

São Paulo, 27 de maio de 2024 - O Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund (“BC Fund”) (B3: BRCR11), maior fundo de investimento imobiliário de lajes corporativas listado em bolsa do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao primeiro trimestre de 2024 (1T24).

## Destaques do 1T24

- A receita de locação totalizou **R\$ 55,8 milhões** no trimestre;
- No 1T24, o FFO e o FFO ajustado totalizaram **R\$ 25,2 milhões** (R\$ 0,94/cota);
- O lucro líquido foi de **R\$ 37,1 milhões** (R\$ 1,39/cota) no trimestre;
- O patrimônio líquido no final do 1T24 foi de **R\$ 2,7 bilhões** (R\$ 98,58/cota);
- O total de rendimentos distribuídos do 1T24 foi de **R\$ 1,23/cota** (R\$ 32,8 milhões), conforme política de distribuição mensal dos lucros apurados sobre regime de caixa;
- Nos últimos 12 e 24 meses (base março/2024), a rentabilidade dos cotistas, considerando os rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi de **19,2%** e **2,1%**, respectivamente;
- No final do trimestre, a ABL do portfólio correspondia a **195.055 m<sup>2</sup>**, 18,7% inferior ao trimestre anterior dado a venda dos seguintes ativos: Brazilian Financial Center, Burity, Cidade Jardim, Transatlântico e Volkswagen.
- A vacância financeira era de **18,7%** no final do primeiro trimestre de 2024;
- No 1T24, não tivemos a incidência de revisionais, nem a assinatura de novas locações, mantendo-se assim os níveis de *leasing spread*. Já a receita contratada de mesma área do 1T24 teve um aumento de **0,9%** em termos nominais em relação ao 4T23.

### Teleconferência (Português)

28 de maio de 2024  
10h00 (BR) / 09h00 (ET)

### Teleconferência (Inglês)

28 de maio de 2024  
10h00 (BR) / 09h00 (ET)

### Relação com investidores

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

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

## Eventos recentes – 1T24

### Eldorado

#### Renúncia antecipada parcial

Em janeiro, o Fundo recebeu uma notificação de um locatário do Edifício Eldorado solicitando o término antecipado parcial de seu contrato de locação, correspondendo à entrega de um andar, equivalente a 990 m<sup>2</sup> de ABL equivalente do Fundo. Reforçamos ainda, se concretizada a saída, 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 integral do período de aviso prévio.

### MV9

#### Renúncia antecipada parcial

Em fevereiro, o Fundo recebeu uma notificação de um locatário do Edifício MV9 solicitando a devolução antecipada parcial de 6,7% do seu contrato de locação, correspondendo a entrega de dois andares, equivalentes a 1.015 m<sup>2</sup> de ABL equivalente do Fundo. Reforçamos ainda, que se concretizada a saída, 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 integral do período de aviso prévio.

### Nova Transação

Em março, o Fundo celebrou a Escritura de Venda e Compra visando a alienação da totalidade da participação direta e indireta detida pelo Fundo em cinco ativos de seu portfólio, sendo: Ed. Brazilian Financial Center, Ed. Burity, Ed. Cidade Jardim, Ed. Transatlântico e Ed. Volkswagen, localizados em São Paulo – SP, pelo montante total de R\$ 755 milhões, tendo recebido R\$ 528,5 milhões à vista e R\$ 226,5 milhões a prazo, via duas séries de igual montante em um CRI, corrigidos mensalmente a CDI, com vencimentos em 12 meses e 24 meses. Ainda em março, o Fundo realizou a antecipação do recebimento do montante da parcela a prazo, mediante venda a mercado das séries do CRI, tendo assim recebido de forma integral os recursos oriundos da Transação.

### Assembleia Geral de Cotistas – Amortização *in kind* Cenesp

Em abril, o Fundo obteve a aprovação da Assembleia Geral de Cotistas para seguir com amortização parcial com entrega de ativos cotas do fundo FII CENESP. As motivações da transação, são elencadas abaixo:

#### Motivações da amortização com entrega de ativos cotas do FII CENESP

- I. Otimização da análise dos Fundos BRCR11 e CNES11 – A segregação dos perfis de ativos entre os Fundos, permitirá uma melhor análise dos Portfólios para sua precificação;
- II. Reposicionamento da Carteira do BC Fund – O portfólio do Fundo se consolidará em ativos de alta qualidade (A+/AAA), bem localizados, com uma vacância física reduzida;
- III. Liquidez e Gestão Ativa – Geração de maior liquidez para os cotistas do FII CENESP, uma vez que passará a contar com um número maior de investidores direto, permanecendo a Gestora com seu trabalho de gestão ativa nos Fundos BRCR11 e CNES11;
- IV. Alternativas de rentabilidade para o FII CENESP – Além do objetivo de renda através de locação, a Gestora busca rentabilizar o ativo mediante destrava de valor via exploração do potencial construtivo do Complexo

## Eventos subsequentes

### Obrigações do Fundo – Amortização Parcial

Ressaltamos ainda que dado a antecipação do recebimento do montante da parcela a prazo, mediante venda a mercado das séries do CRI, o Fundo conseguiu realizar a amortização de aproximadamente R\$ 690 milhões das obrigações entre os meses de março e abril, sendo R\$ 130 milhões relacionadas às obrigações do Torre Almirante e cerca de R\$ 560 milhões na dívida do Diamond Tower.

### Amortização *in kind* Cenesp

Em abril, o Fundo iniciou o prazo para informe do Custo médio de aquisição das cotas do BRCR11 para que a administradora consiga atribuir o devido tratamento tributário requerido. Ressaltamos que o prazo para envio via Portal do Investidor foi até o dia 16 de maio. Maiores informações podem ser encontradas na sequência de Fatos Relevantes e Comunicados ao Mercado disponíveis em nosso site.

## Considerações sobre as informações contábeis

A elaboração de informações intermediárias não é requerida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliário. Em linha com as práticas das companhias listadas na B3 e considerando a atual base de cotistas do BC Fund, as demonstrações financeiras do primeiro trimestre de 2024 passaram por um processo de revisão limitada conduzida pela EY de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias.

<b>Destaques financeiros (em R\$ milhões, exceto se indicado)</b>	<b>1T23</b>	<b>1T24</b>	<b>Var.</b>
Receitas de locação	51,9	55,8	7,7%
Lucro líquido <sup>1</sup>	6,8	37,1	444,7%
<i>Lucro líquido / cota (R\$ / cota)</i>	0,26	1,39	444,7%
Lucro líquido (ex -reavaliação)	6,8	37,1	444,7%
<i>Lucro líquido (ex -reavaliação) / cota (R\$ / cota)</i>	0,26	1,39	444,7%
FFO	36,0	25,2	(30,2%)
<i>FFO / cota (R\$ / cota)</i>	1,35	0,94	(30,2%)
FFO ajustado	36,0	25,2	(30,2%)
<i>FFO ajustado / cota (R\$ / cota)</i>	1,35	0,94	(30,2%)
Distribuição total	37,3	32,8	(12,1%)
<i>Distribuição total / cota (R\$ / cota)</i>	1,40	1,23	(12,1%)
Patrimônio líquido	2.636,5	2.652,7	0,6%
<i>Patrimônio líquido / cota (R\$ / cota)</i>	98,98	99,58	0,6%
Endividamento bruto	993,0	523,2	(47,3%)
Endividamento líquido (caixa líquido)	703,4	23,3	(96,7%)
<b>Destaques operacionais</b>	<b>1T23</b>	<b>1T24</b>	<b>Var.</b>
ABL do portfólio (m <sup>2</sup> )	239.814	195.055	(18,7%)
Receita contratada de locação mensal (R\$ milhões)	21,3	16,4	(23,0%)
Vacância financeira (final do período)	16,4%	18,7%	2,3 p.p.
Inadimplência	0,0%	0,1%	0,8 p.p.
Variação anual da receita contratada (SAR)	1,5%	0,9%	(0,4 p.p.)
Leasing spread	(25,3%)	0,0%	n.a.
<i>% Carteira negociada</i>	3,1%	0,0%	n.a.
<b>Destaques de mercado</b>	<b>1T23</b>	<b>1T24</b>	<b>Var.</b>
Número total de cotas	26.638.202	26.638.202	0,0%
Valor de mercado	1.406,0	1.538,6	9,4%
<i>Preço da cota - Final do período (R\$ / cota)</i>	52,78	57,76	9,4%
<i>Preço da cota - Média do período (R\$ / cota)</i>	55,93	59,35	6,1%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	1,43	1,78	24,0%
Quantidade de cotistas	156.542	145.675	(6,9%)
<i>Total de Pessoas Físicas</i>	156.234	145.358	(7,0%)
<i>Total de Pessoas Jurídicas</i>	308	317	2,9%
<i>% das cotas detidas por Pessoas Físicas</i>	71,9%	70,2%	(1,6 p.p.)
<i>% das cotas detidas por Pessoas Jurídicas</i>	28,1%	29,8%	1,6 p.p.

