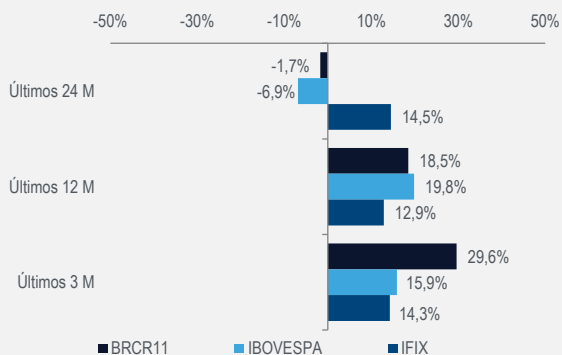
Desempenho da cota no mercado (Base 100 – Dezembro/2010)



Valor patrimonial vs. Valor de mercado



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



O valor de fechamento da cota de R\$ 66,79 em 30 de junho de 2023 representava:

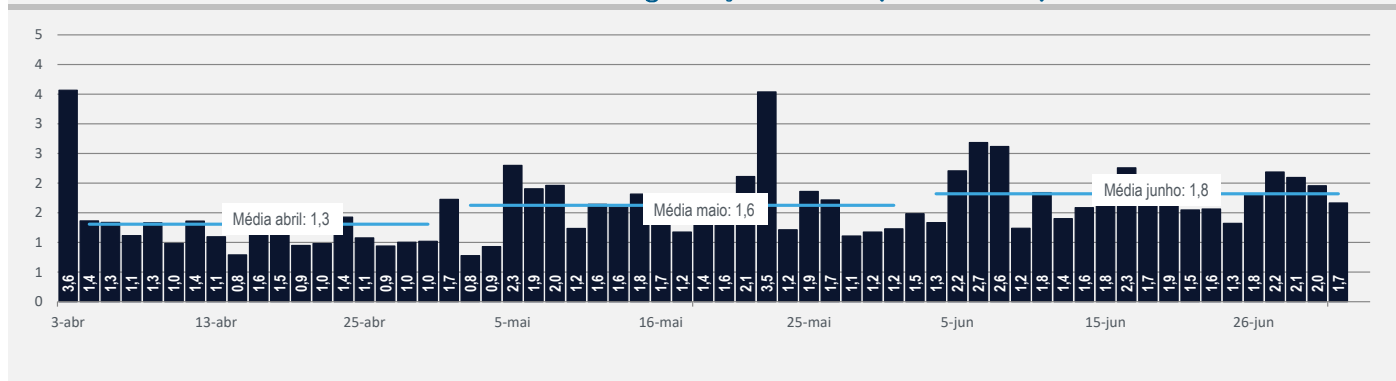
- Desconto de 33,6% com relação ao valor patrimonial da cota.
- Distribuição de rendimentos anualizada de 8,4% a.a.
- *Cap rate* implícito do portfólio de 9,9% (considerando a receita contratada de junho/2023). Se for considerada a receita potencial das áreas vagas, o *cap rate* implícito seria de 12,2%.
- Valor médio de R\$ 10.471/m² de ABL.

Avaliação a mercado

		jun-23	jun-22
Valor patrimonial	[R\$ / cota]	100,62	101,13
Valor da cota (fechamento)	[R\$ / cota]	66,79	61,89
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	(33,6%)	(38,8%)
Distribuição mensal	[R\$ / cota]	0,45	0,47
Rentabilidade mensal	[% a.m.]	0,67%	0,76%
Rent. anual (linear)	[% a.a.]	8,1%	9,1%
Rentabilidade anualizada	[% a.a.]	8,4%	9,5%
Quantidade de cotas	[#]	26.638.202	26.638.202
Valor de mercado	[R\$ mi]	1.779,2	1.648,6
Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	731,8	630,3
Participação minoritários	[R\$ mi]	58,8	56,5
Enterprise Value	[R\$ mi]	2.569,8	2.335,5
Receita contratada	[R\$ mi]	21,3	19,9
Cap rate implícito	[%]	9,9%	10,0%
Cap rate potencial áreas vagas	[%]	12,2%	12,5%
ABL do portfólio	[m ²]	239.814	239.814
Valor médio por m²	[R\$ / m²]	10.471	9.503

Neste segundo trimestre de 2023, a negociação em bolsa das cotas do BRCR11 registrou um volume médio diário de R\$1,6 milhões.

