

FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BCR11

Relatório Mensal

Janeiro 2026



Fundo Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund



Informações Gerais

Objetivo

O BC Fund, constituído em junho de 2007, é um dos maiores fundos imobiliários listados na bolsa brasileira, com foco em escritórios de laje corporativa geradores de renda em grandes centros comerciais. Adota uma gestão ativa voltada à melhoria contínua e estabilidade da renda por meio de negociações eficientes e investimentos em modernização dos imóveis, além da geração de valor via reciclagem estratégica do portfólio, buscando maximizar o retorno de longo prazo.

Comentário do Gestor

O início de 2025 apresentou um ambiente mais favorável para economias emergentes, impulsionado pela valorização das commodities, condições financeiras globais mais flexíveis e um dólar mais fraco, o que beneficiou os ativos brasileiros e o real. No cenário doméstico, após a volatilidade observada no fim de 2024, houve recuperação parcial dos ativos em janeiro, acompanhada por uma sinalização relevante do COPOM quanto à possibilidade de início do ciclo de cortes de juros já nas próximas reuniões. A atividade econômica segue resiliente, embora com sinais graduais de desaceleração, com mercado de trabalho ainda robusto e inflação subjacente em processo de acomodação, apesar da persistência de pressões em serviços

Os dados mais recentes do segmento de escritórios corporativos indicam uma evolução consistente dos fundamentos do setor, com melhora nos níveis de ocupação e maior tração nas negociações, especialmente em ativos de padrão mais elevado. Em São Paulo, os edifícios Classe A e A+ registraram absorção líquida recorde no quarto trimestre de 2025, com cerca de 110 mil m² ocupados, o maior volume desde 2018. No acumulado do ano, a absorção líquida ultrapassou 350 mil m², consolidando 11 trimestres consecutivos de resultado positivo entre áreas ocupadas e devolvidas. Mesmo com a entrada de novo estoque ao longo do período, a demanda corporativa por espaços de alto padrão permaneceu resiliente, contribuindo para a redução gradual da vacância e reforçando a atratividade desse segmento.

No Rio de Janeiro, o mercado também apresentou sinais relevantes de recuperação. A taxa de vacância atingiu o menor patamar desde 2015, refletindo a absorção de espaços existentes e uma dinâmica mais equilibrada entre oferta e demanda. Esse movimento sugere maior confiança dos ocupantes em compromissos de longo prazo, sobretudo em edifícios bem localizados e com melhor qualidade construtiva.

O nosso portfólio corporativo, os ativos seguem com ocupação consolidada próxima a 90%. No Rio de Janeiro, observamos um início de ano mais aquecido, com maior volume de sondagens e negociações na região central, enquanto a Barra permanece integralmente ocupada. Em São Paulo, avançamos na comercialização de dois novos contratos, com expectativa de formalização e anúncio em breve.

Principais Indicadores

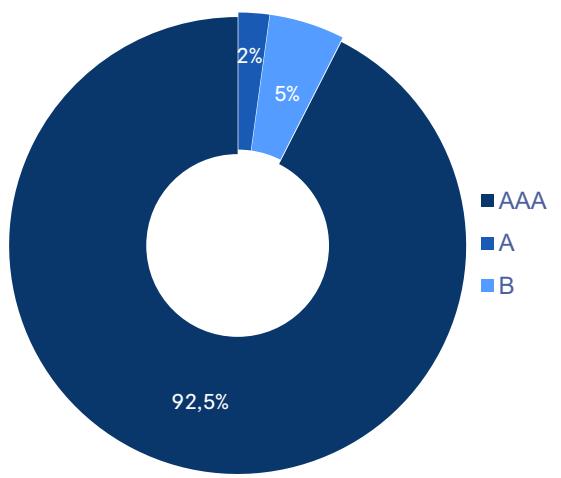
VALOR DE MERCADO	R\$ 1,32 bilhões
DIVIDEND YIELD	9,89%
VALOR PATRIMONIAL¹	R\$ 2,29 bilhões
IMÓVEIS² ABL²	9 144.735 m ²
COTA PATRIMONIAL¹	R\$ 85,98 por cota
RENDIMENTO MENSAL	R\$ 0,41 por cota
COTA DE MERCADO	R\$ 49,73 por cota
COTISTAS	117.753
VACÂNCIA FINANCEIRA	10,5%
VACÂNCIA FÍSICA	11,5%
ADTV³	R\$ 2,7 milhões por dia
PREÇO MÉDIO DO PORTFÓLIO	R\$ 10.118 por m ² (mercado)
ALUGUEL MÉDIO DO PORTFÓLIO	R\$ 132,97 por m ²
WALE	3,5 anos

