



Fundo Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund

FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11

Informativo Mensal – Abril 2025

Administrador e Escriturador:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestor:

BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA

Comentário do Gestor

Visão Geral

Objetivo:

O BC Fund é um dos maiores fundos de investimento imobiliário listados na bolsa brasileira. Constituído em junho de 2007, o fundo adota uma gestão ativa com o objetivo primordial de investir em escritórios de laje corporativa com geração de renda, estrategicamente localizados em grandes centros comerciais do Brasil, seja por meio da aquisição direta de imóveis comerciais, seja pela aquisição de direitos sobre esses imóveis.

Possui uma política de gestão ativa:

- Melhoria contínua e estabilidade na geração de renda: realização de negociações eficientes nos contratos de locação e investimentos em expansão e melhorias dos imóveis.
- Geração de valor por meio de ganho de capital: reciclagem estratégica do portfólio, conforme a maturação dos investimentos, visando potencializar o retorno de longo prazo.

CNPJ:

08.924.783/0001-01

IPO do Fundo:

2012

Taxa de Administração:

0,25% a.a. sobre o valor de mercado

Taxa de Gestão:

1,10% a.a. sobre o valor de mercado¹

¹taxa de 1,50%a.a com desconto de 27% iniciado em fev/2016

Quantidade de Emissões:

7

Quantidade de Cotas:

26.638.202

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em geral

Comentário do Gestor

No mês de abril, o Fundo conseguiu repactuar a extensão por 24 meses do vencimento da dívida relativa ao Diamond Tower, que se encerra agora em abril de 2027. Dado o momento macroeconômico e visando a preservação de renda de nossos cotistas negociamos ainda junto ao credor da obrigação uma redução de spread da dívida, passando a ser remunerada hoje a CDI+ 1,90% versus CDI + 2,09% que era usado desde a expressiva redução de alavancagem do portfólio entre março e abril de 2024.

Como de costume, estivemos reunidos neste mês com as principais casas de *research e brokeragem*, analisando a performance do mercado nestes primeiros meses do ano, já com uma visão consolidada do primeiro trimestre. São Paulo segue em curva ascendente que já se entende por oito trimestres seguidos, encerrando março com uma absorção líquida de quase 100 mil m², com a Chucri Zaidan liderando a absorção com mais 28 mil m². Assim, a taxa de vacância caiu para 17%, ante quase 20% no quarto trimestre de 2024. Já no Rio de Janeiro, o destaque fica com os ativos de alta qualidade, os chamados AAA e A, que tiveram uma redução de 2 pontos percentuais em termos de vacância e um alto do preço médio pedido de locação.

Lembramos ainda que no dia 14 de abril, o Fundo disponibilizou ao mercado a sua divulgação de resultados do 4T24 e visão consolidada de 2024, sendo que no dia 15 ocorreu a teleconferência de resultados do quarto trimestre do ano de 2024. Na apresentação, como de costume, a gestão abordou os principais destaques dos últimos meses, bem como a visão de mercado para o curto e médio prazo. O release, bem como a gravação do webcast, estão disponíveis em nosso site.



Site



Mailing



Fale com o RI



Resultado Trimestral



Release de Resultados 3T24

Principais Indicadores

Rendimentos e Performance

Valor de Mercado¹
(R\$ bilhão)
1,13

Valor de Mercado¹
(R\$ / cota)
42,56

Valor Patrimonial²
(R\$ bilhões)
2,312

Valor Patrimonial²
(R\$ / cota)
86,79

Cotistas
125.939

Imóveis
9

Vacância Financeira
10,6%

Vacância Física
12,1%

ADTV¹
(R\$ milhão / dia)
1,44

DATA DO PAGAMENTO

14/04/2025

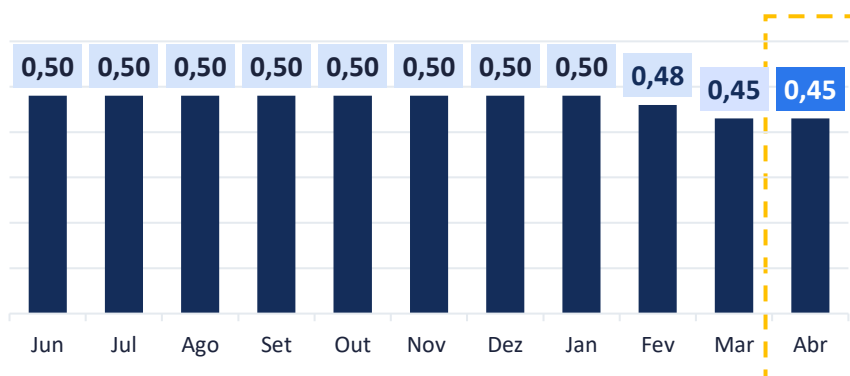
RENDIMENTO MENSAL³

0,45
R\$ / COTA

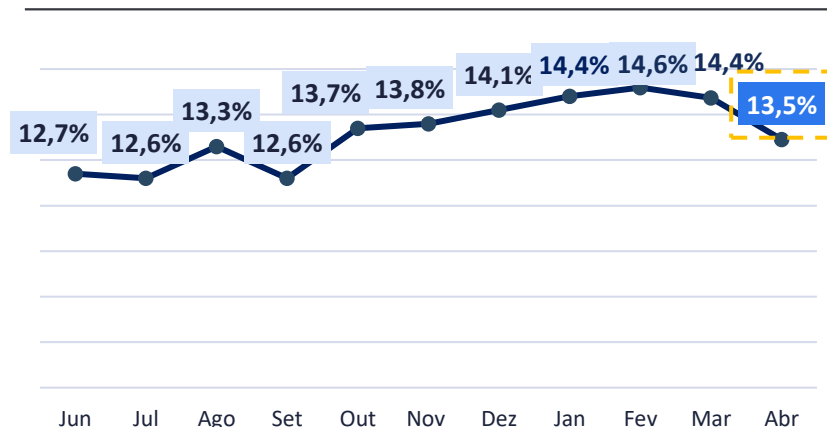
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

13,5%
(12M A.A)

