



Fundo Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund

FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11

Informativo Mensal – Dezembro 2024

Administrador e Escriturador:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestor:

BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA

BTG Pactual Asset Management: eleita a melhor gestora de Real Estate da América Latina.



Agradecemos aos
nossos clientes
pela confiança.



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

Em 2024, o fundo consolidou sua competitividade no mercado corporativo. O segmento de ativos classe A+ apresentou absorção líquida positiva, maior presença semanal nos escritórios e redução do trabalho remoto, fortalecendo sua relevância para locatários e investidores.

Seguiremos focados na execução de nossas estratégias para 2025, mantendo o compromisso com a transparência, a eficiência operacional e a geração de valor de longo prazo para nossos investidores.

Em dezembro de 2024, o BC Fund distribuiu R\$ 0,50 por cota aos seus investidores, correspondendo a um dividend yield anual de 14,1%, considerando a cota de fechamento de novembro de 2024.

Ainda neste mês, 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 novembro, gerou um aumento no valor dos ativos de R\$ 6,9 milhões.

Além disto, tivemos o término de todas as tratativas relacionadas à operação de venda com os Veículos Brookfield, conforme fatos relevantes de 14 de setembro de 2018 e 01 de fevereiro de 2019. Vale ressaltar, que o processo de regularização das áreas do edifício Brazilian Financial Center – “BFC”, segue em tramite perante aos órgãos competentes. Desta forma, o Fundo irá receber em janeiro de 2025 R\$ 7,0 milhões, com a venda da opção de compra do edifício Brazilian Financial Center – “BFC”. Com isto, o patrimônio líquido do Fundo atingiu R\$ 2,3 bilhões ou R\$ 86,8/cota, reafirmando os valores a serem distribuídos aos cotistas do fundo, mesmo com a apuração de ganho de capital após o encerramento da operação.



Site



Mailing



Fale com o
RI



Resultado
Trimestral



Release de
Resultados 3T24

Principais Indicadores

Rendimentos e Performance

Valor de Mercado ¹ (R\$ bilhão) 1,10	Valor de Mercado ¹ (R\$ / cota) 41,56	Valor Patrimonial ² (R\$ bilhões) 2,311
Valor Patrimonial ² (R\$ / cota) 86,77	Cotistas 129.817	Imóveis 9
Vacância Financeira 11,7%	Vacância Física 13,1%	ADTV ¹ (R\$ milhão / dia) 1,92

DATA DO PAGAMENTO

13/12/2024

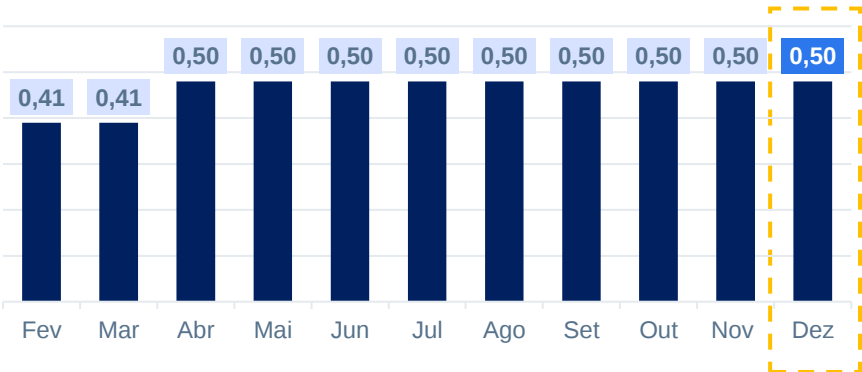
RENDIMENTO MENSAL³

0,50
R\$ / COTA

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

14,1%
(12M A.A)

Distribuição de Dividendos



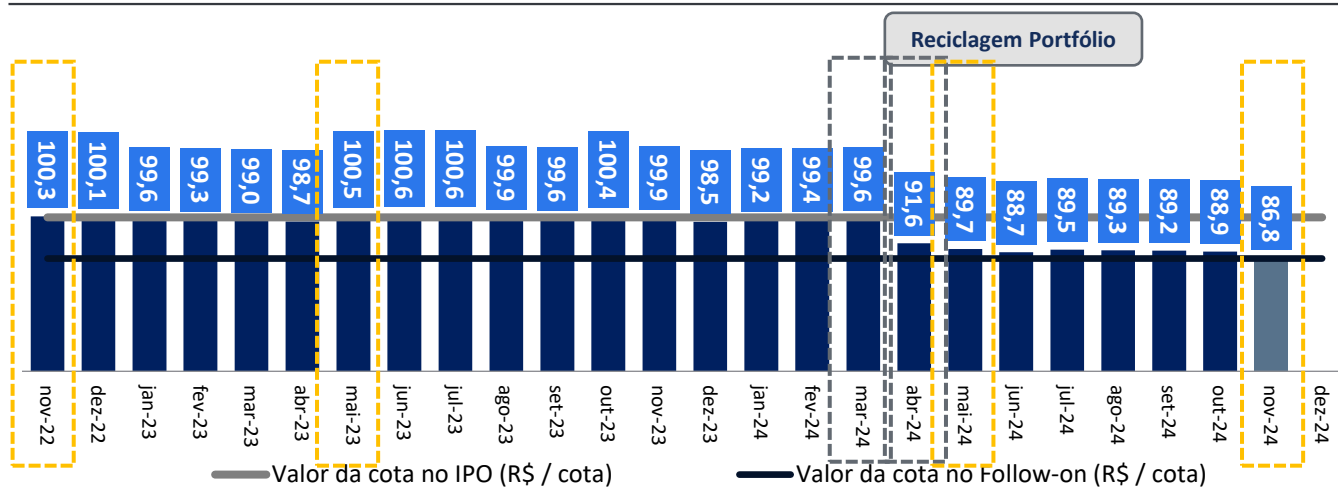
Dividend Yield Anualizado



Notas: (1) Data base: outubro de 2024; (2) Data base: outubro de 2024; (3) Rendimento pago no mês de referência do relatório