## Comentários do Gestor

Em linha com a nossa perspectiva para o início de 2024, o trimestre foi marcado pela manutenção dos níveis de ocupações dos escritórios em nossa carteira. Ao olharmos nossos níveis de ocupação dos 10 ativos da carteira ao final de março, com os ativos comparáveis ao final de 2023, temos uma estabilidade de ocupação, com a saída de um locatário, que estava em aviso prévio no EZ Towers, mas que no consolidado da nova carteira do Fundo tem uma representatividade muito baixa, impactando apenas em uma variação de ~0,24%. Agora fazendo o comparativo de nosso portfólio versus o mercado de alta qualidade, ou seja, os chamados A e AAA, São Paulo encerrou o primeiro trimestre com uma vacância de 19,2%, apresentando uma absorção líquida positiva, capitaneado pelas regiões da Chucru Zaidan e Vila Olímpia, onde os impactos dos segmentos de Saúde e Financeiro, foram respectivamente os mais representativos. Já olhando para o nosso portfólio e expurgando assim os ativos classe B, teríamos uma vacância conceitual de 11,7%, muito abaixo da média de mercado. Agora se olharmos os níveis de aluguel contratado temos uma média de R\$ 140/m<sup>2</sup>, versus um preço pedido de novas locações na média de R\$ 114/m<sup>2</sup>, o que corrobora para mostrar o diferencial de nosso portfólio, focado em ativos com excelente localização geográfica e forte vantagens competitivas nas frentes operacionais dos ativos. Já ao olharmos a performance no mercado do Rio de Janeiro nos três primeiros trimestres, temos um panorama também positivo em termos de absorção líquida, sendo que a vacância encerrou o mês de março em 30,7%, com novas locações concentradas na região do porto, com destaque para os segmentos de transporte e educação. Agora fazendo o mesmo exercício de comparação com nosso portfólio, encerramos o trimestre com uma vacância de 25,1%, ainda concentrada em um único ativo, que é o Torre Almirante, que vem ao longo dos últimos 12 meses também performando de forma positiva. Já em termos de R\$/m<sup>2</sup> temos uma média bem defendida e impulsionada pelo contrato atípico do Senado, um ativo icônico na região. Enquanto nosso portfólio gira em torno de R\$ 131/m<sup>2</sup>, a média do setor é de R\$ 84/m<sup>2</sup>, valor impactado pelos menores preços pedidos nas regiões da Barra da Tijuca e Cidade Nova.

No primeiro trimestre de 2024, o Fundo fechou com uma vacância física do portfólio equivalente a 25,7%, superior ao fechamento de 2023, devido principalmente às vendas em março dos cinco ativos que se encontravam majoritariamente locados, reduzindo assim o denominador da razão entre área vaga e área locada. Lembramos ainda que no mês de abril foi aprovada a amortização *in kind* das cotas do Cenesp, desta forma a partir de então o portfólio do BC deixa de ser impactado pela exposição no Complexo, reduzindo assim a vacância do Fundo em 10,1 pontos percentuais. Além disto, atualmente, cerca de 1,4% de nossa ABL se encontra em aviso prévio, distribuída entre três ativos. Temos ainda aproximadamente de 0,9% 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 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 15,2% (“Vacância física estimada”). Importante ainda mencionar que 2,9% 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 12,3% (“Vacância física potencial”). Este panorama será apresentado na sequência.

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



Notas:

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

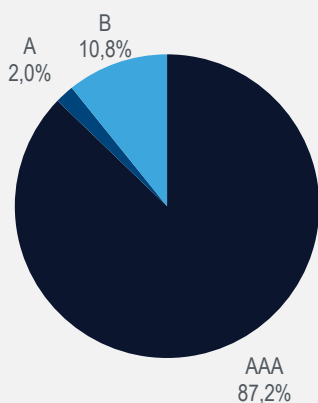
## Desempenho operacional

### Composição do portfólio de ativos

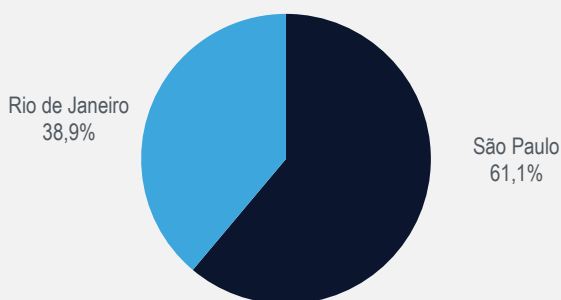
No final do trimestre, a ABL do portfólio, considerando o percentual de exposição do Fundo no CENESP, correspondia a 195.055 m<sup>2</sup>, 18,7% inferior ao trimestre anterior dado a venda dos seguintes ativos: Brazilian Financial Center, Burity, Cidade Jardim, Transatlântico e Volkswagen.

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

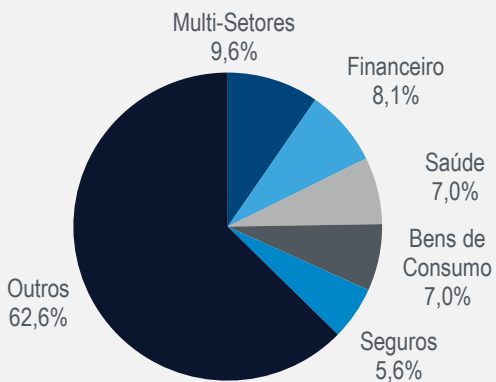
Por tipo de ativo



Por localização



Por setor de atuação dos inquilinos



Por concentração de inquilinos

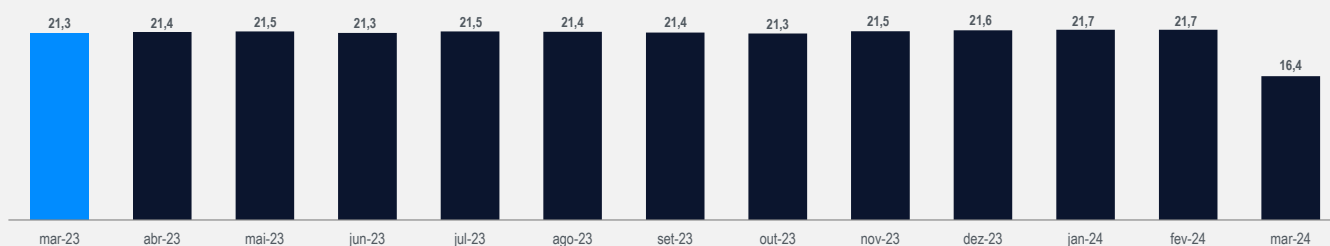
- Em março de 2024, o principal locatário do Fundo representava aproximadamente 20,5% da receita contratada de locação, sendo um contrato atípico de locação.
- Boa parte da concentração de ABL no Rio de Janeiro se deve à exposição de um contrato atípico.
- O Fundo possuía, em março de 2024, 64 contratos de locação.