Distribuição de Dividendos

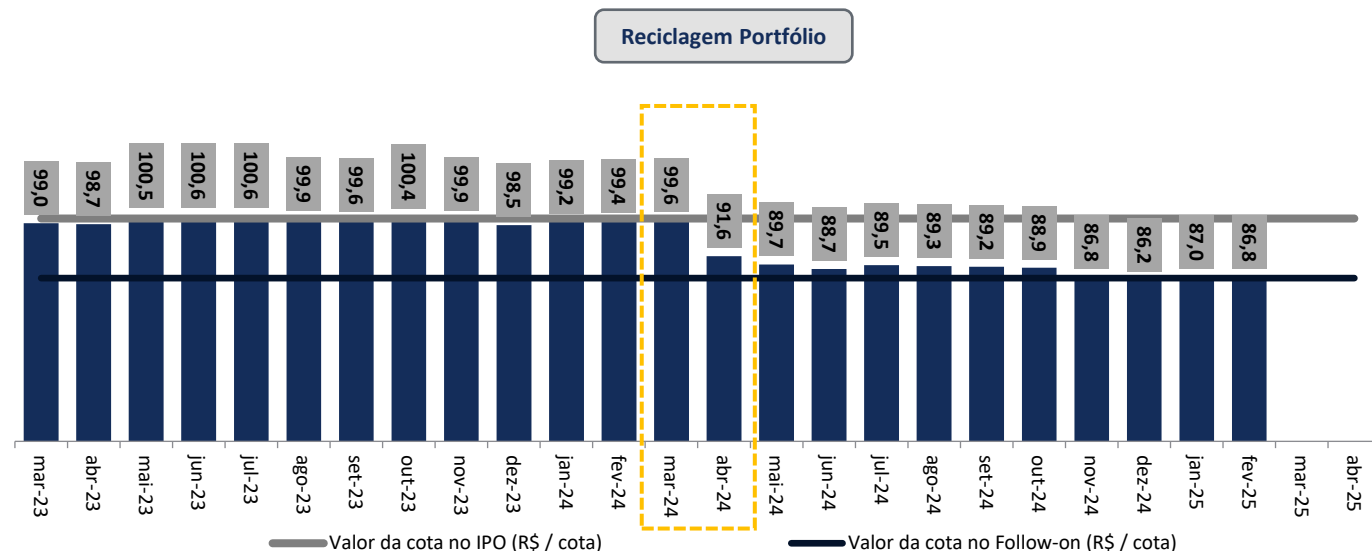


Dividend Yield Anualizado



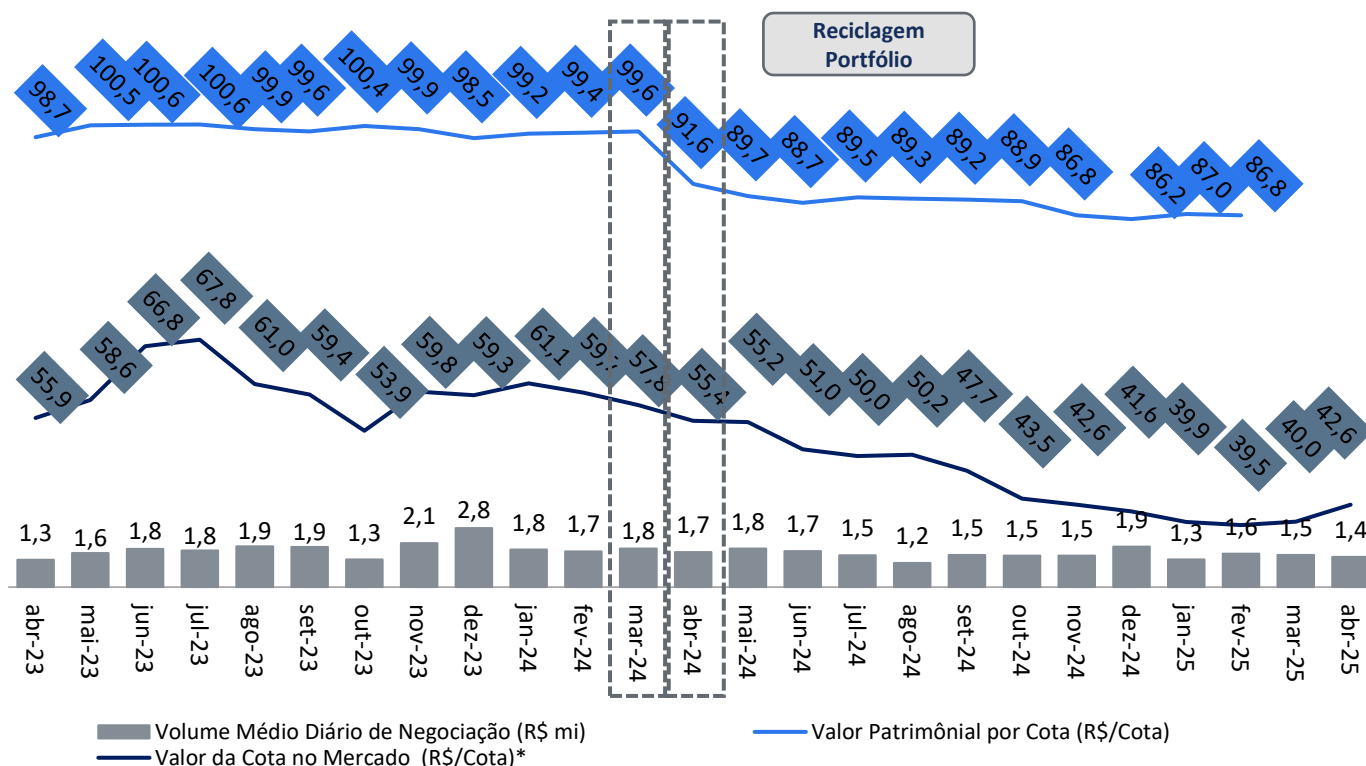
Indicadores de Mercado

Valor Patrimonial por Cota (R\$/Cota)