Indicadores de Mercado

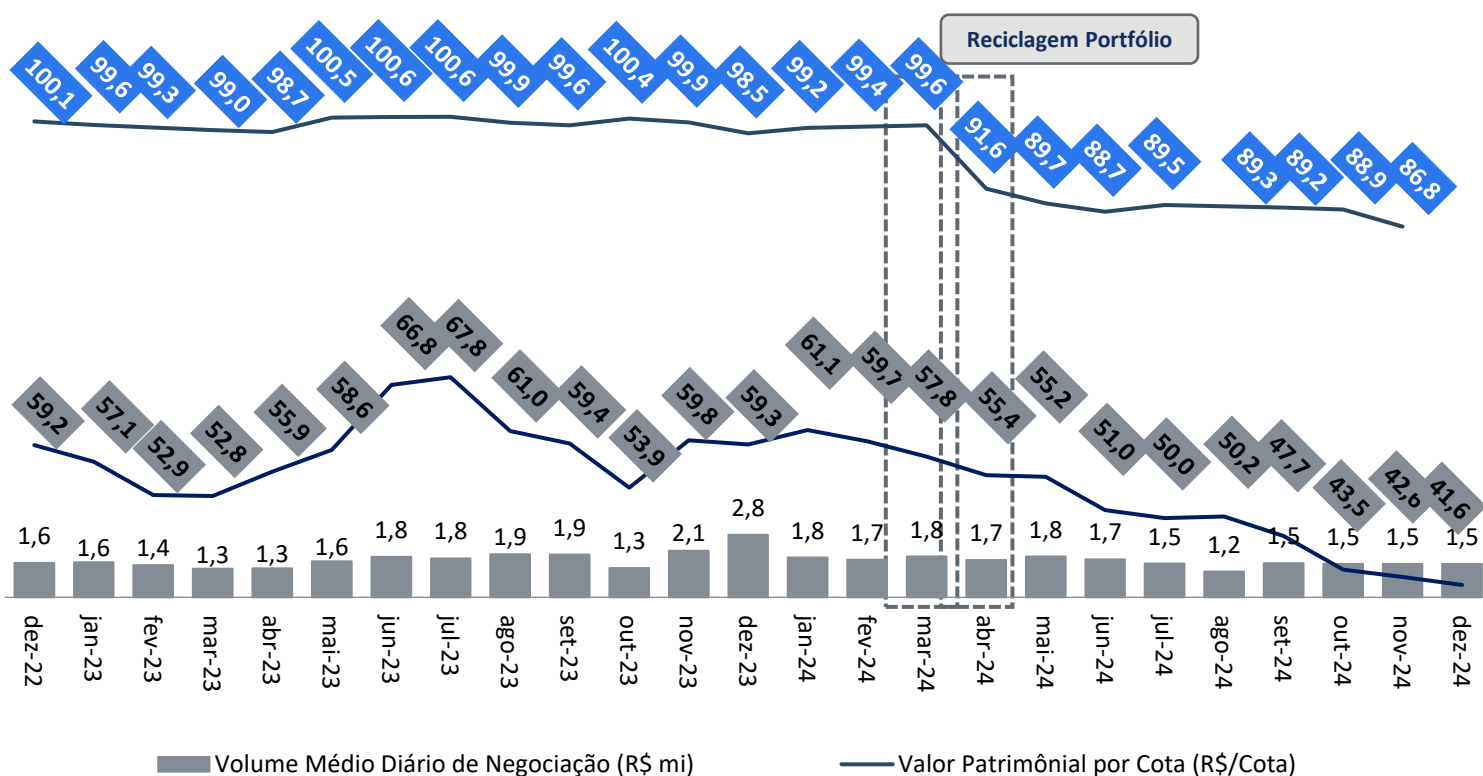
Valor Patrimonial por Cota (R\$/Cota)



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.

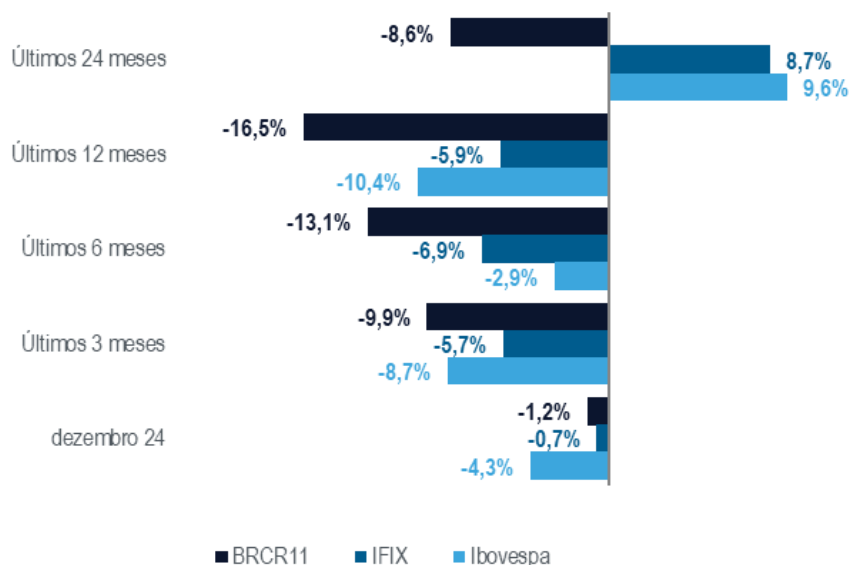
Devido ao processo de auditoria das demonstrações financeiras anuais do Fundo, este relatório não inclui as informações financeiras do mês imediatamente anterior (dezembro/2024).