Resumo dos Ativos

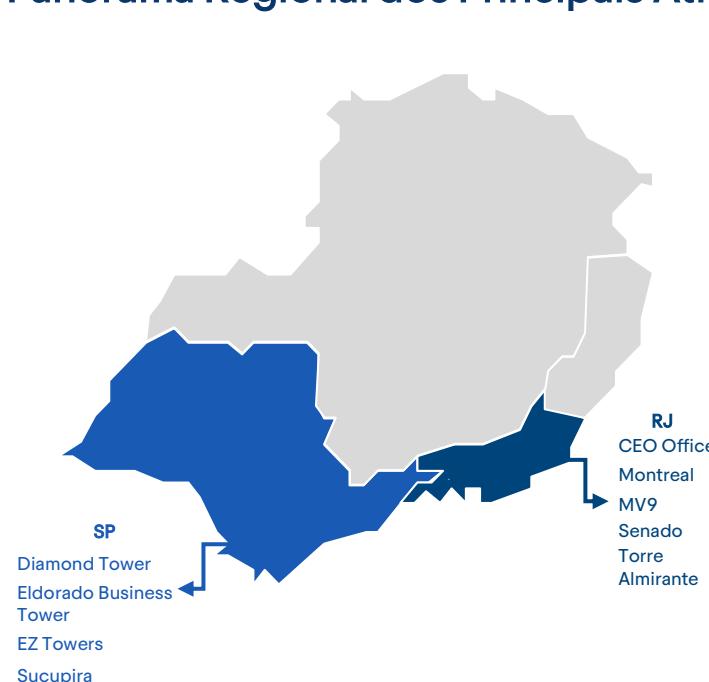
Ativo	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m ²)	Vacância (m ²)	Receita Contratada (R\$ mil)	R\$/m ²	% da Receita Total Potencial	Principais Inquilinos
CEO Office	AAA	R. de Janeiro	Fev/19	27%	4.782	0,0%	403	84,2	2,1%	Tim
Diamond Tower	AAA	São Paulo	Jul/20	100%	36.918	0,0%	4.790	129,7	25,2%	Samsung, Cargill
Eldorado	AAA	São Paulo	Abr/09	34%	22.246	7,9%	3.884	189,6	22,2%	Betano, LinkedIn
EZ Towers - B	AAA	São Paulo	Out/20	16%	7.520	18,6%	669	109,3	4,3%	UnitedHealth, Marsh
Montreal	A	R. de Janeiro	Dez/07	100%	6.439	0,0%	371	57,6	1,9%	Estácio, Technos
MV9	B	R. de Janeiro	Fev/19	100%	15.174	6,7%	904	63,8	5,1%	INPI
Senado	AAA	R. de Janeiro	Fev/19	20%	19.035	0,0%	3.691	193,9	19,4%	Petrobras
Sucupira	AAA	São Paulo	Nov/19	21%	7.534	10,0%	780	115,1	4,6%	Sanofi
Torre Almirante	AAA	R. de Janeiro	Dez/21	60%	25.087	46,8%	1.539	115,2	15,2%	WeWork, EDF
Total					144.735	11,5%	17.030	133,0	100,0%	

Receita por Classe

(% da Receita Contratada Total)