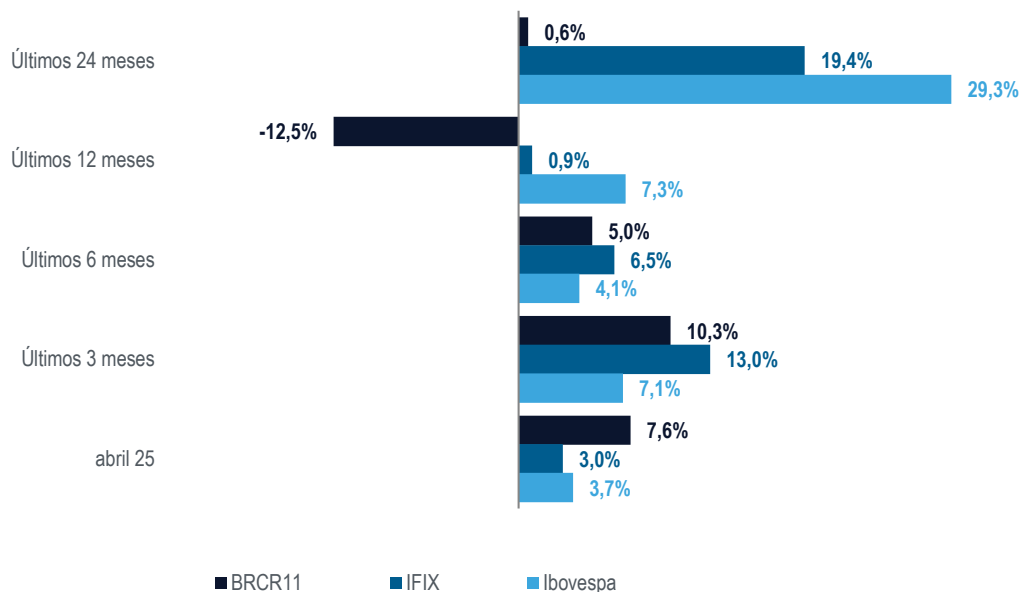
Como de costume, nos meses de maio e novembro de 2024, realizamos a reavaliação do portfólio, que impacta o valor patrimonial por cota. Em abril e maio de 2024, após a amortização do CENESP e a reciclagem do portfólio, e em novembro de 2024, podemos observar as mais recentes variações no valor patrimonial da cota do fundo.

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociações



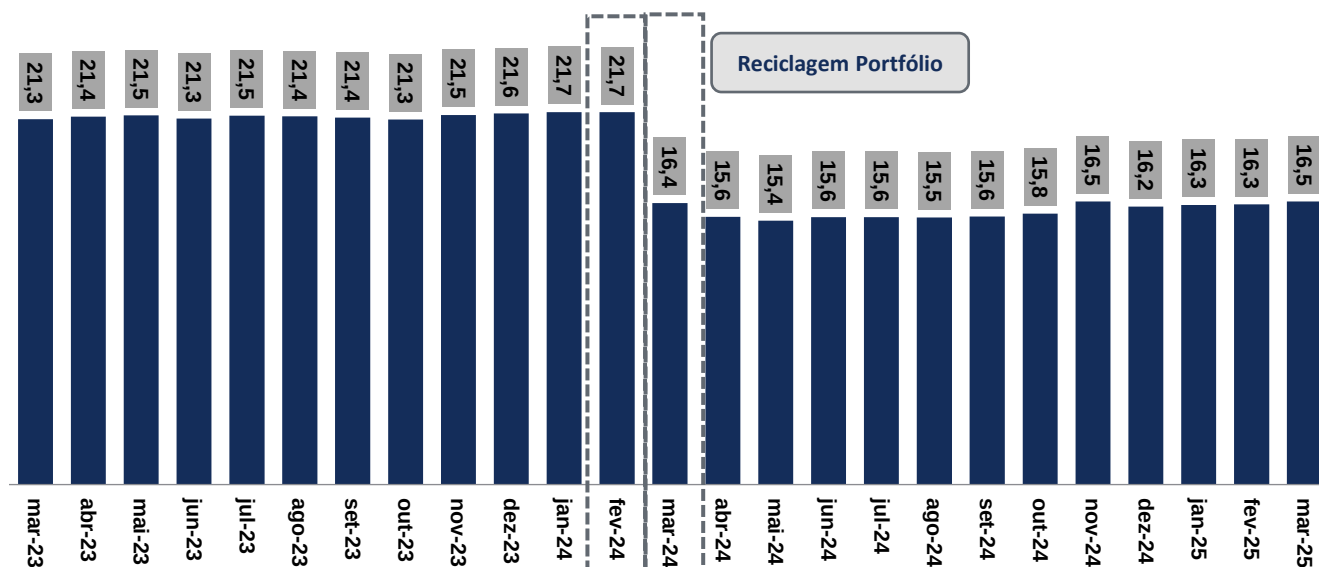
Indicadores de Mercado

Retorno do Cotista ⁴



Em abril, o fundo apresentou um retorno positivo de 7,6%. Como comparativo, o Ibovespa registrou um retorno positivo de 3,7%, enquanto o IFIX teve um retorno positivo de 3,0%. No acumulado dos últimos 12 meses, o fundo apresenta um retorno negativo de 12,5%, em comparação ao IFIX, com retorno positivo de 0,9%, e ao Ibovespa, com retorno positivo de 7,3%.

Receita Contratada de Locação (R\$ Milhões)*



A receita contratada de locações teve um desempenho ligeiramente superior ao mês anterior, reflexo do reajuste contratual anual de parte da carteira do portfólio. Lembramos ainda que o novo patamar de Receita Contratada de Locação reflete também a reciclagem do portfólio realizada no 1 semestre de 2024. Após a movimentação, o novo patamar reflete os ativos atuais do fundo.

Notas: (4) Considera a valorização da cota no período (Valor de Fechamento do último dia do mês M / Valor de Fechamento do último dia do mês M-1) + Rendimento recebido pelo cotista no período;
(*) 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.