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



Demonstrações Financeiras Consolidadas

DRE Consolidada

(R\$ '000)	2T22	2T23	Var.	6M22	6M23	Var.
Receitas Propriedades para Investimento	(9.832)	111.452	n.a.	42.590	160.921	277,8%
Receitas de aluguel	55.830	57.925	3,8%	109.965	109.797	(0,2%)
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	(6)	n.a.	-	(23)	n.a.
Receitas de multas e juros recebidos	251	-	n.a.	684	509	(25,6%)
Descontos concedidos	(2.219)	(2.109)	(5,0%)	(4.365)	(4.401)	0,8%
Ajuste a valor justo	(63.694)	55.039	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	(40.239)	(37.842)	(6,0%)	(71.523)	(75.902)	6,1%
Juros com obrigações por compra de imóveis	(40.239)	(37.842)	(6,0%)	(71.523)	(75.902)	6,1%
Despesas administrativas dos imóveis	(4.623)	(4.355)	(5,8%)	(8.803)	(8.851)	0,5%
Despesas de comissões	(213)	(401)	88,3%	(295)	(469)	59,0%
Despesa de administração - Imóvel	-	(27)	n.a.	(28)	(54)	92,9%
Despesas de condomínio	(4.093)	(3.872)	(5,4%)	(8.006)	(8.098)	1,1%
Despesas de reparos, manutenção e conservação	(317)	(55)	(82,6%)	(474)	(230)	(51,5%)
Resultado líquido de propriedades para investimento	(54.694)	69.255	n.a.	(37.903)	76.168	n.a.
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	4.216	4.530	n.a.	7.794	9.210	18,2%
Rendimentos de Cotas de Fundos Imobiliários	752	7.675	920,6%	4.106	10.694	160,4%
Resultado / ajuste a valor de mercado de cotas de FII	(3.776)	5.753	n.a.	(6.336)	2.509	n.a.
Ajuste ao valor justo (CRI)	21	22	4,8%	42	45	7,1%
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	1.213	17.980	1382,3%	5.606	22.458	300,6%
Resultado líquido de atividades imobiliárias	(53.481)	87.235	n.a.	(32.297)	98.626	n.a.
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	620	876	41,3%	1.037	1.499	44,6%
Receitas com compromissada	669	332	(50,4%)	1.477	1.026	(30,5%)
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	(292)	(261)	(10,6%)	(489)	(417)	(14,7%)
Total outros ativos financeiros	997	947	(5,0%)	2.025	2.108	4,1%
Despesa de gestão	(5.347)	(4.632)	(13,4%)	(10.805)	(9.101)	(15,8%)
Taxa de administração - Fundo	(1.625)	(1.455)	(10,5%)	(3.245)	(2.883)	(11,2%)
Despesas tributárias	(1.746)	(1.577)	(9,7%)	(3.234)	(3.162)	(2,2%)
Outras despesas operacionais	1.513	2.267	49,8%	3.834	3.518	(8,2%)
Total de receitas(despesas) operacionais	(7.205)	(6.000)	(16,7%)	(13.450)	(11.628)	(13,5%)
Lucro Líquido Antes da Participação dos Minoritários	(59.689)	82.182	n.a.	(43.722)	89.106	n.a.
Participação Minoritários	(659)	(1.125)	70,7%	(803)	(1.235)	53,8%
Lucro líquido do exercício	(60.348)	81.057	n.a.	(44.525)	87.871	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\$	(2,27)	3,04	n.a.	(1,67)	3,30	n.a.

Balço Patrimonial Consolidado

ATIVOS (R\$ '000)	1T23	% sobre Ativo Total	2T23	% sobre Ativo Total	Varição
Circulante	310.829	8,2%	309.148	8,1%	(0,5%)
Aplicações Financeiras	168.169	4,5%	175.357	4,6%	4,3%
Aluguéis a receber	40.014	1,1%	48.539	1,3%	21,3%
Outros ativos	25.777	0,7%	7.150	0,2%	(72,3%)
Valores a receber por venda de imóveis	76.869	2,0%	78.102	2,0%	1,6%
Não Circulante	99.024	2,6%	104.775	2,7%	5,8%
Aplicações financeiras	99.024	2,6%	104.775	2,7%	5,8%
Propriedades para Investimento	3.359.360	89,1%	3.415.865	89,2%	1,7%
Edificações	3.359.360	89,1%	3.415.865	89,2%	1,7%
TOTAL DO ATIVO	3.769.213	100,0%	3.829.788	100,0%	1,6%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ '000)	1T23	% sobre Passivo +	2T23	% sobre Passivo +	Varição
Circulante	799.409	21,2%	811.735	21,2%	1,5%
Rendimentos a distribuir	21.068	0,6%	15.435	0,4%	(26,7%)
Impostos e contribuições a recolher	15	0,0%	15	0,0%	0,0%
Provisões e contas a pagar	15.654	0,4%	14.629	0,4%	(6,5%)
Obrigações por aquisição de imóveis	762.672	20,2%	781.656	20,4%	2,5%
Não circulante	275.434	7,3%	278.619	7,3%	1,2%
Provisões e contas a pagar	5.928	0,2%	5.998	0,2%	1,2%
Obrigações por recursos em garantia	3.395	0,1%	3.461	0,1%	1,9%
Obrigações por aquisição de imóveis	266.111	7,1%	269.160	7,0%	1,1%
TOTAL DO PASSIVO	1.074.843	28,5%	1.090.354	28,5%	1,4%
Patrimônio Líquido	2.636.540	69,9%	2.680.639	70,0%	1,7%
Cotas integralizadas	2.321.750	61,6%	2.321.750	60,6%	0,0%
Gastos com colocação de cotas	(55.682)	(1,5%)	(55.682)	(1,5%)	0,0%
Reserva de contingência	8.710	0,2%	8.958	0,2%	2,8%
Ajuste de avaliação a valor justo	498.179	13,2%	504.252	13,2%	1,2%
Lucros (prejuízos) acumulados	(136.417)	(3,6%)	(98.639)	(2,6%)	(27,7%)
Participação dos Minoritários	57.830	1,5%	58.795	1,5%	1,7%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.769.213	100,0%	3.829.788	100,0%	1,6%