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociações



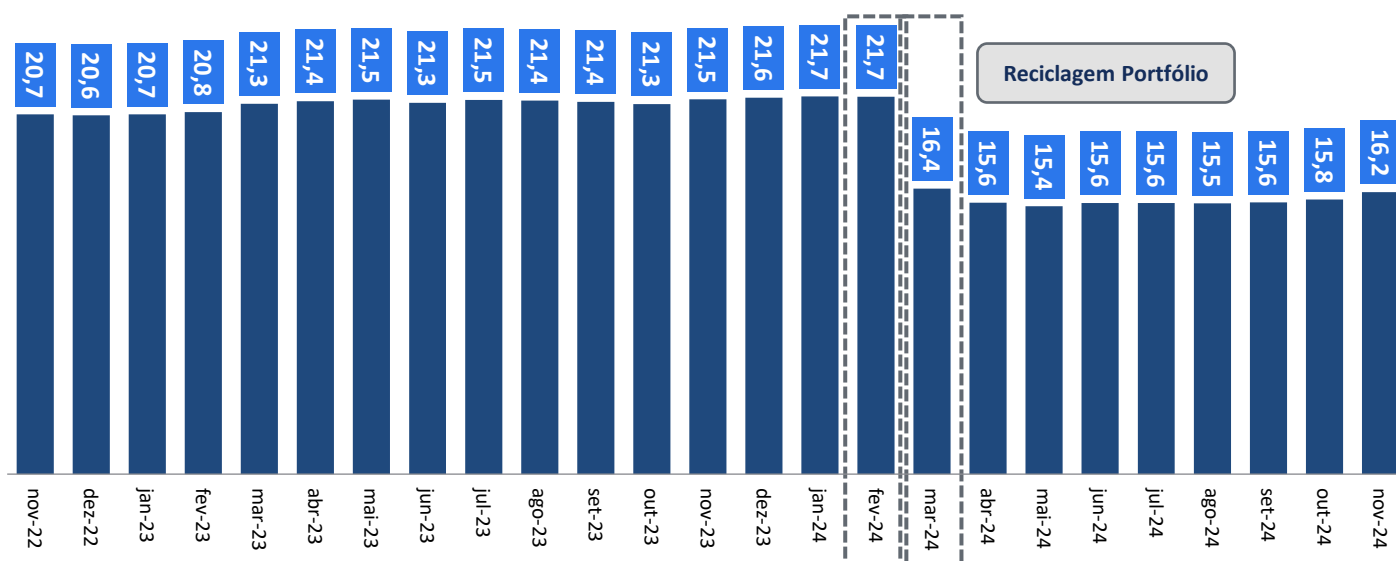
Indicadores de Mercado

Retorno do Cotista ⁴



Em dezembro, o fundo apresentou um retorno negativo de 1,2%. Como comparativo, o Ibovespa registrou um retorno negativo de 4,3%, enquanto o IFIX teve um retorno negativo de 0,7%. No acumulado do ano, o fundo apresenta um retorno negativo de 16,5%, em comparação ao IFIX, com retorno negativo de 5,9%, e ao Ibovespa, com retorno negativo de 10,4%.

Receita Contratada de Locação (R\$ Milhões)*



A receita contratada de locações teve um desempenho superior aos meses anteriores, devido as novas locações vigentes nos imóveis do portfólio. Além disso, 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

Performance na B3

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	86,77	41,56
Desconto ao valor patrimonial	[%]	0,0%	-52,1%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,50	0,50
Rentabilidade mensal	[%]	0,6%	1,2%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	7,1%	15,4%
Quantidade de cotas	[# mi]	26,6	26,6
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.311,5	1.107,1
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	116,0	116,0
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	0,0	0,0
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	2.427,5	1.223,1
Receita contratada	[R\$ mi]	16,2	16,2
Cap rate implícito	[%]	8,0%	15,9%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	[%]	8,0%	18,0%
Área bruta locável	[mil m²]	144,7	144,7
Valor implícito por m²	[R\$/m²]	16.772	8.451
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		29,4
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		1,5
% do fundo negociado no mês	[%]		0,0%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		22,9%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		-2,4%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		-1,2%

Demonstrativos Financeiros

DRE Consolidada

(R\$ mil)	out/24	nov/24	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	14.453	16.657	193.269
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	(494)	383
Outras Receitas de Propriedades	(723)	(49.104)	(35.634)
Ajuste a Valor Justo	-	6.871	(15.989)
Despesas Financeiras de Propriedades	(2.844)	(2.710)	(62.287)
Despesas Administrativas de Propriedades	(1.210)	(1.151)	(13.100)
Resultado de Propriedades	9.676	(29.931)	66.642
Receitas de CRI, LCI e outros FII	(36)	(273)	(6.068)
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	(1.716)	3.258	(1.998)
Outros Ativos Financeiros	155	153	4.811
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(1.247)	(17.379)	(34.170)
Participação dos Minoritários ⁽⁸⁾	-	-	(242)
Lucro Líquido do Período	6.832	(44.172)	28.975
FFO Ajustado do Período	10.028	10.783	119.573
FFO Ajustado (R\$/Cota)	0,38	0,40	4,49
Distribuição aos Cotistas no Período	13.319	13.319	150.239