Informações Financeiras

Performance na B3

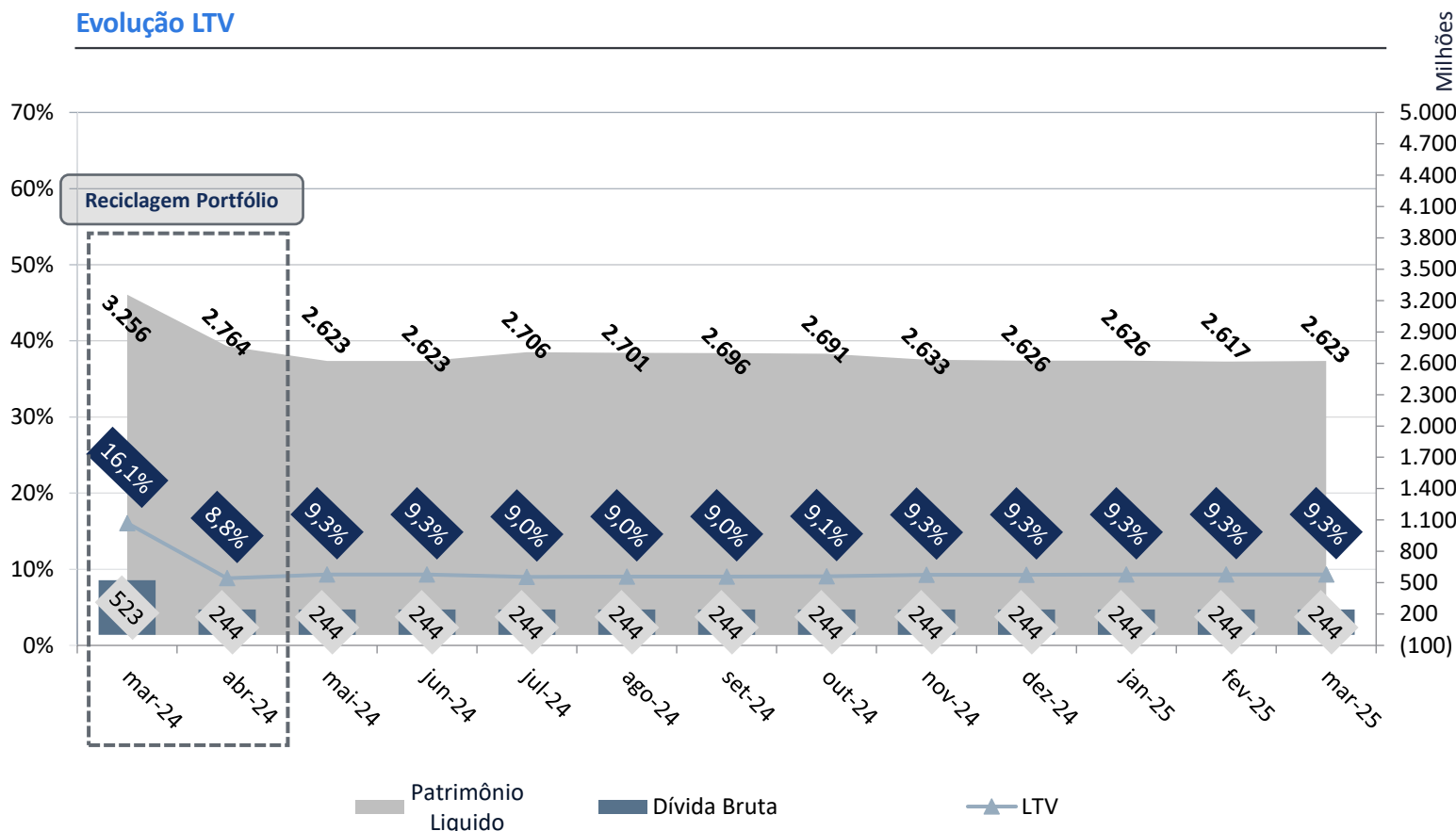
		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	86,79	42,56
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	0,0%	-51,0%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,45	0,45
Rentabilidade mensal	[%]	0,5%	1,1%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	6,4%	13,5%
Quantidade de cotas	[# mi]	26,6	26,6
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.312,0	1.133,7
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	127,4	127,4
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	0,0	0,0
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	2.439,4	1.261,1
Receita contratada	[R\$ mi]	16,5	16,5
<i>Cap rate implícito</i>	[%]	8,1%	15,7%
<i>Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)</i>	[%]	8,1%	17,5%
Área bruta locável	[mil m ²]	144,7	144,7
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	16.854	8.713
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		28,8
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		1,4
% do fundo negociado no mês	[%]		2,1%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		28,8%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		6,4%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		7,6%

Demonstrativos Financeiros

Devido ao processo de auditoria das demonstrações financeiras anuais do Fundo, este relatório não inclui as informações financeiras do mês imediatamente anterior (março/2025). As informações financeiras auditadas serão divulgadas no relatório do 1º trimestre de 2025, em data a ser divulgada aos Cotistas.

Informações Financeiras

Evolução LTV



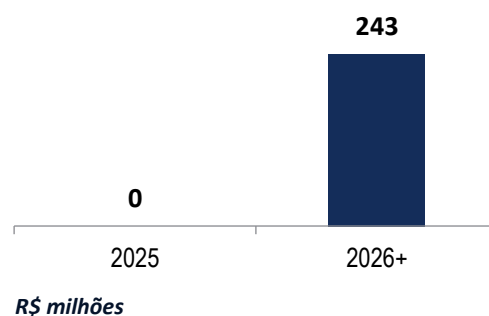
Curva de Amortização

Em abril de 2025, os valores pendentes das obrigações continuam associados às aquisições dos ativos Diamond Tower e Torre Almirante, permanecendo estáveis em relação ao patamar observado no mês anterior. Essa estabilidade reflete uma gestão consistente e disciplinada dos compromissos financeiros do fundo.

Agora em abril, a dívida relacionada à obrigação de 2025 foi rolada por mais 24 meses, seguindo uma abordagem estratégica voltada para a preservação da liquidez no curto prazo.

Assim, como de costume, essa prática tem garantido que o fundo não enfrente pressões imediatas de amortização, permitindo maior previsibilidade no planejamento financeiro. Além disso, historicamente o processo de rolagem veio acompanhado de uma expressiva melhoria nos parâmetros da obrigação. Desde sua contratação inicial, a um custo de CDI + 3,50%, o spread vem sendo reduzido, agora para CDI + 1,90%, o que representa não apenas uma economia significativa nos custos financeiros, mas também uma melhora na percepção de crédito do fundo por parte do mercado. Esse avanço reforça a confiança dos investidores e demonstra a boa estratégia de otimização de dívidas.

Com essa abordagem, o fundo mantém uma estrutura de capital robusta e direciona os recursos disponíveis para aproveitar novas oportunidades de investimento ou incrementar a distribuição de rendimentos aos cotistas. Essa estratégia fortalece a geração de valor para os investidores ao equilibrar a eficiência financeira com o crescimento sustentável do portfólio.



Portfólio

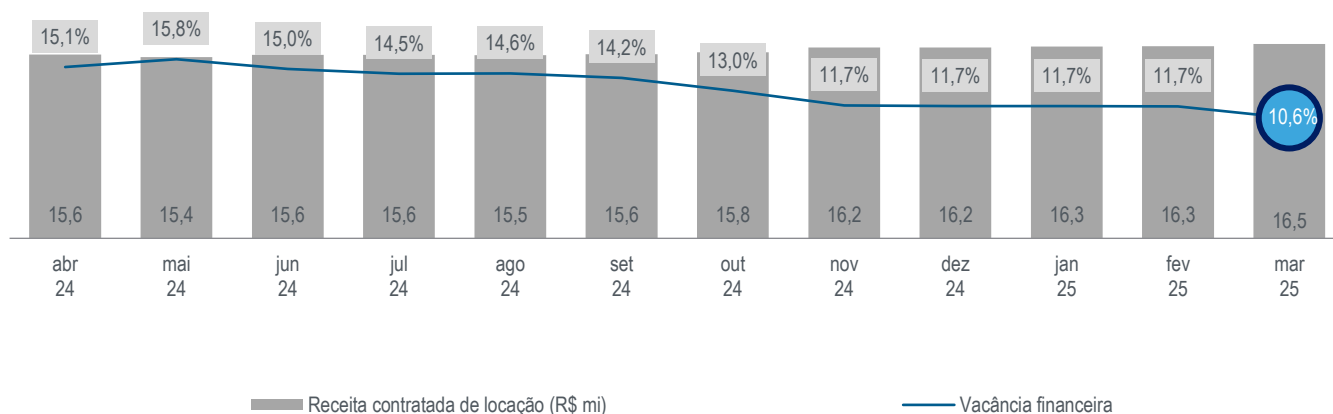
Vacância

A vacância financeira do portfólio, em março de 2025, representava 10,6% em termos de receita de locação potencial, e 12,1% sobre o total de ABL em m², inferior ao mês anterior devido ao início da nova locação de dois andares realizada no Torre Almirante.