## Receita Contratada de Locação

A receita contratada mensal de locação, em março de 2024, era de R\$ 16,4 milhões (considerando os ativos da carteira remanescente do Fundo), uma redução de 23,0% em relação a março de 2023, uma vez que houve o desinvestimento de 5 ativos da carteira (Brazilian Financial Center, Burity, Cidade Jardim, Transatlântico e Volkswagen). Se considerarmos a mesma base comparativa de ativos, a receita contratada mensal subiu 2,9%.

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

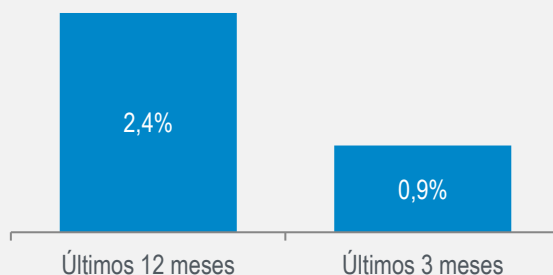
### Evolução mensal da receita contratada de locação (em R\$ milhões)



A receita contratada dos mesmos inquilinos do 1T24 apresentou aumento nominal de 2,4% em relação ao 1T23. Frente ao 4T23, a receita contratada dos mesmos inquilinos teve um aumento de 0,9%. Se considerarmos as variações dos indexadores dos contratos no período, teremos um repasse eficiente da carteira, gerado principalmente por fatores de calendário dos reajustes.

A receita contratada de locação da mesma área (Same Area Rent – SAR) é uma medida não contábil que corresponde ao valor total dos contratos de locação vigentes no mês de referência numa determinada área que já estava locada no final do mesmo período do ano anterior ou no final do trimestre anterior, desconsiderando descontos, carências, multas e outros ajustes que impactam a receita contábil de locação.

### Variação da receita da mesma área (SAR)



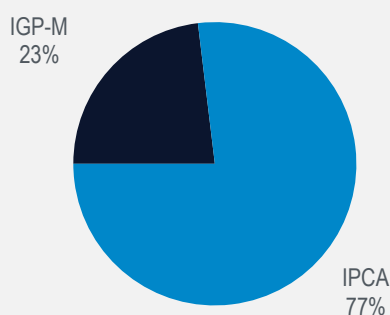
## Renovações e Revisões

No 1T24, não tivemos a incidência de revisionais, nem a assinatura de novas locações, mantendo-se assim os níveis de *leasing spread*. Na nossa visão, como temos um percentual importante passível de revisional neste ano, potencialmente teremos um incremento favorável nas receitas locatícias.

Cerca de 12,8% dos contratos do Fundo vencem até o final de 2024, sendo que mais de 40% vencem somente após 2027.

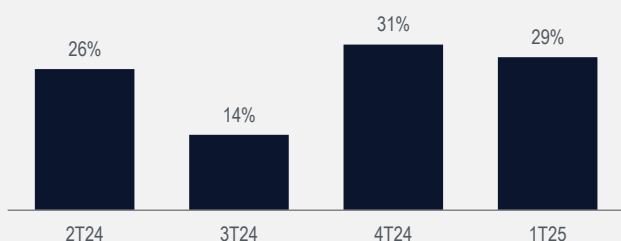
### Composição da carteira em março/2024

(por índice de reajuste)



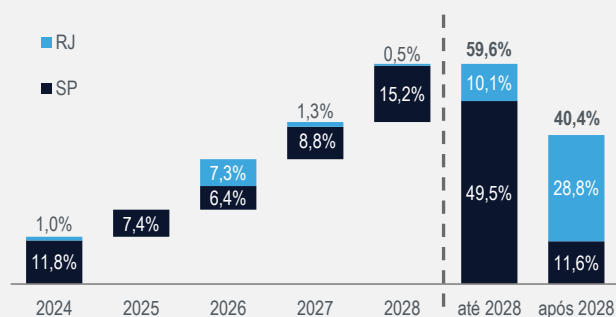
### Cronograma de reajustes por inflação

(% da receita contratada)



### Cronograma de vencimento de contratos

(% da receita contratada)

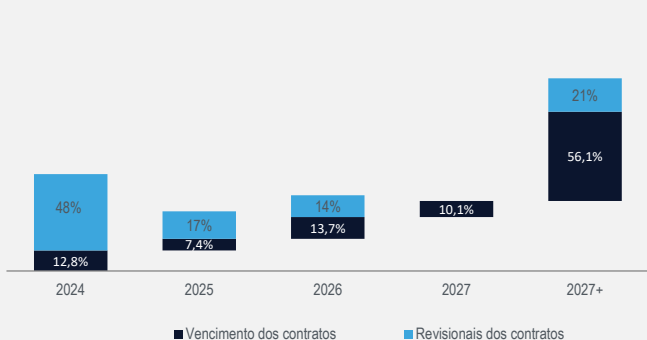




Como resultados das novas locações e negociações de revisionais ao longo dos últimos 12 meses, e em linha com as práticas de mercado, foram concedidos descontos ou carência para os novos inquilinos. O Fundo deverá ser impactado nos próximos trimestres pela conversão de receita contratada em receita de aluguel dos contratos recém-fechados e estimamos que, nos próximos 6 meses, 2,2% da receita contratada atual será convertida em receita de aluguel, após o término dos prazos de descontos e carências.

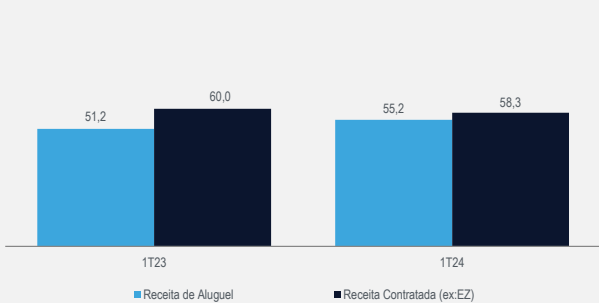
### Cronograma de vencimentos e revisionais

(% da receita contratada)



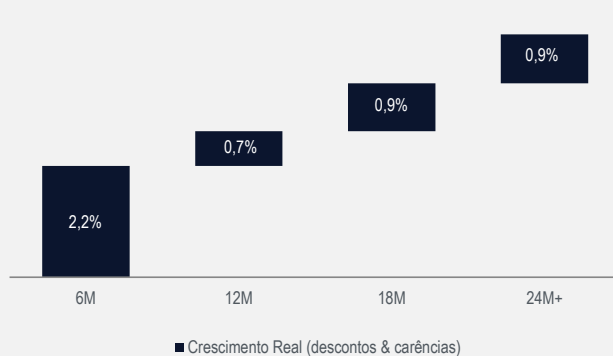
### Receita de aluguel vs. Contratada

(R\$ milhões)