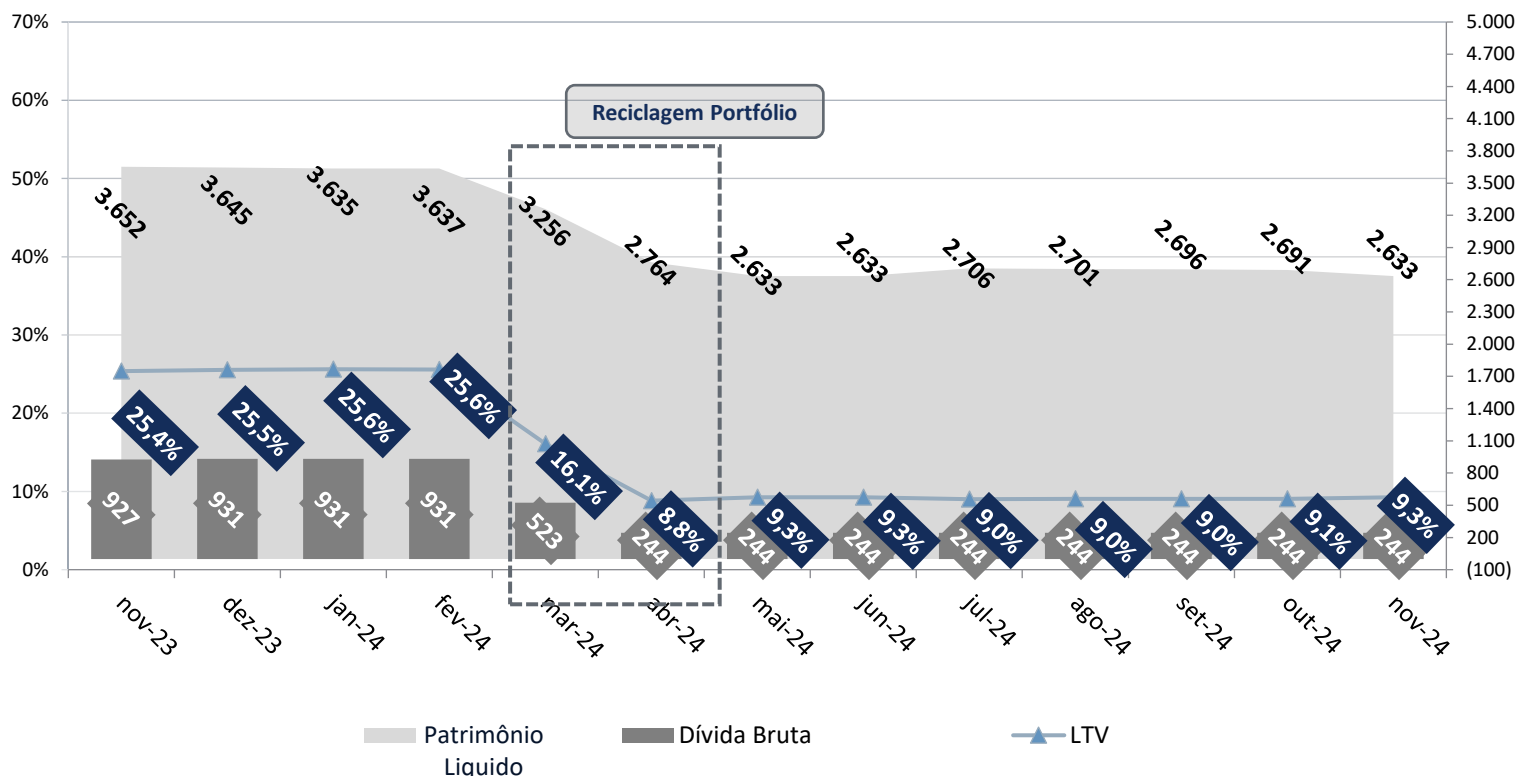
Balanco Patrimonial

(R\$ mil)	nov/24	% do Ativo
Ativo	2.633.230	100,0%
Imóveis	2.434.939	92,5%
LCI	-	0,0%
CRI	-	0,0%
Cotas de outros FII	104.146	4,0%
Aluguéis a Receber	56.631	2,2%
Renda Fixa	17.933	0,7%
Ativos Diversos	19.581	0,7%
Passivo	321.752	12,2%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	305.648	11,6%
Outros Passivos	16.104	0,6%
Patrimônio Líquido	2.311.478	87,8%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	2.633.230	100,0%

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

Evolução LTV



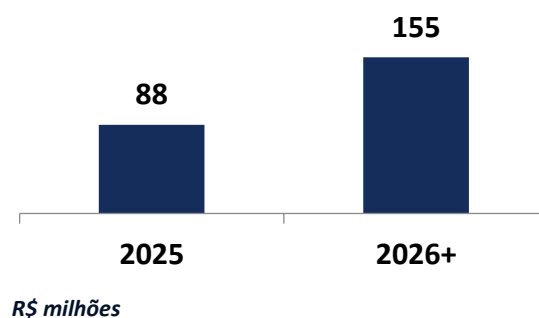
Curva de Amortização

Em dezembro de 2024, os valores pendentes das obrigações continuam associados às aquisições dos ativos Diamond Tower e Torre Almirante, permanecendo estáveis em relação ao patamar observado no semestre anterior. Essa estabilidade reflete uma gestão consistente e disciplinada dos compromissos financeiros do fundo.

A dívida relacionada à obrigação de 2025 segue sendo rolada de maneira sistemática, indicando uma abordagem estratégica voltada para a preservação da liquidez no curto prazo.

Historicamente, essa prática tem garantido que o fundo não enfrente pressões imediatas de amortização, permitindo maior previsibilidade no planejamento financeiro. Além disso, o processo de rolagem vem acompanhado de uma expressiva melhoria nas condições de mercado para o fundo. Desde sua contratação inicial, a um custo de CDI + 3,50%, o spread foi reduzido para CDI + 2,09%, 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 o sucesso da 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

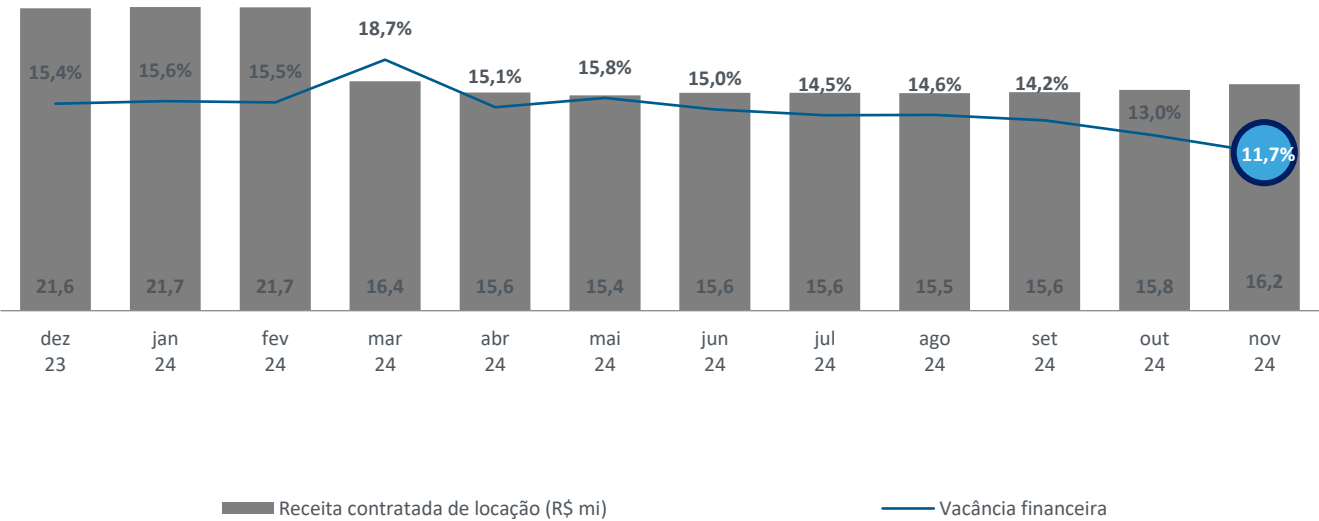
Vacância

A vacância financeira do portfólio, em novembro de 2024, representava 11,7% em termos de receita de locação potencial, e 16,2% sobre o total de ABL em m², inferior ao mês anterior dados os novos contratos nos ativos Diamond Tower, Torre Almirante e Eldorado. No mês, a vacância financeira do portfólio atingiu o menor patamar do ano de 2024, mostrando o resultado do foco da gestão em melhorar a vacância do portfólio como um todo.