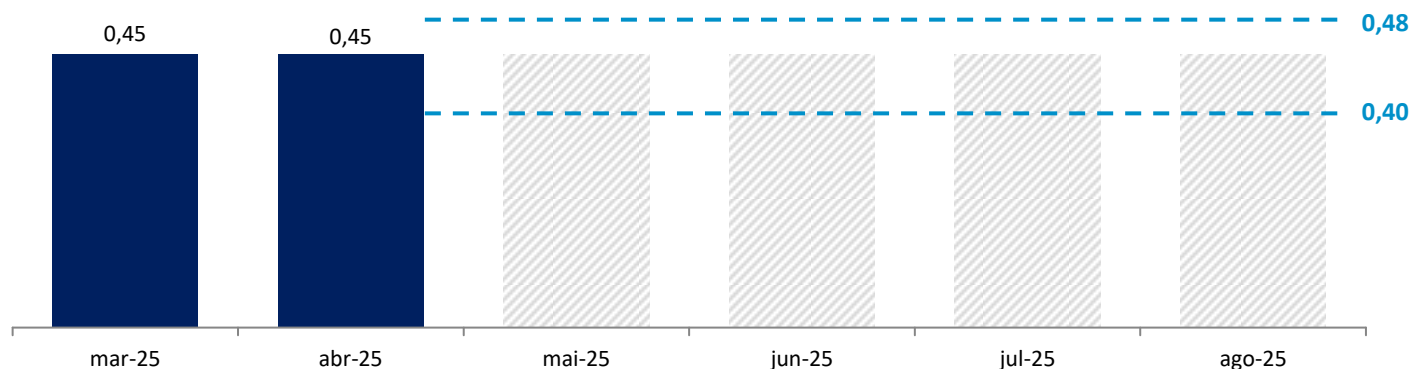
A vacância ao final de março de 2025 correspondia a 11.653 m² no Torre Almirante, 3.709 m² no EZ Towers, 1.015 m² no MV9, 765 m² no Sucupira e 351 m² no Montreal.

Nos meses seguintes, 22,1% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que neste período não teremos contratos em processo de renovação.

Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação (5)



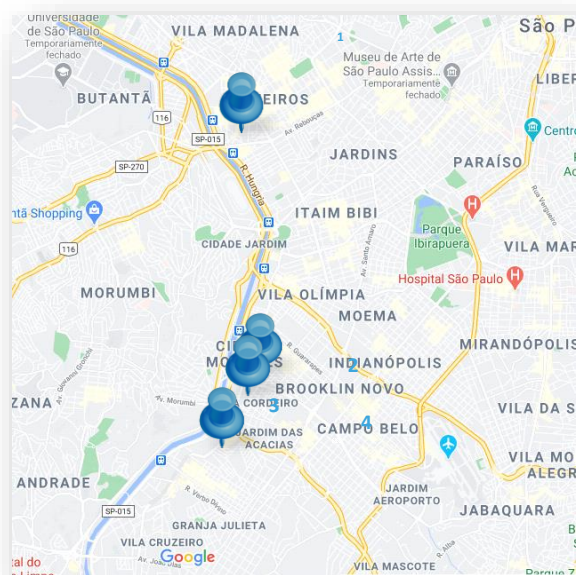
Histórico e Previsibilidade de Distribuição do Semestre (R\$/cota) (6 | 7)



Portfólio

	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m²)	Vacância (m²)	Receita Contratada (R\$ mil)	R\$/m²	% da Receita Total Potencial ⁽⁹⁾	Principais Inquilinos ⁽⁹⁾
CEO Office	AAA	R. de Janeiro	fev-19	27%	4.782	0,0%	383	80,0	2,0%	Tim
Diamond Tower	AAA	São Paulo	jul-20	100%	36.918	0,0%	4.522	122,5	28,2%	Samsung, Cargill
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22.246	0,0%	4.020	180,7	25,7%	ACE Seguradora, Anbima, LinkedIn, Via Varejo
EZ Towers - B	AAA	São Paulo	out-20	16%	7.520	49,3%	484	127,1	5,7%	UnitedHealth, Marsh
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	5,5%	344	56,6	2,2%	Estácio, Patrys
MV9	B	R. de Janeiro	fev-19	100%	15.174	6,7%	904	63,8	4,5%	INPI
Senado	AAA	R. de Janeiro	fev-19	20%	19.035	0,0%	3.526	185,2	10,8%	Petrobras
Sucupira	AAA	São Paulo	nov-19	21%	7.534	10,2%	777	114,8	4,7%	Sanofi
Torre Almirante	AAA	R. de Janeiro	dez-21	60%	25.087	46,5%	1.519	113,0	16,2%	WeWork, BankRio, Marsh
Total					144.735	12,1%	16.478	129,5	100,0%	

São Paulo



1



Eldorado

Classe: AAA
ABL: 22.248 m²
Ocupação: 100%

2



Diamond Tower

Classe: AAA
ABL: 36.198 m²
Ocupação: 100%

4



EZ Towers (B)