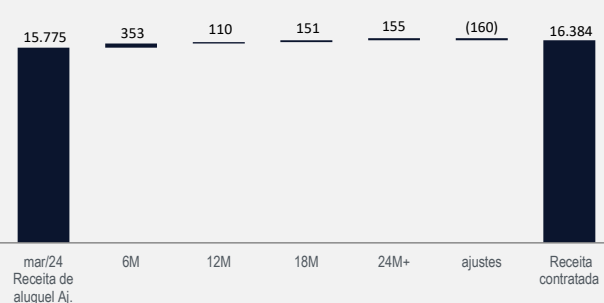
### Crescimento real (descontos e carências)

(% da receita contratada)



### Crescimento Real (descontos e carências)

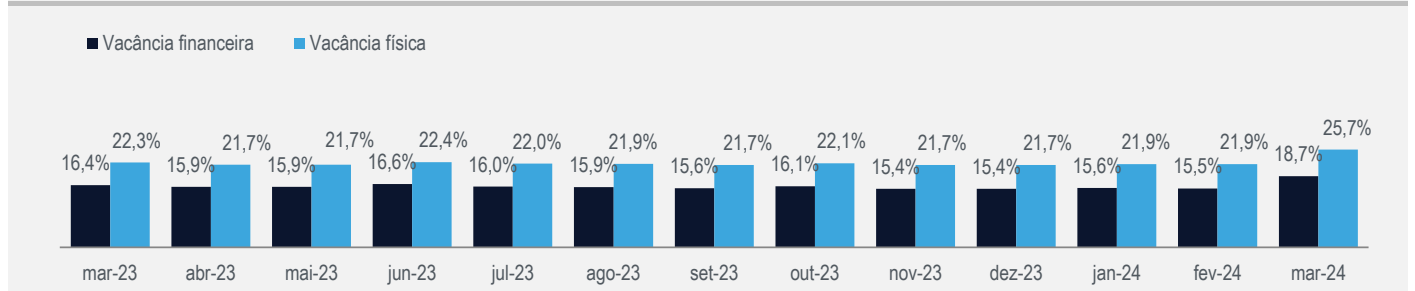
(R\$ milhares)



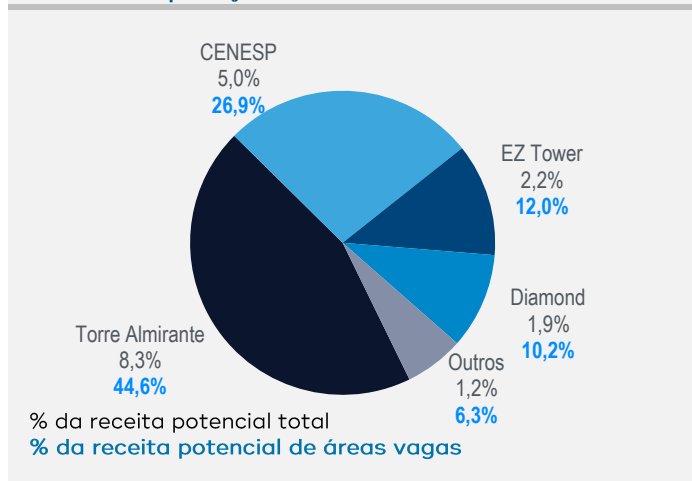
## Vacância

A vacância financeira no final do 1T24 foi de 18,7%, um aumento temporário de 3,3%p.p. em relação ao trimestre anterior devido a variação de portfólio com a venda dos cinco ativos realizada em março. Lembrando ainda que no próximo trimestre teremos a saída do impacto do Cenesp na carteira do Fundo. Ao final do trimestre, as áreas vagas correspondiam a 27.498m<sup>2</sup> no CENESP, 13.886 m<sup>2</sup> no Torre Almirante, 3.709 m<sup>2</sup> no EZ Towers, 3.077 m<sup>2</sup> no Diamond Tower, 1.507 m<sup>2</sup> no Sucupira e 393 m<sup>2</sup> no Eldorado.

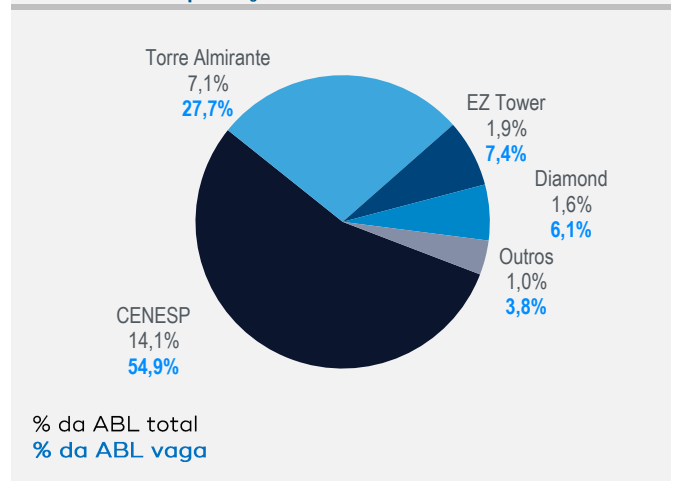
### Vacância financeira e física do portfólio



### 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 1T24 a provisão para devedores duvidosos era de R\$ 1,5 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. Nossa gestão ativa permitiu a ancoragem do Fundo em um portfólio de qualidade diferenciada, além de fazer todo um estudo prévio dos potenciais inquilinos, analisando o risco de crédito de cada um e as garantias ofertadas. Desta forma, a carteira segue com bons contratos de empresas renomadas.

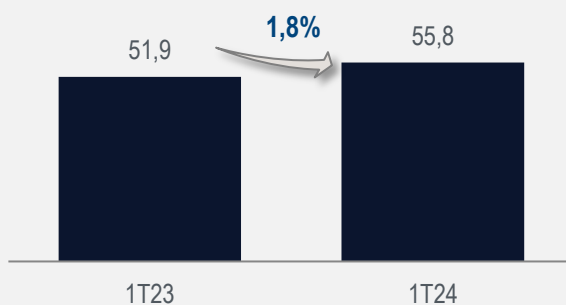
## Desempenho financeiro

### Receita

A receita de propriedades para investimento, que incluem as receitas de locação, além de multas e juros recebidos no período, totalizou R\$55,8 milhões no 1T24. Os principais eventos que impactaram a diferença em relação ao primeiro trimestre do ano anterior, foram:

- O crescimento da receita de aluguel, ao esforço de locação do nosso time comercial, que culminou com a redução da vacância do portfólio;
- O crescimento dos descontos concedidos nas novas locações, em linha com as práticas de mercado, dado as novas locações firmadas no período;
- Aumento de multas e juros, devido à rescisão antecipada de alguns contratos.