Panorama Regional dos Principais Ativos



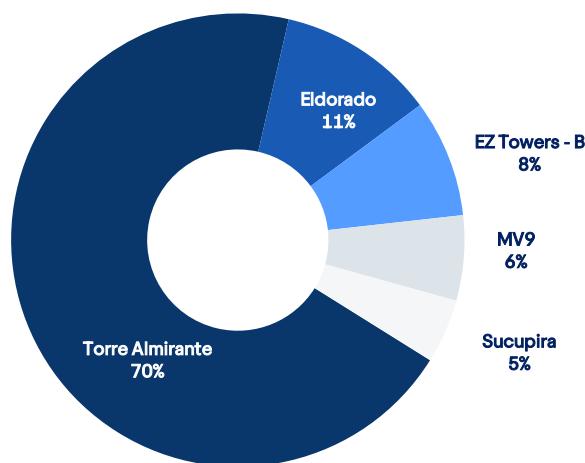
Vacância

A vacância financeira do portfólio, em dezembro de 2026, representava 10,5% em termos de receita de locação potencial, e 11,5% sobre o total de ABL em m², em linha ao mês anterior dado a ausência de entradas e saídas no portfólio.

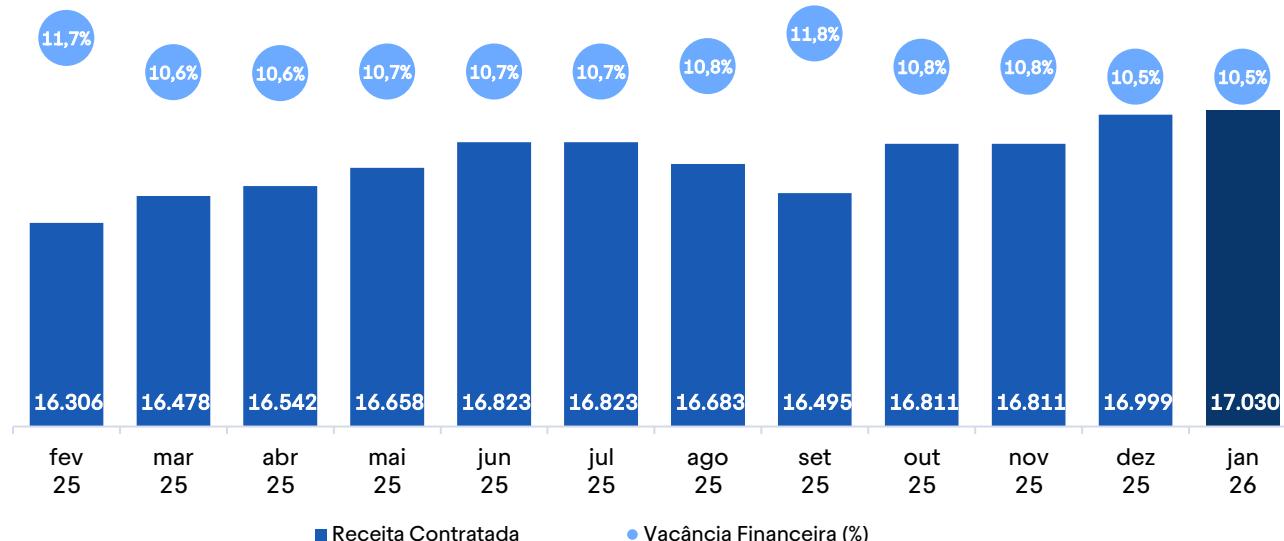
A vacância ao final de dezembro de 2025 correspondia a 11.653 m² no Torre Almirante, 1.401 m² no EZ Towers, 1.015 m² no MV9, 765 m² no Sucupira, e 1.880 m² no Eldorado.

A vacância ocorrida no Edifício Eldorado não impactou o resultado do fundo, uma vez que a multa rescisória compensou integralmente a saída do inquilino. Além disso, já conduzimos negociações avançadas para nova locação, em condições acima da média praticada no ativo.