Classe: AAA
ABL: 7.520 m²
Ocupação: 51%

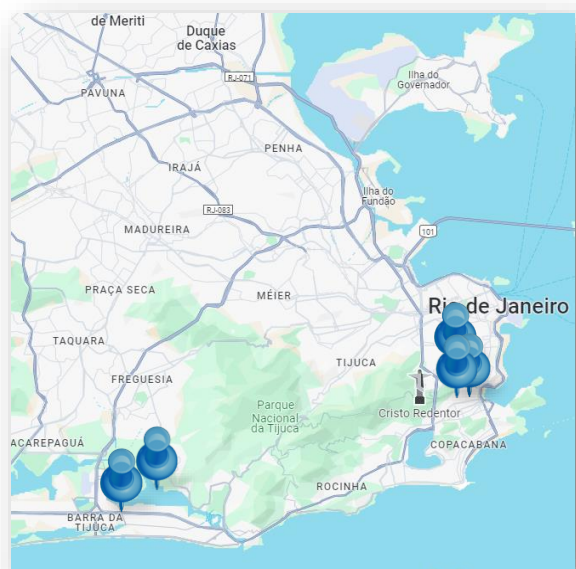
3



Sucupira

Classe: AAA
ABL: 7.534 m²
Ocupação: 90%

Rio de Janeiro



5



MV9

Classe: B
ABL: 15.174 m²
Ocupação: 93%

6



Senado

Classe: AAA
ABL: 19.035 m²
Ocupação: 100%

9



Torre Almirante

Classe: AAA
ABL: 25.087 m²
Ocupação: 54%

7



CEO Office

Classe: AAA
ABL: 4.782 m²
Ocupação: 100%

8



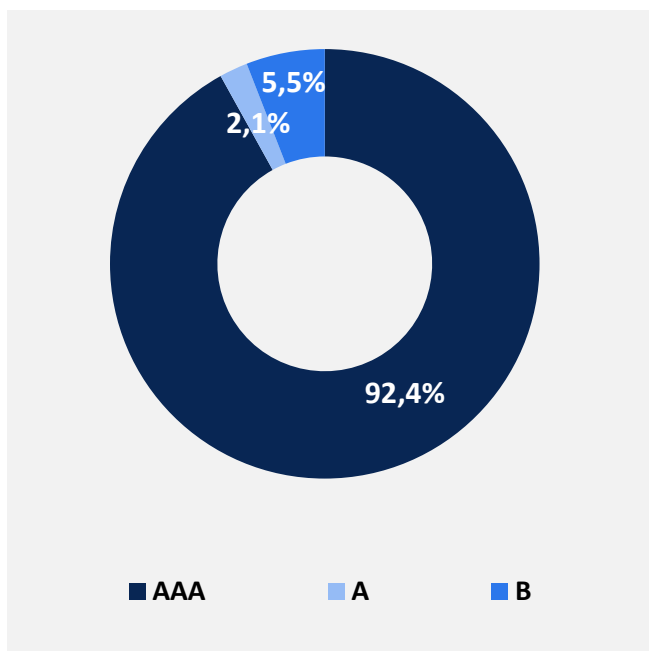
Montreal

Classe: A
ABL: 6.439 m²
Ocupação: 95%

Portfólio

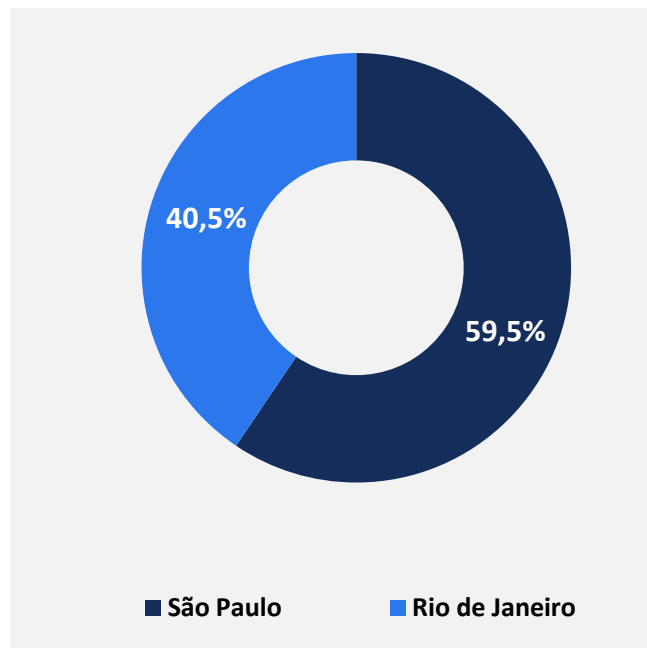
Receita por Classe de Ativo

(% da Receita Contratada Total)



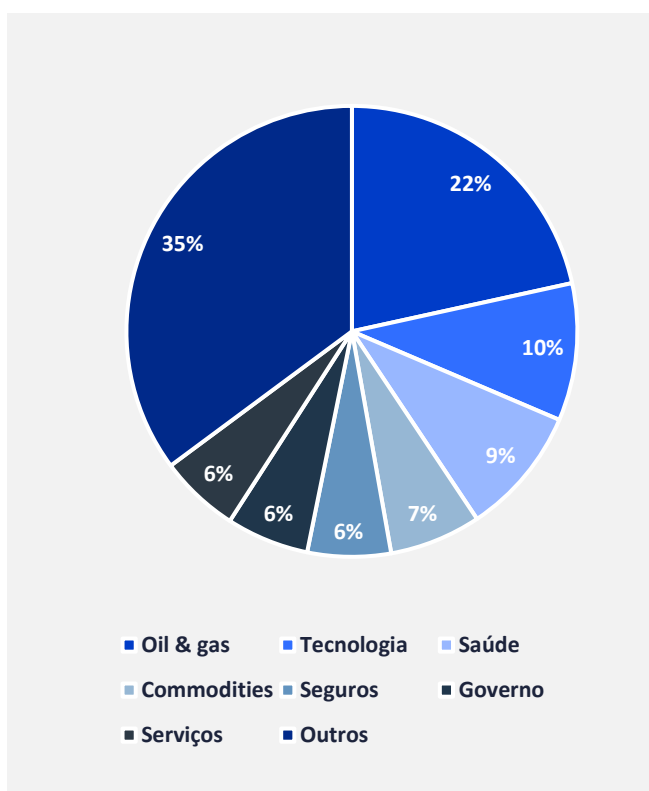
Receita por Região

(% da Receita Contratada Total)