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



(em R\$ '000)	1T23	1T24	Var.
Receita de propriedades	50.072	811.610	1520,9%
Receitas de aluguel	51.872	55.846	7,7%
(-) Provisão - liquid. duvidosa	(17)	(33)	94,1%
Multas e juros recebidos	509	3.249	538,3%
Descontos concedidos	(2.292)	(2.452)	7,0%

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)	1T23	1T24	Var.
<b>Custo das Propriedades para Investimento</b>	-	(737.494)	n.a.
Custo de propriedades para investimento vendidas	-	(420.015)	n.a.
<b>Custos / Despesas dos Imóveis</b>	<b>(4.496)</b>	<b>(4.108)</b>	<b>(8,6%)</b>
Despesa de comissões	(68)	(584)	758,8%
Despesa de administração - Imóvel	(27)	(27)	0,0%
Despesas de condomínio	(4.226)	(3.459)	(18,1%)
Despesas de reparos, manutenção e conservação	(175)	(38)	(78,3%) n.a.
<b>Despesas Administrativas</b>	<b>(6.231)</b>	<b>(4.407)</b>	<b>(29,3%)</b>
Taxa de gestão	(4.469)	(4.776)	6,9%
Taxa de administração	(1.428)	(1.342)	(6,0%)
Despesas tributárias	(1.585)	(1.014)	(36,0%)
Outras despesas operacionais	1.251	2.725	117,8%

- 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)	1T23	1T24	Var.
<b>Despesas sobre captação e aquisição de imóveis</b>	<b>(38.060)</b>	<b>(29.504)</b>	<b>(22,5%)</b>
Despesas com juros	(38.060)	(29.504)	(22,5%)
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>4.478</b>	<b>(884)</b>	<b>n.a.</b>
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	4.680	(7.622)	n.a.
Letras de crédito imobiliário	-	-	n.a.
Rendimentos de Cotas de Fundos Imobiliários	3.019	401	(86,7%)
Resultado / ajuste a valor de mercado de cotas de FII e CRI	(3.221)	6.337	n.a.
<b>Outros Ativos Financeiros</b>	<b>1.161</b>	<b>2.108</b>	<b>81,6%</b>
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	1.317	2.439	85,2%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	(156)	(331)	112,2%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(32.421)</b>	<b>(28.280)</b>	<b>(12,8%)</b>

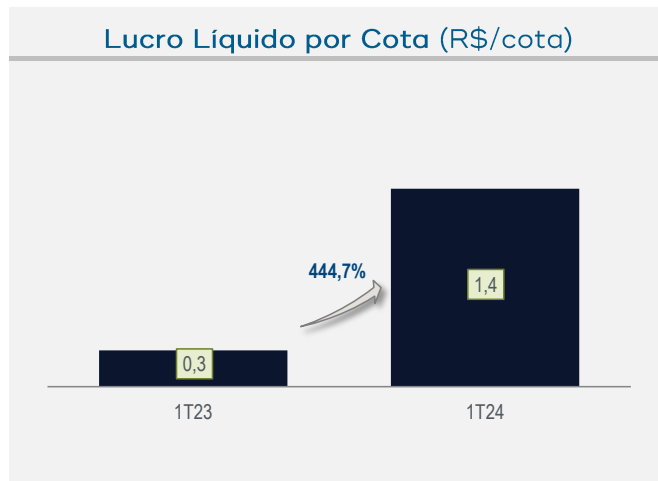
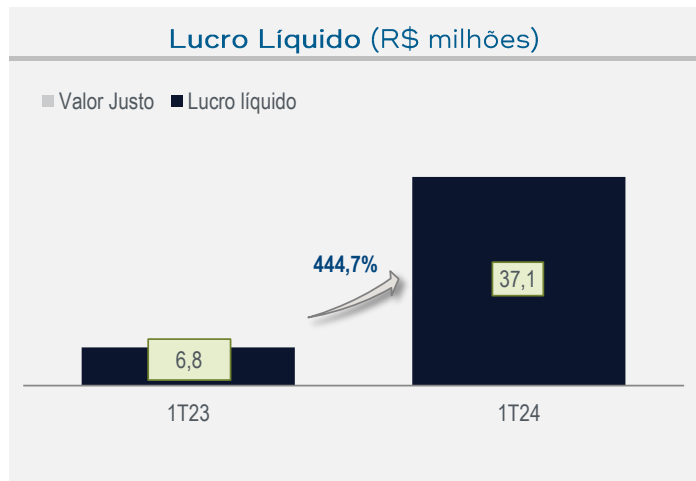
A despesa com juros por aquisições e captação de recursos totalizou R\$ 29,5 milhões no 1T24, 22,5% abaixo do mesmo período de 2023, dado o processo de redução da taxa básica de juros da economia ocorrido ao longo dos últimos meses e da redução de alavancagem do portfólio, com o término da obrigação do Cidade Jardim.

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

Ressaltamos ainda que os rendimentos com Cotas de Fundo Imobiliário reduziram 87% no comparativo anual, dado principalmente o impacto de distribuição dos rendimentos com Cotas de Fundo Imobiliário advindos EZ Towers, dado o impacto negativo após a saída parcial de um importante locatário.

## Lucro líquido

O lucro líquido do 1T24 totalizou R\$ 37,1 milhões (R\$ 1,4/cota). Se comparado ao mesmo período do ano anterior é possível ver um acréscimo do lucro líquido, ocasionado principalmente pelo impacto positivo das vendas dos ativos.



## FFO e FFO ajustado

O FFO do Fundo totalizou R\$ 25,2 milhões no 1T24, o que representa uma redução de 30,2% em relação ao 1T23. 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 da venda de ativos;
- Despesas não recorrentes.

Os gestores do fundo consideram que os efeitos contábeis do ajuste de correção monetária sobre saldo devedor das obrigações não têm efeito caixa. Portanto, para a análise do fluxo de caixa das operações, os gestores calculam o FFO ajustado, que desconta do FFO os efeitos não caixa sobre o endividamento. O valor das despesas financeiras não caixa no 1T24 não tiveram representatividade e o FFO ajustado totalizou R\$ 25,2 milhões, ou R\$ 0,94/cota, valor 30,2% menor que no mesmo período do ano anterior.

<i>(em R\$ '000, exceto se indicado)</i>	1T23	1T24	Var.
<b>Lucro líquido</b>	<b>6.814</b>	<b>37.119</b>	<b>444,7%</b>
(-) Resultado de venda de ativos	-	(17.506)	n.a.
(-) Ajuste a valor de mercado de cotas de FII e CRI	3.221	(6.337)	n.a.
(+) Despesas não-recorrentes	25.995	11.889	(54,3%)
<b>(=) FFO</b>	<b>36.030</b>	<b>25.165</b>	<b>(30,2%)</b>
<i>FFO / cota (R\$ / cota)</i>	<b>1,35</b>	<b>0,94</b>	<b>(30,2%)</b>
(+) Despesas financeiras não-caixa	-	-	n.a.
<b>(=) FFO ajustado</b>	<b>36.030</b>	<b>25.165</b>	<b>(30,2%)</b>
<i>FFO ajustado / cota (R\$ / cota)</i>	<b>1,35</b>	<b>0,94</b>	<b>(30,2%)</b>

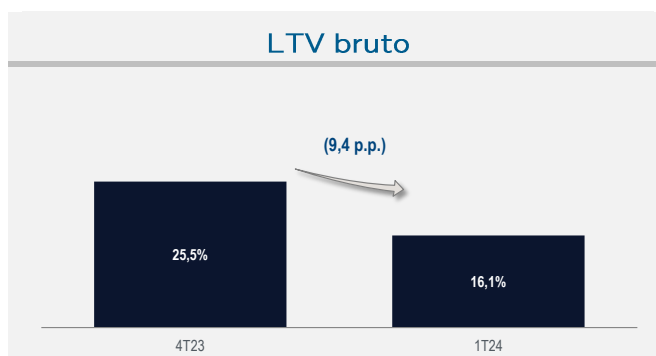


## Obrigações e disponibilidades

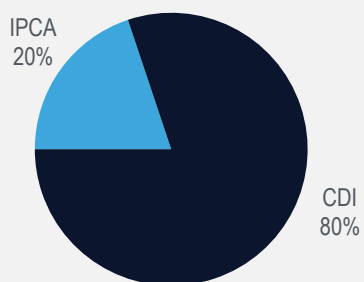
As obrigações por aquisições de imóveis e por captações de recursos no final do 1T24 totalizaram R\$523,2 milhões e uma posição de caixa e equivalentes de R\$ 500,0 milhões. Vale lembrar ainda que no mês de abril, o Fundo realizou um segundo pagamento parcial das obrigações do Fundo, no valor aproximado de R\$ 280,0 milhões.