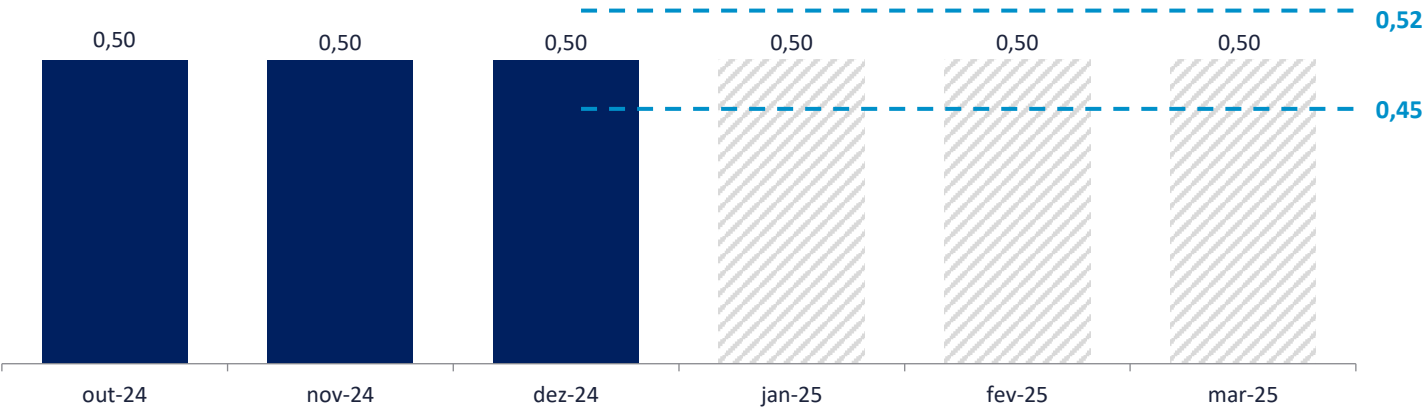
A vacância ao final de novembro de 2024 correspondia a 13.150 m² no Torre Almirante, 3.709 m² no EZ Towers, 1.015 m² no MV9, 765 m² no Sucupira e 351 m² no Montreal.

Nos meses seguintes, 32,2% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto que neste período 2,3% dos contratos estarão 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)

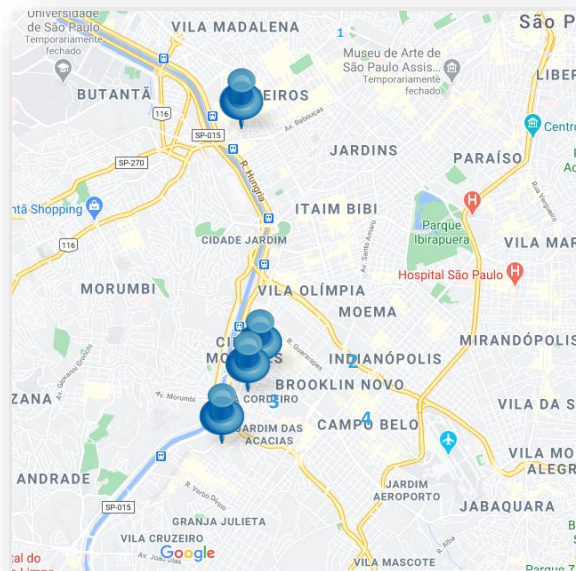


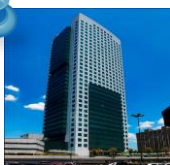
Notas: Histórico ajustando, considerando o ajuste da participação de ABL no Cenesp; (5) Medida não contábil que corresponde ao valor total dos contratos de locação vigentes no mês de referência, desconsiderando descontos, carências, multas e outros ajustes que impactam a receita contábil de locação. (6) Rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. A previsibilidade de distribuição pode sofrer alterações sem aviso prévio; (7) A rentabilidade mensal se refere a competência m-2.

Portfólio

	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m²)	Vacância (m²)	Receita Contratada (R\$ mil)	R\$/m²	% da Receita Total Potencial ⁽⁸⁾	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%	4.498	121,8	28,2%	Samsung, Cargill
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22.246	0,0%	4.009	180,2	25,7%	ACE Seguradora, Anbima, LinkedIn, Via Varejo
EZ Towers - B	AAA	São Paulo	out-20	16%	7.520	49,3%	490	128,5	5,7%	UnitedHealth, Marsh
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	5,5%	314	51,6	2,2%	Estácio, Patrys
MV9	B	R. de Janeiro	fev-19	100%	15.174	6,7%	862	60,9	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%	733	108,4	4,7%	Sanofi
Torre Almirante	AAA	R. de Janeiro	dez-21	60%	25.087	52,4%	1.375	115,2	16,2%	WeWork, BankRio, Marsh
Total					144.735	13,1%	16.190	128,8	100,0%	