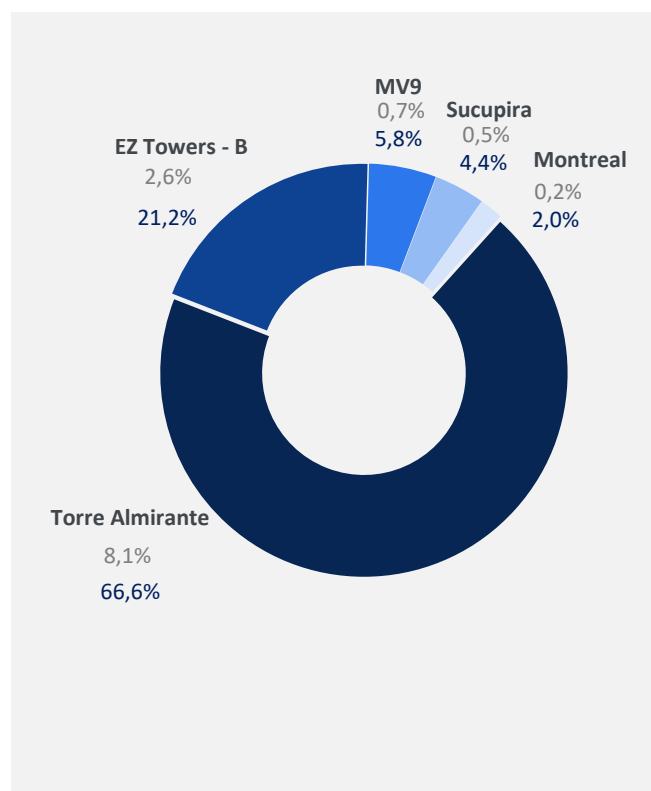
Receita por Setor

(% da Receita Contratada Total)



Composição da Vacância por Ativo

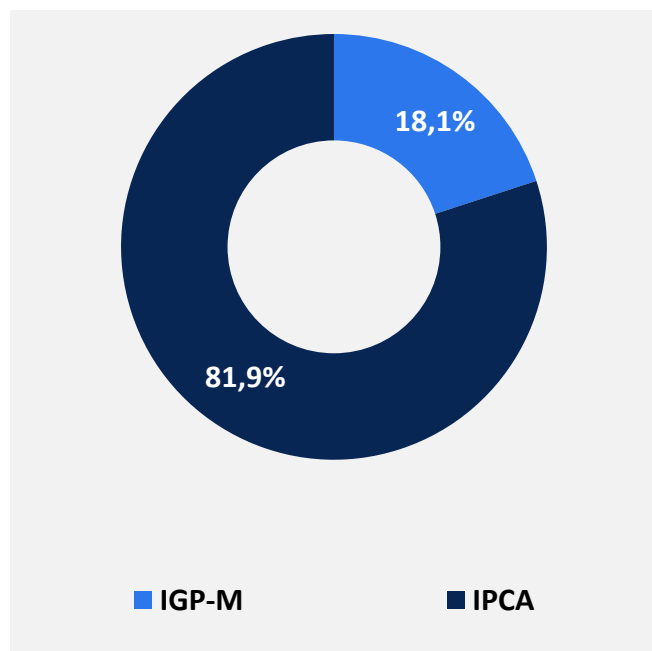
(% Área Bruta Locável Total)



Portfólio

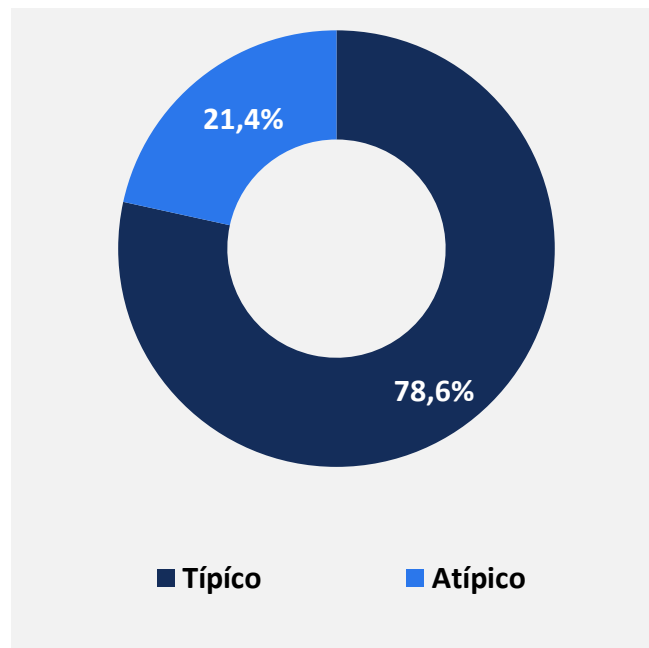
Índices de Reajuste

(% da Receita Contratada Total)



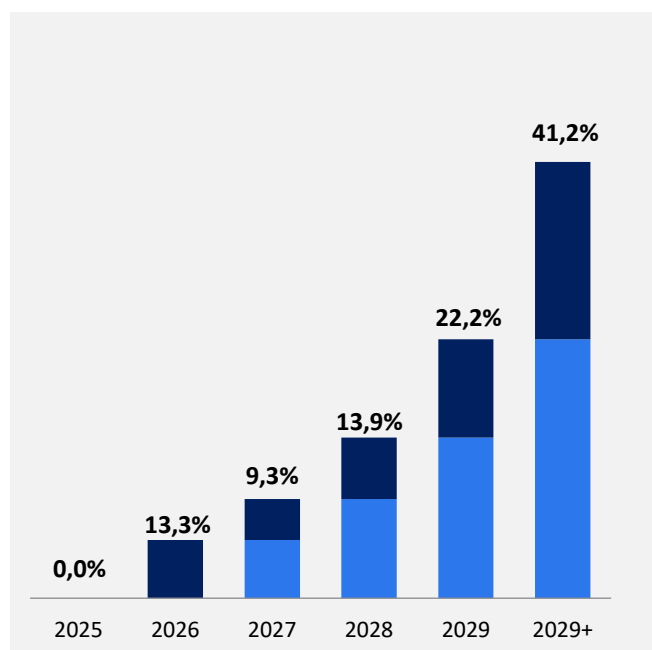
Tipicidade dos Contratos

(% da Receita Contratada Total)



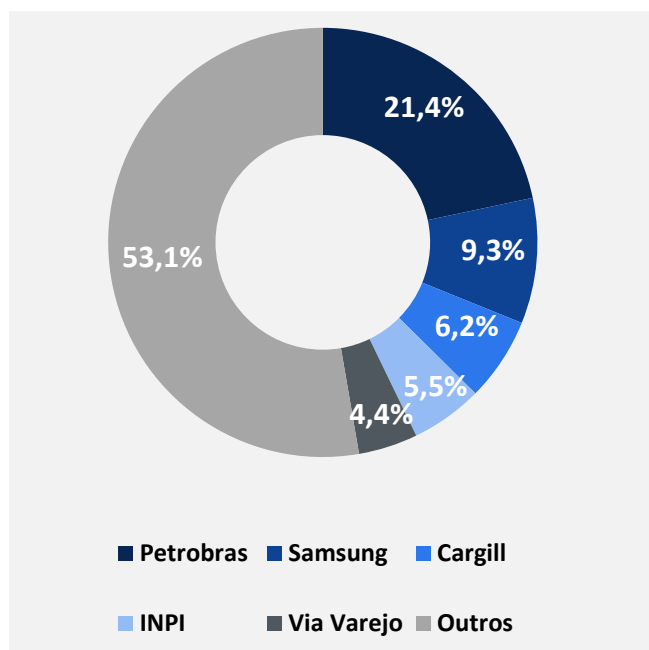
Cronograma de Vencimentos

(% da Receita Contratada Total)