(em R\$ '000)	Custo	Prazo orig.	Venc.	4T23	1T24
<b>Obrigações por aquisições de imóveis</b>				<b>930.833</b>	<b>523.221</b>
Diamond Tower	CDI + 2,09% aa	3 anos	Abr/2025	628.610	351.215
Torre Almirante	CDI + 2,60% aa	12 anos	Dez/2033	118.277	68.103
Torre Almirante	IPCA + 7,10% aa	15 anos	Dez/2036	183.946	103.902
<b>Obrigações por captação de recursos</b>				<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Endividamento bruto</b>				<b>930.833</b>	<b>523.221</b>
(-) Disponibilidades e aplicações financeiras livres				(54.257)	(397.512)
(-) Cotas de outros FIs (Mercado)				(111.681)	(102.455)
<b>Endividamento líquido</b>				<b>764.895</b>	<b>23.254</b>

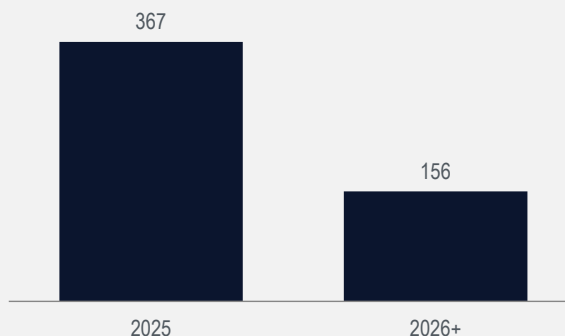
O nível de alavancagem, em março de 2024, se manteve em patamares enquadrados com as melhores práticas do Fundo, com LTV bruto de 16,1% e LTV líquido de 0,7% (o Fundo deve manter o LTV líquido abaixo de 30,0%).



### Índice de Reajuste



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

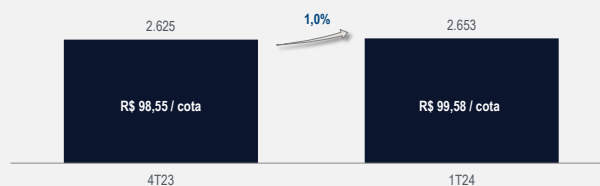


### Patrimônio líquido

O patrimônio líquido no 1T24 totalizou R\$2,7 bilhões, um aumento de 1,0% em relação ao trimestre anterior.

O valor patrimonial da cota passou de R\$ 98,55/cota em dezembro de 2023 para R\$ 99,58/cota no final de março de 2024.

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



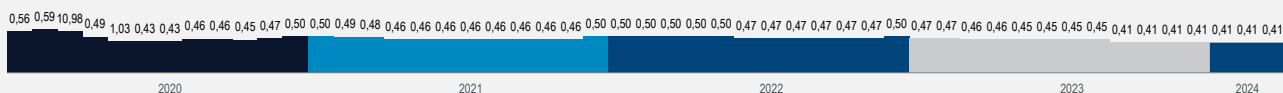
## Distribuições

No 1T24, o valor médio distribuído por cota foi de R\$ 0,41/cota/mês, o que representou um total de rendimentos distribuídos pelo fundo de R\$ 1,23/cota no trimestre. O valor total distribuído no 1T23 foi de R\$ 32,8 milhões.

Olhando em termos de *dividend yield*, o Fundo apresentou uma rentabilidade anualizada de 8,9% a.a. no mês de março, em linha com a indústria de lajes corporativas.

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

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

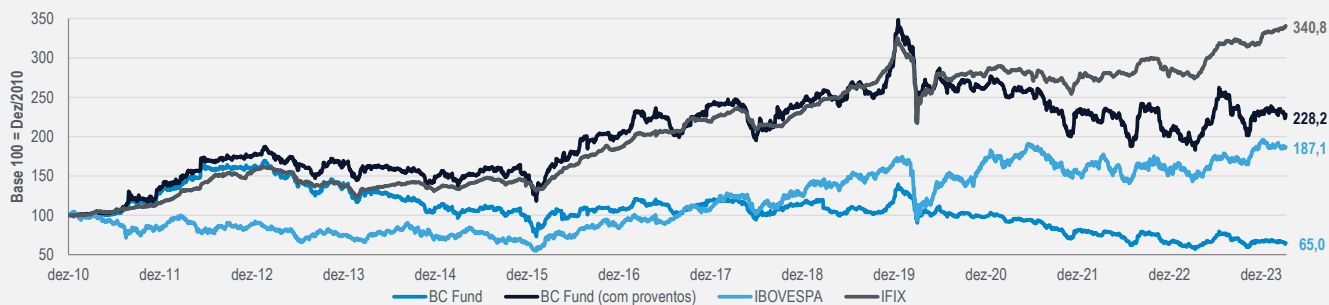


## Mercado de capitais

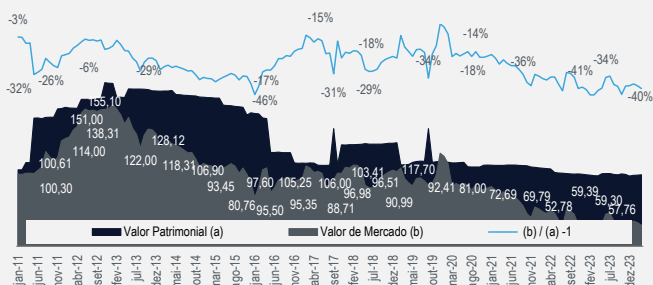
Nos últimos 12 e 24 meses (base março/2024), o retorno das cotas do BC Fund (BRCR11), considerando rendimentos distribuídos e o valor da cota, foi de 19,2% e 2,1%, respectivamente. Nos mesmos períodos, o Ifix registrou variações de 23,4% e 22,6%, respectivamente.

No trimestre, a rentabilidade foi negativa em 0,6%, enquanto o Ibovespa e o Ifix apresentaram variações de -4,5% e 2,9%, respectivamente.

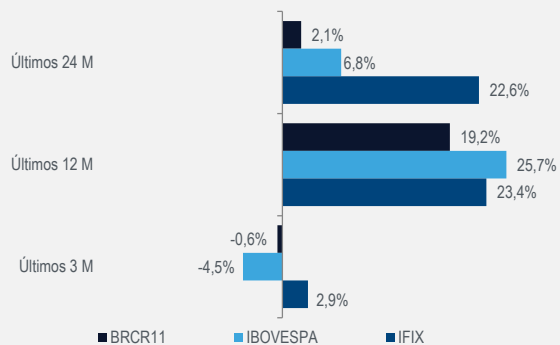
### Desempenho da cota no mercado (Base 100 – Dezembro/2010)



### Valor patrimonial vs. Valor de mercado



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



O valor de fechamento da cota de R\$ 57,76 em 31 de março de 2024 representava:

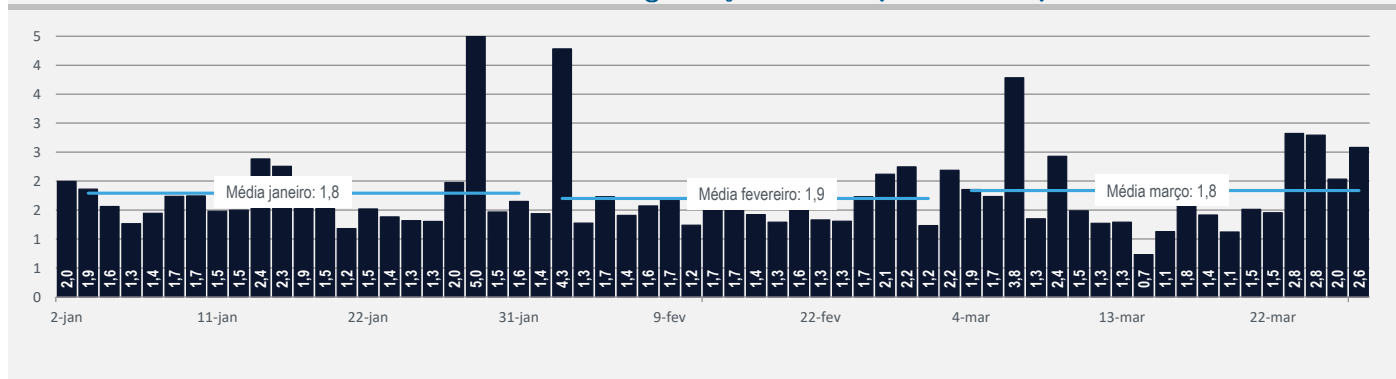
- Desconto de 42,0% com relação ao valor patrimonial da cota.
- Distribuição de rendimentos anualizada de 8,9% a.a.
- *Cap rate* implícito do portfólio de 12,2% (considerando a receita contratada de março/2024). Se for considerada a receita potencial das áreas vagas, o *cap rate* implícito seria de 15,5%.
- Valor médio de R\$ 8.007/m<sup>2</sup> de ABL.

### Avaliação a mercado

		mar-24	mar-23
Valor patrimonial	[R\$ / cota]	99,58	98,98
Valor da cota (fechamento)	[R\$ / cota]	57,76	52,78
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	(42,0%)	(46,7%)
Distribuição mensal	[R\$ / cota]	0,41	0,46
Rentabilidade mensal	[% a.m.]	0,71%	0,87%
Rent. anual (linear)	[% a.a.]	8,5%	10,5%
Rentabilidade anualizada	[% a.a.]	8,9%	11,0%
Quantidade de cotas	[#]	26.638.202	26.638.202
Valor de mercado	[R\$ mi]	1.538,6	1.406,0
Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	23,3	703,4
Participação minoritários	[R\$ mi]	58,0	57,8
<i>Enterprise Value</i>	[R\$ mi]	1.619,9	2.167,2
Receita contratada	[R\$ mi]	16,4	21,3
Cap rate implícito	[%]	12,2%	11,6%
Cap rate potencial áreas vagas	[%]	15,5%	13,9%
ABL do portfólio	[m <sup>2</sup> ]	195.055	239.814
Valor médio por m <sup>2</sup>	[R\$ / m <sup>2</sup> ]	8.007	8.796

Neste primeiro trimestre de 2024, a negociação em bolsa das cotas do BRCR11 registrou um volume médio diário de R\$1,8 milhões.

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



## Demonstrações Financeiras Consolidadas

### DRE Consolidada

(R\$ '000)	1T23	1T24	Var.
<b>Receitas Propriedades para Investimento</b>	<b>50.072</b>	<b>811.610</b>	<b>1520,9%</b>
Receitas de aluguel	51.872	55.846	7,7%
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(17)	(33)	94,1%
Receitas de multas e juros recebidos	509	3.249	538,3%
Receitas de vendas de propriedade para investimento	-	755.000	n.a.
Descontos concedidos	(2.292)	(2.452)	7,0%
<b>Custo Propriedades para Investimento</b>	<b>-</b>	<b>(737.494)</b>	<b>n.a.</b>
Custo de propriedades para investimentos vendidas	-	(420.015)	n.a.
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades vendidas	-	(317.479)	n.a.
<b>Despesas juros e atualização monetária</b>	<b>(38.060)</b>	<b>(29.504)</b>	<b>(22,5%)</b>
Juros com obrigações por compra de imóveis	(38.060)	(29.504)	(22,5%)
<b>Despesas administrativas dos imóveis</b>	<b>(4.496)</b>	<b>(4.108)</b>	<b>(8,6%)</b>
Despesas de comissões	(68)	(584)	758,8%
Despesa de administração - Imóvel	(27)	(27)	0,0%
Despesas de condomínio	(4.226)	(3.459)	(18,1%)
Despesas de reparos, manutenção e conservação	(175)	(38)	(78,3%)
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>	<b>7.516</b>	<b>40.504</b>	<b>438,9%</b>
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	4.680	(7.622)	n.a.
Rendimentos de Cotas de Fundos Imobiliários	3.019	401	(86,7%)
Resultado / ajuste a valor de mercado de cotas de FII	(3.244)	6.337	n.a.
Ajuste ao valor justo (CRI)	23	-	n.a.
<b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>4.478</b>	<b>(884)</b>	<b>n.a.</b>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>	<b>11.994</b>	<b>39.620</b>	<b>230,3%</b>
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	623	2.165	247,5%
Receitas com compromissada	694	274	(60,5%)
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	(156)	(331)	112,2%
<b>Total outros ativos financeiros</b>	<b>1.161</b>	<b>2.108</b>	<b>81,6%</b>
Despesa de gestão	(4.469)	(4.776)	6,9%
Taxa de administração - Fundo	(1.428)	(1.342)	(6,0%)
Despesas tributárias	(1.585)	(1.014)	(36,0%)
Outras despesas operacionais	1.251	2.725	117,8%
<b>Total de receitas(despesas) operacionais</b>	<b>(6.231)</b>	<b>(4.407)</b>	<b>(29,3%)</b>
<b>Lucro Líquido Antes da Participação dos Minoritários</b>	<b>6.924</b>	<b>37.321</b>	<b>439,0%</b>
Participação Minoritários	(110)	(202)	83,6%
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>6.814</b>	<b>37.119</b>	<b>444,7%</b>
Quantidade de cotas no final do período	26.638.202	26.638.202	0,0%
Lucro líquido por cota - R\$	0,26	1,39	444,7%