São Paulo





Eldorado
Classe: AAA
ABL: 22.248 m²
Ocupação: 100%



EZ Towers (B)
Classe: AAA
ABL: 7.520 m²
Ocupação: 51%

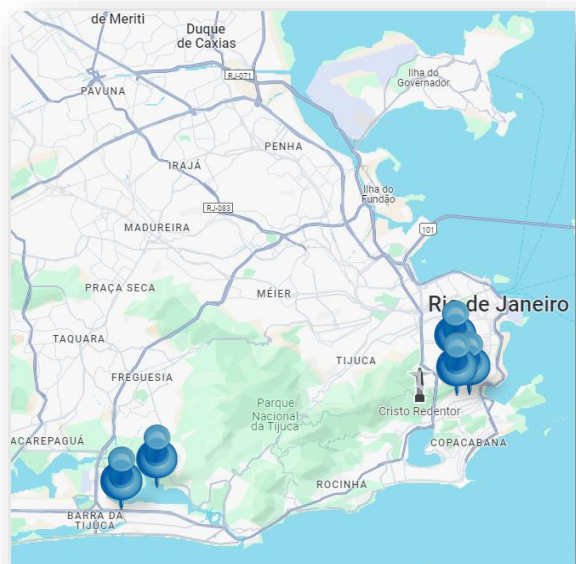


Diamond Tower
Classe: AAA
ABL: 36.198 m²
Ocupação: 100%



Sucupira
Classe: AAA
ABL: 7.534 m²
Ocupação: 89%

Rio de Janeiro





MV9
Classe: B
ABL: 15.174 m²
Ocupação: 94%



Torre Almirante
Classe: AAA
ABL: 25.087 m²
Ocupação: 47%



Senado
Classe: AAA
ABL: 19.035 m²
Ocupação: 100%



CEO Office
Classe: AAA
ABL: 4.782 m²
Ocupação: 100%

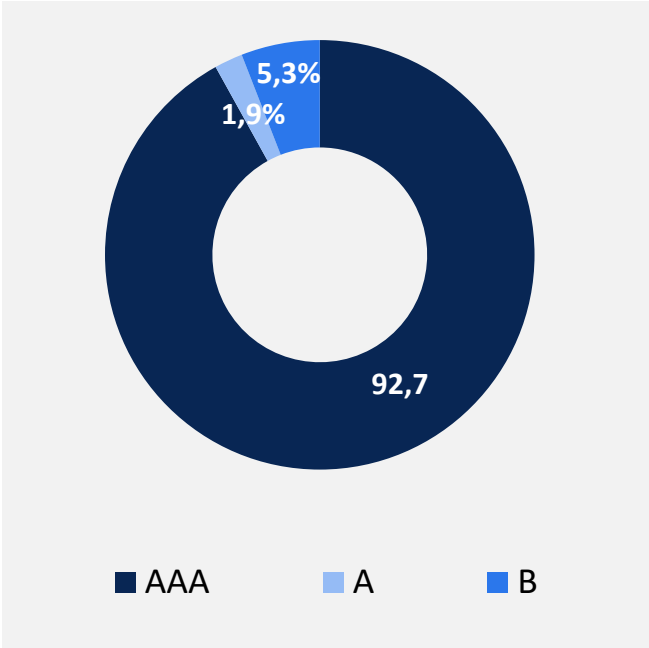


Montreal
Classe: A
ABL: 6.439 m²
Ocupação: 95%

Portfólio

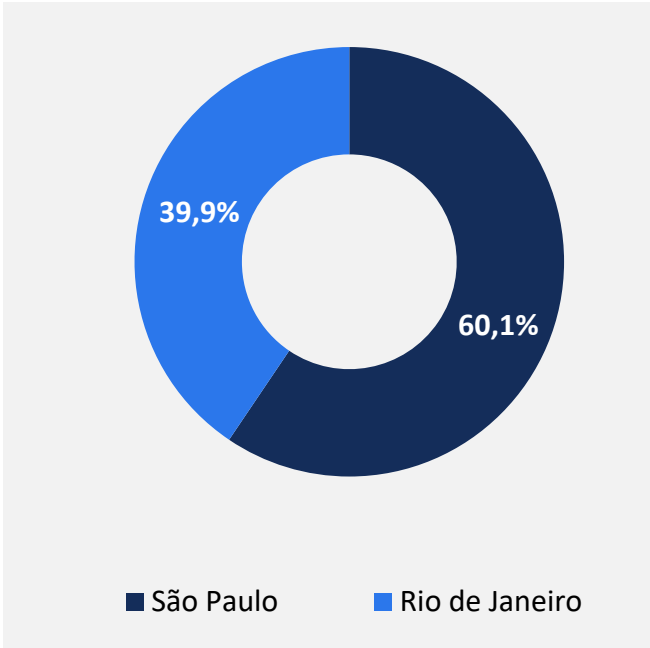
Receita por Classe de Ativo

(% da Receita Contratada Total)



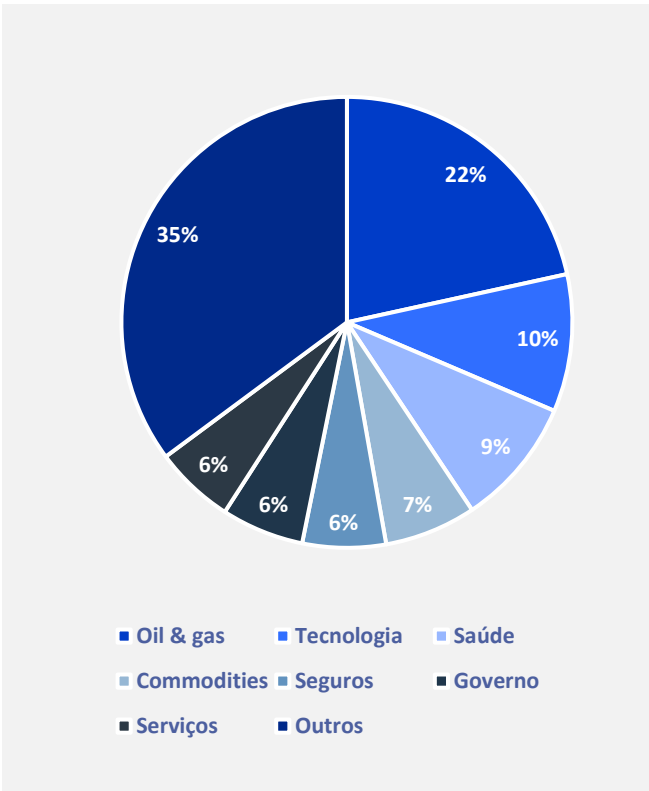
Receita por Região

(% da Receita Contratada Total)



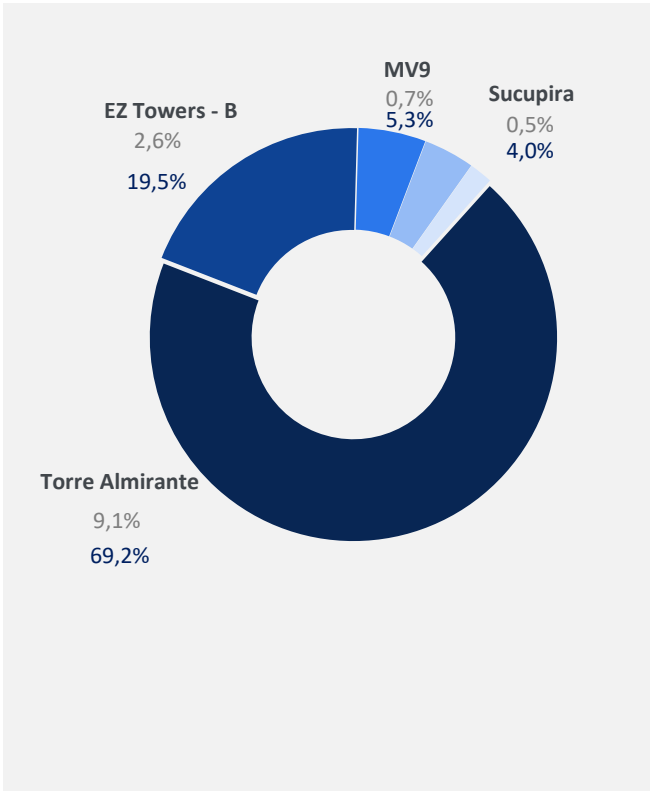
Receita por Setor

(% da Receita Contratada Total)