Fluxo de Caixa Consolidado

(R\$ '000)	6M22	6M23	Var %
Recebimento de renda de aluguéis líquido de desconto	54.142	57.580	6,3%
Recebimento de multas e juros	671	501	(25,3%)
Pagamento de despesas com comissões	(112)	(454)	305,4%
Pagamento de despesas/Reembolso com IPTU	(1.309)	(792)	(39,5%)
Pagamentos de despesas de consultoria	(188)	(101)	(46,3%)
Pagamentos de despesas de gestão	(10.129)	(8.224)	(18,8%)
Pagamentos de despesas com advocacia	(108)	(481)	345,4%
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(2.529)	(2.102)	(16,9%)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(28)	(54)	92,9%
Pagamento de despesas com condomínio	(2.597)	(2.102)	(19,1%)
Pagamento de manutenção e reparos	(457)	(205)	(55,1%)
Compensação de IR s/ aplicação financeira	(355)	(228)	(35,8%)
Pagamentos (recebimentos) diversos	3.341	916	(72,6%)
Caixa líquido das atividades operacionais	40.342	44.254	9,7%
Rendimento de cota de fundo de renda fixa	259	339	30,9%
Rendimentos em operações compromissadas	1.427	909	(36,3%)
Amortização/Aporte de cotas em entidades controladas não consolidadas	(3.450)	(2.999)	(13,1%)
Aquisição de imóveis p/ renda (benfeitorias e custas de registros)	(385)	(249)	(35,3%)
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários investidos	3.864	2.564	(33,6%)
Recebimento de rendimentos de entidade controlada não consolidada	10.717	18.388	71,6%
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	7.801	9.255	18,6%
Caixa líquido das atividades de investimentos	20.233	28.207	39,4%
Pagamento de juros e atualiz. monetária com obrig. aquisição de imóveis	(1.103)	(22.640)	1952,6%
Rendimentos pagos	(79.115)	(73.521)	(7,1%)
IRRF sobre rendimentos pagos	(1)	-	n.a.
Pagamento por cessão de créditos imobiliários	-	19.233	n.a.
Pagamento de despesas com agente fiduciário	(554)	(723)	31%
Caixa líquido das atividades de financiamento	(80.773)	(77.651)	(3,9%)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(20.197)	(5.190)	

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>Volswagen 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 BRRCR11. 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.

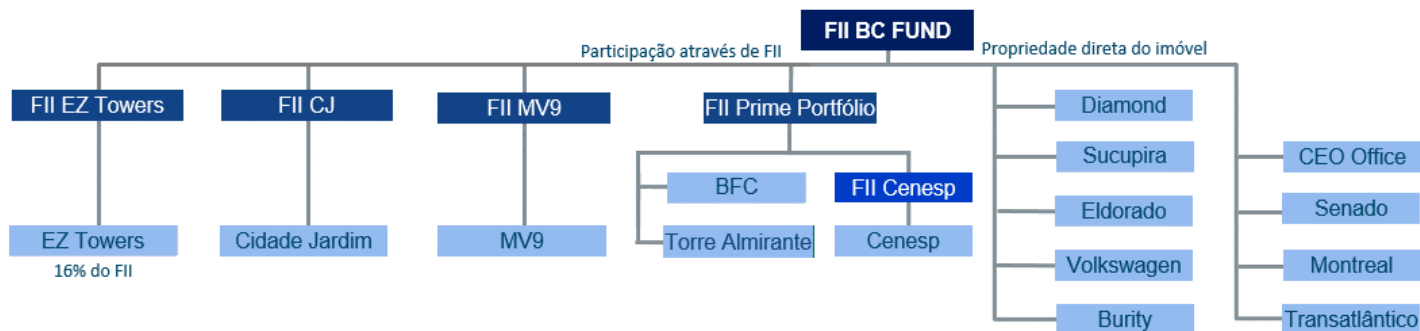
A política de distribuição mensal do fundo está voltada para as decisões estratégicas da gestão, com base no cenário macroeconômico brasileiro e nas perspectivas do setor imobiliário. Em 2016 com a sinalização de queda na taxa de juros, o Fundo diminuiu seu nível de caixa por meio de uma amortização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