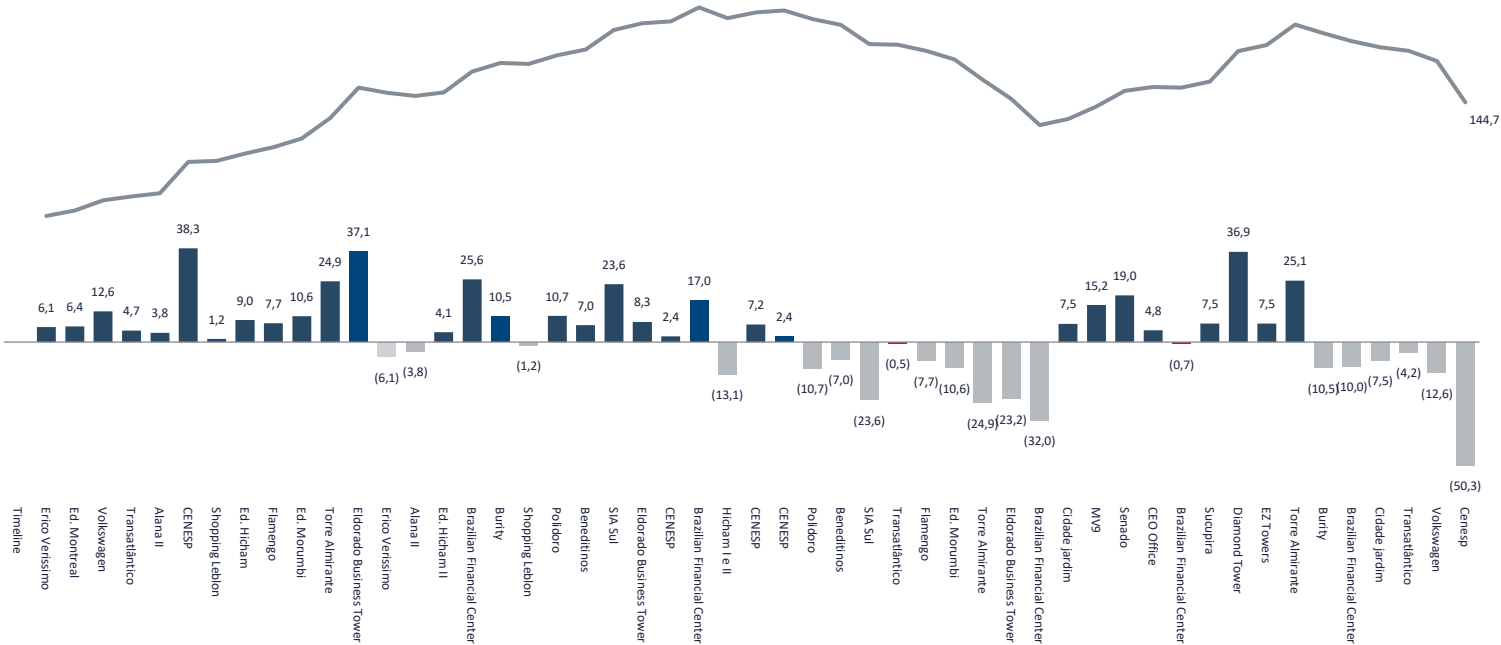
Principais Locatários

(% da Receita Contratada Total)

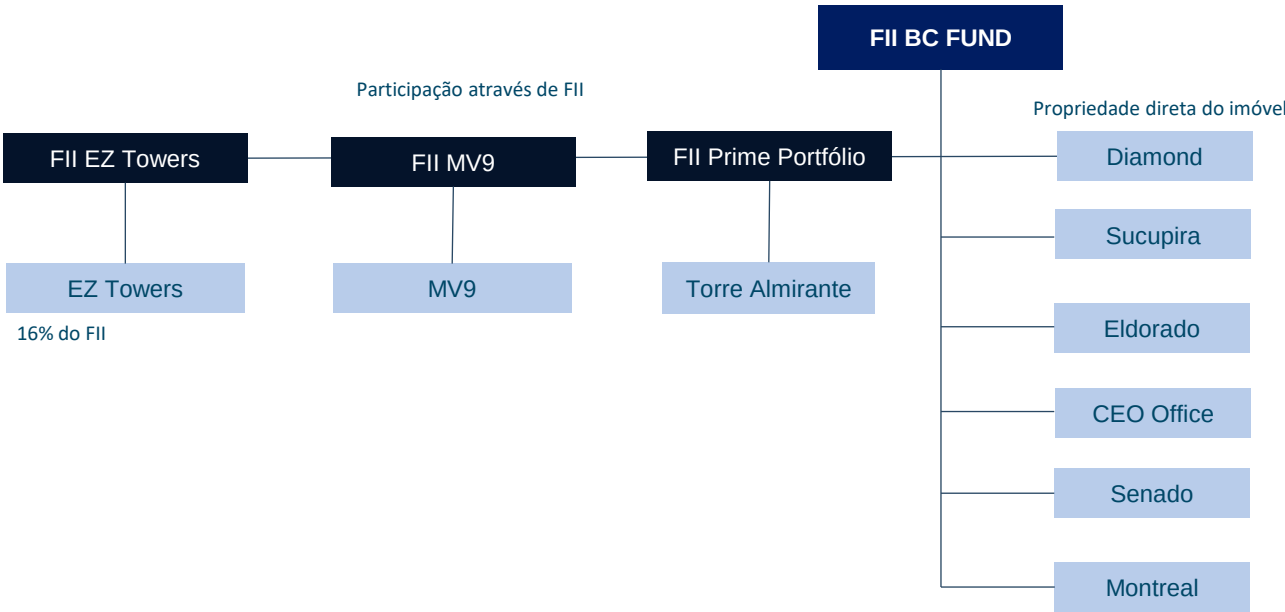


Portfólio

Linha do Tempo da Evolução da Carteira



Estrutura Organizacional do Fundo



Disclaimer

Fundos de investimento imobiliários não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