## Balanço Patrimonial Consolidado

ATIVOS (R\$ '000)	4T23	% sobre Ativo Total	1T24	% sobre Ativo Total	Varição
<b>Circulante</b>	<b>192.121</b>	<b>5,2%</b>	<b>515.773</b>	<b>15,6%</b>	<b>168,5%</b>
Aplicações Financeiras	62.812	1,7%	377.944	11,4%	501,7%
Aluguéis a receber	29.078	0,8%	36.510	1,1%	25,6%
Outros ativos	24.366	0,7%	23.217	0,7%	(4,7%)
Valores a receber por venda de imóveis	75.865	2,0%	78.102	2,4%	2,9%
<b>Não Circulante</b>	<b>102.618</b>	<b>2,8%</b>	<b>102.455</b>	<b>3,1%</b>	<b>(0,2%)</b>
Aplicações financeiras	102.618	2,8%	102.455	3,1%	(0,2%)
<b>Propriedades para Investimento</b>	<b>3.408.035</b>	<b>92,0%</b>	<b>2.695.931</b>	<b>81,3%</b>	<b>(20,9%)</b>
Edificações	3.408.035	92,0%	2.695.931	81,3%	(20,9%)
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>3.702.774</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.314.159</b>	<b>100,0%</b>	<b>(10,5%)</b>
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ '000)	4T23	% sobre Passivo +	1T24	% sobre Passivo +	Varição
<b>Circulante</b>	<b>745.891</b>	<b>20,1%</b>	<b>599.832</b>	<b>18,1%</b>	<b>(19,6%)</b>
Rendimentos a distribuir	22.529	0,6%	-	0,0%	(100,0%)
Impostos e contribuições a recolher	13	0,0%	14	0,0%	7,7%
Provisões e contas a pagar	25.068	0,7%	17.545	0,5%	(30,0%)
Obrigações por aquisição de imóveis	698.281	18,9%	582.273	17,6%	(16,6%)
<b>Não circulante</b>	<b>273.730</b>	<b>7,4%</b>	<b>3.649</b>	<b>0,1%</b>	<b>(98,7%)</b>
Provisões e contas a pagar	-	0,0%	-	0,0%	n.a.
Obrigações por recursos em garantia	3.655	0,1%	3.649	0,1%	(0,2%)
Obrigações por aquisição de imóveis	270.075	7,3%	-	0,0%	(100,0%)
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>1.019.621</b>	<b>27,5%</b>	<b>603.481</b>	<b>18,2%</b>	<b>(40,8%)</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>2.625.180</b>	<b>70,9%</b>	<b>2.652.677</b>	<b>80,0%</b>	<b>1,0%</b>
Cotas integralizadas	2.321.750	62,7%	2.321.750	70,1%	0,0%
Gastos com colocação de cotas	(55.682)	(1,5%)	(55.682)	(1,7%)	0,0%
Reserva de contingência	8.958	0,2%	8.958	0,3%	0,0%
Ajuste de avaliação a valor justo	519.685	14,0%	378.247	11,4%	(27,2%)
Lucros (prejuízos) acumulados	(169.531)	(4,6%)	(596)	(0,0%)	(99,6%)
<b>Participação dos Minoritários</b>	<b>57.973</b>	<b>1,6%</b>	<b>58.001</b>	<b>1,8%</b>	<b>0,0%</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>3.702.774</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.314.159</b>	<b>100,0%</b>	<b>(10,5%)</b>

## Fluxo de Caixa Consolidado

(R\$ '000)	1T23	1T24	Var %
Recebimento de renda de aluguéis líquido de desconto	27.285	29.477	8,0%
Recebimento de multas e juros	500	3.246	549,2%
Pagamento de despesas com comissões	(53)	(584)	1001,9%
Pagamento de despesas/Reembolso com IPTU	(400)	(191)	(52,3%)
Pagamentos de despesas de consultoria	(47)	(41)	(12,8%)
Pagamentos de despesas de gestão	(4.180)	(4.363)	4,4%
Pagamentos de despesas com advocacia	(452)	(276)	(38,9%)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(1.066)	(1.012)	(5,1%)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(27)	(27)	0,0%
Pagamento de despesas com condomínio	(1.454)	(723)	(50,3%)
Pagamento de manutenção e reparos	(31)	(38)	22,6%
Compensação de IR s/ aplicação financeira	(112)	(84)	(25,0%)
Pagamentos (recebimentos) diversos	1.427	(432)	n.a.
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>21.390</b>	<b>24.952</b>	<b>16,7%</b>
Rendimento de cota de fundo de renda fixa	144	990	587,5%
Rendimentos em operações compromissadas	551	256	(53,5%)
Amortização/Aporte de cotas em entidades controladas não consolidadas	-	366.331	n.a.
Aquisição de imóveis p/ renda (benfeitorias e custas de registros)	(249)	(1.112)	346,6%
Venda de imóveis para renda	-	180.741	n.a.
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários investidos	734	399	(45,6%)
Recebimento de rendimentos de entidade controlada não consolidada	9.513	13.877	45,9%
Venda de certificados de recebíveis imobiliários	-	74.853	n.a.
Recebimento de certificados de recebíveis imobiliários	4.628	-	n.a.
Integralização de cotas de fundos de investimento imobiliário controlados	-	(1.949)	n.a.
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>	<b>15.321</b>	<b>634.386</b>	<b>4040,6%</b>
Pagamento do principal com obrigações por aquisição de imóveis	-	(176.125)	n.a.
Rendimentos pagos	(37.292)	(32.764)	(12,1%)
Pagamento por cessão de créditos imobiliários	(11.338)	(121.872)	974,9%
Pagamento de despesas com agente fiduciário	(336)	-	n.a.
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>(48.966)</b>	<b>(330.761)</b>	<b>575,5%</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(12.255)</b>	<b>328.577</b>	



## Anexo A – Portfolio de ativos



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



**Cenesp**  
São Paulo - SP  
Área: 50.319 m<sup>2</sup>



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



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



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



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



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



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



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



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

## 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 10 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, LinkedIn, Petrobras, entre outras. O BC Fund busca, através de sua participação em cada ativo, atuar ativamente nos referidos imóveis, com objetivo de torná-los mais atrativos à ocupação de atuais e futuros inquilinos, bem como de mantê-los sempre atualizados e modernos. Além disso, o BC Fund detém em bases consolidadas outros ativos como cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII), Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), cujos rendimentos também são isentos de tributação ao Fundo.

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

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

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

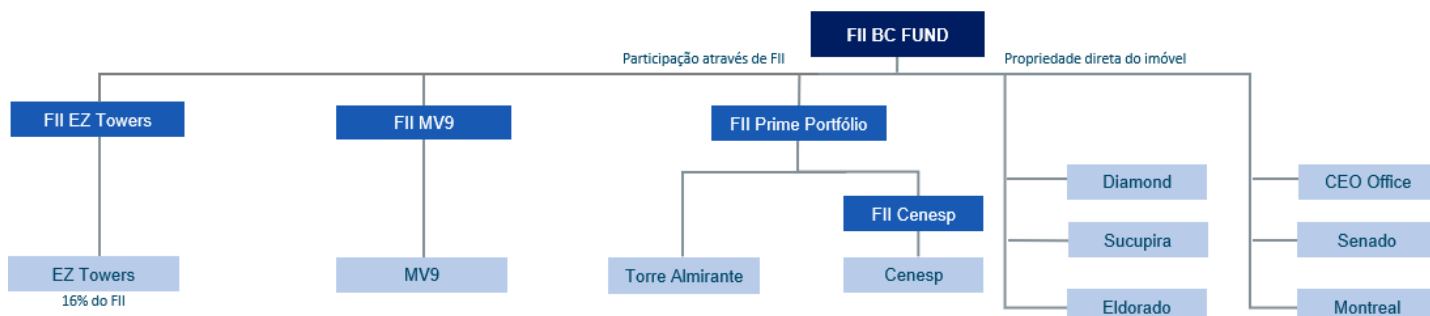
A política de distribuição mensal do fundo está voltada para as decisões estratégicas da gestão, com base no cenário macroeconômico brasileiro e nas perspectivas do setor imobiliário. Em 2016 com a sinalização de queda na taxa de juros, o Fundo diminuiu seu nível de caixa por meio de uma amortização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

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

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

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

## Estrutura Organizacional do Fundo



## Anexo C – Glossário

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

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

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

**CDB:** Certificado de Depósito Bancário.

**CRI:** Certificado de Recebíveis Imobiliários.

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

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

**LCI:** Letra de Crédito Imobiliário.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Receita Contratada de Locação de Mesma Área (Same Area Rent – SAR):** Medida não contábil que corresponde ao valor total dos contratos de locação vigentes no mês de referência numa determinada área que já estava locada no final do mesmo período do ano anterior ou no final do trimestre anterior, desconsiderando descontos, carências, multas e outros ajustes que impactam a receita contábil de locação.

**Vacância Financeira:** Percentual estimado que representa a potencial locação mensal de áreas vagas sobre a locação total mensal do portfólio somada à potencial locação mensal das áreas vagas.

**Valor Patrimonial da Cota:** Corresponde ao valor do patrimônio líquido contábil do fundo dividido pelo número de cotas em circulação.