Composição da Vacância por Ativo

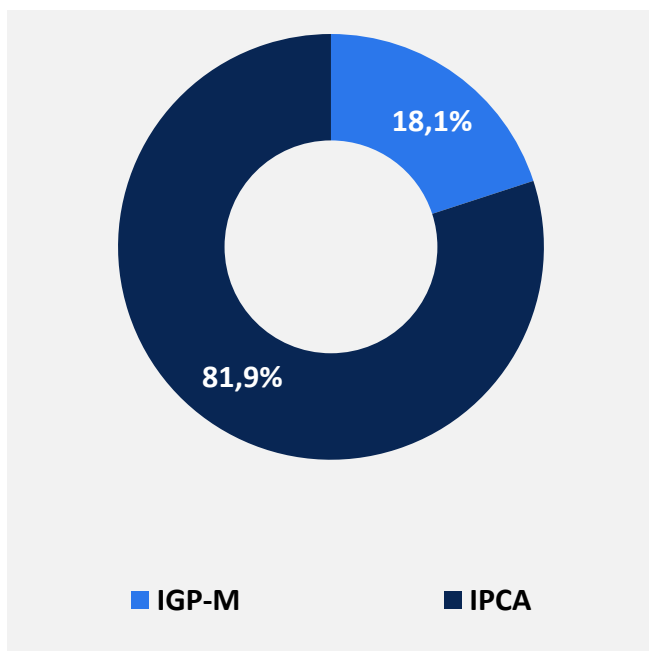
(% Área Bruta Locável Total)



Portfólio

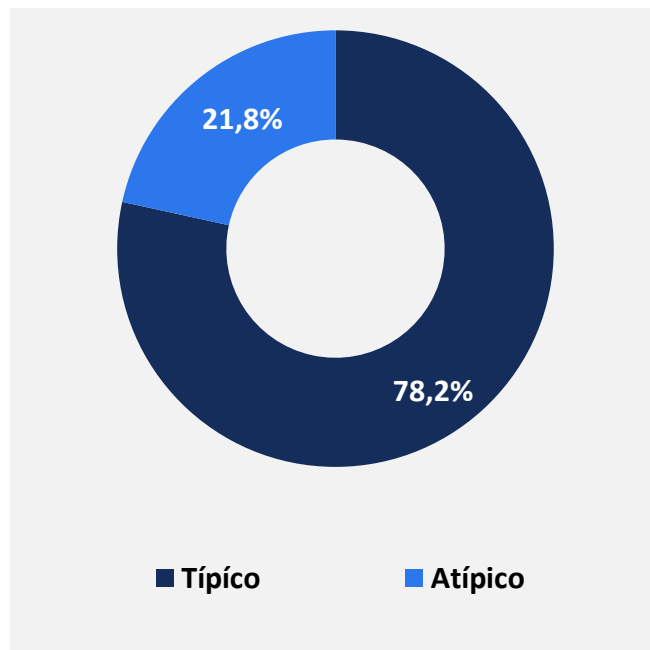
Índices de Reajuste

(% da Receita Contratada Total)



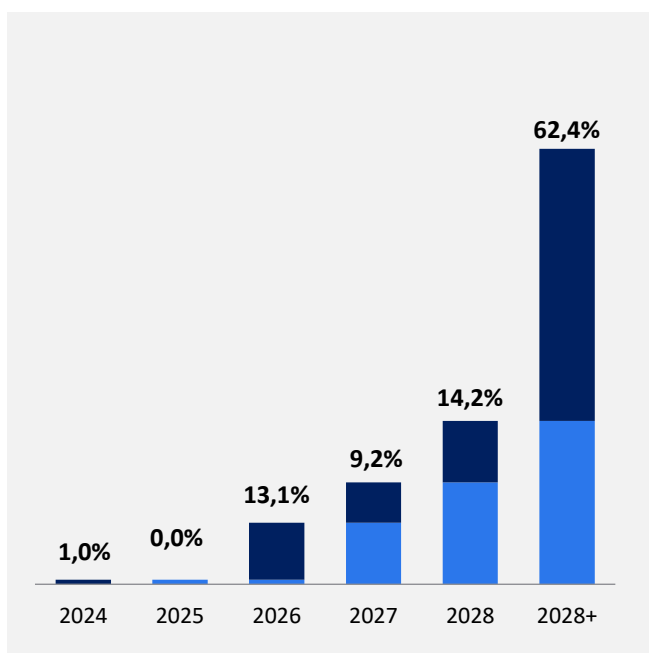
Tipicidade dos Contratos

(% da Receita Contratada Total)



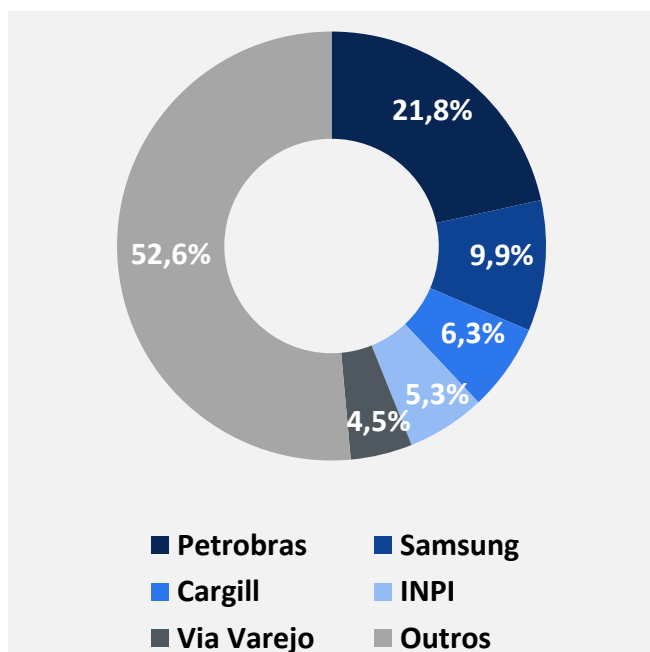
Cronograma de Vencimentos

(% da Receita Contratada Total)



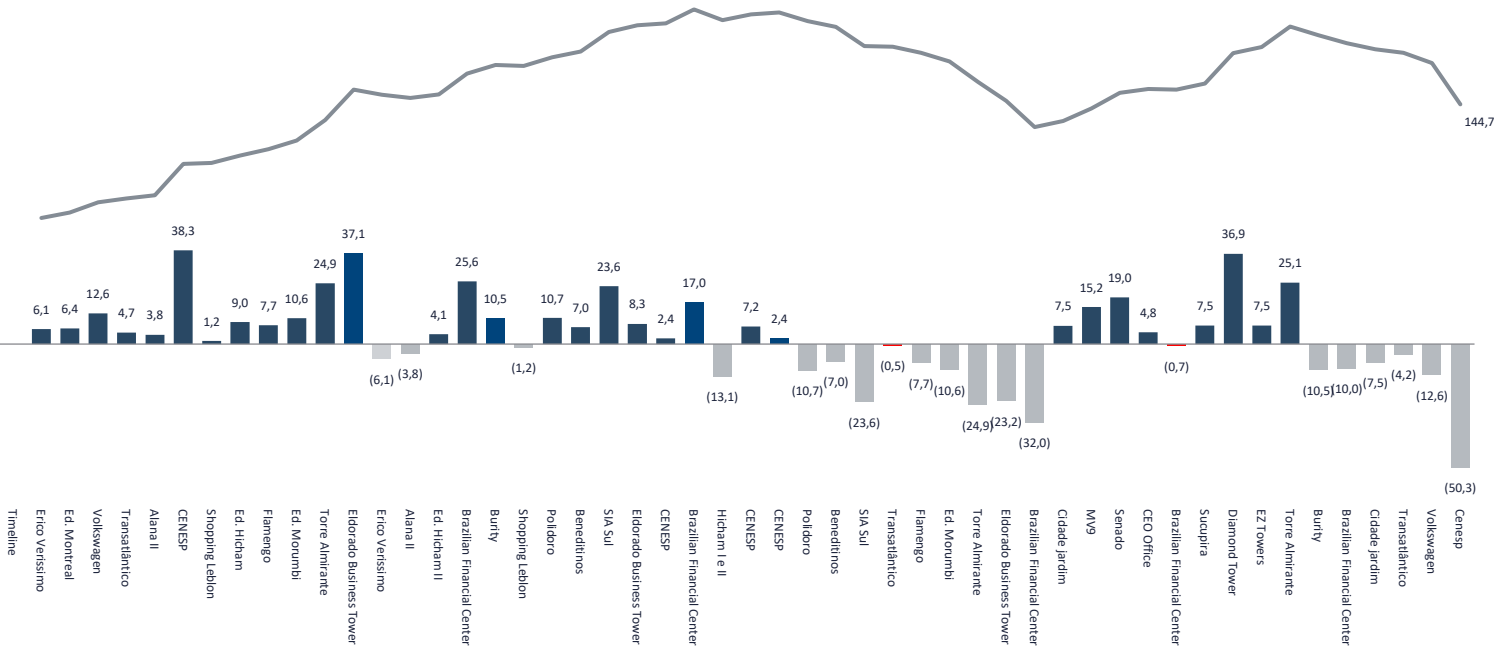
Principais Locatários

(% da Receita Contratada Total)

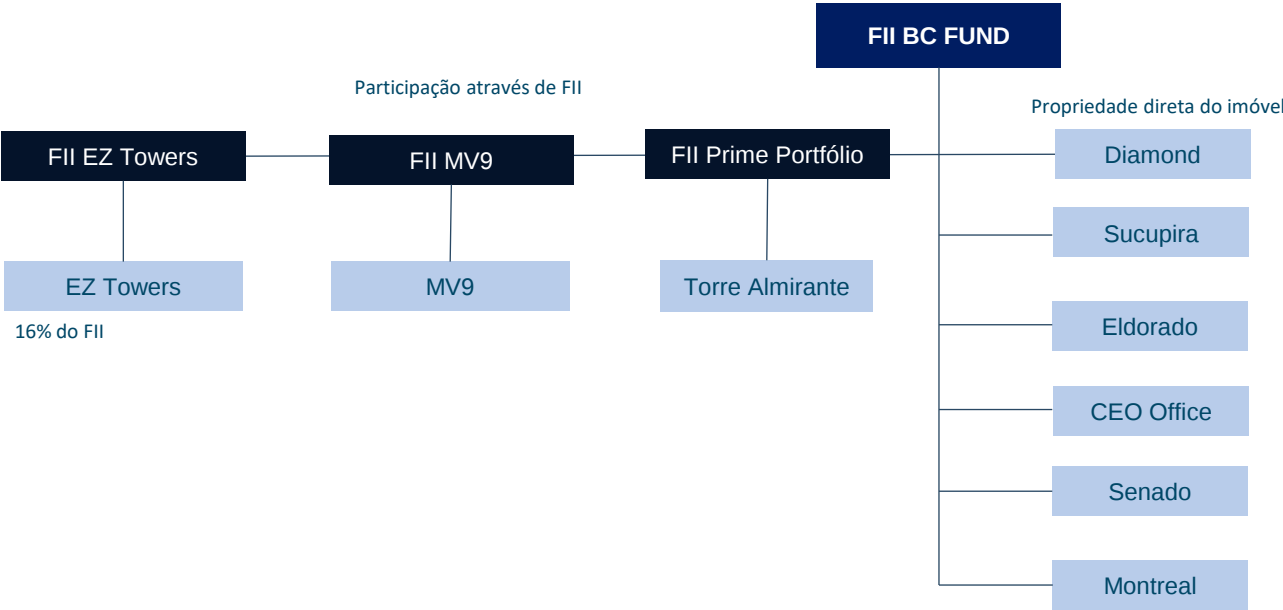


Portfólio

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, consequentemente, 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.