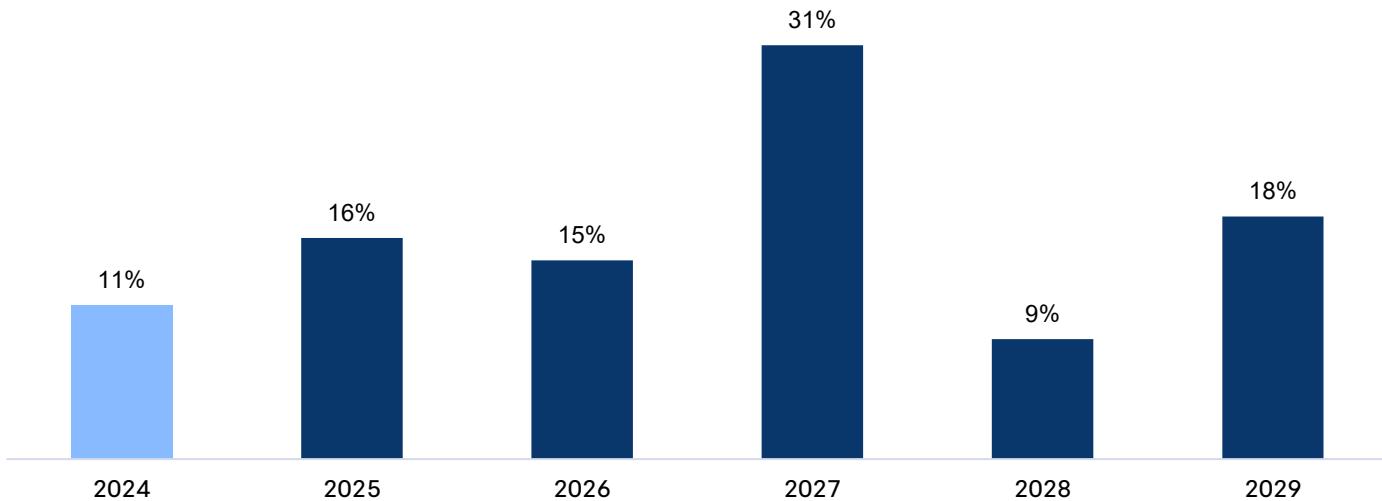
Área Locável Disponível por Ativo (% Área Bruta Locável Total)



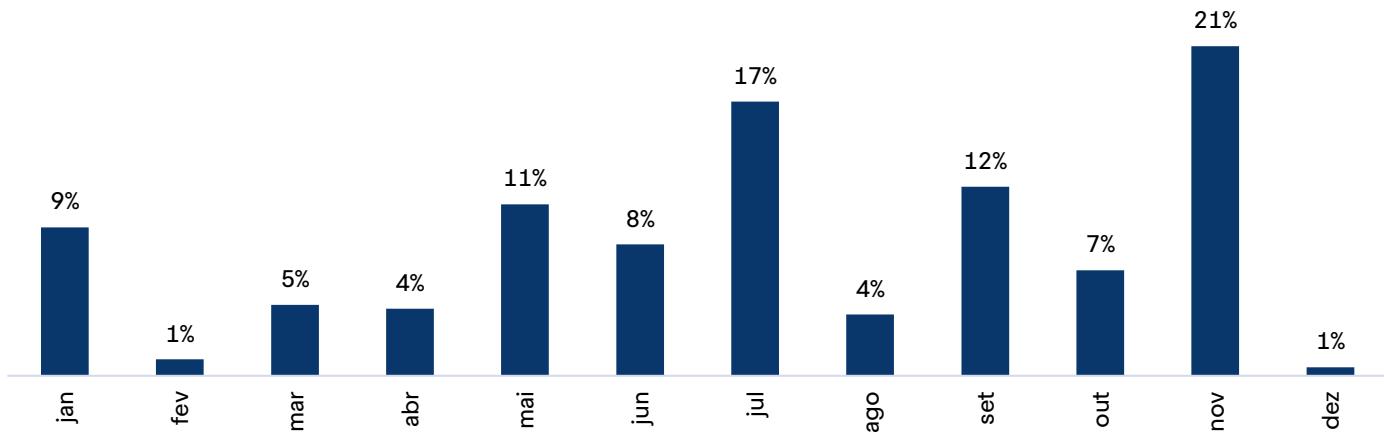
Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação (4)



Concentração das revisionais

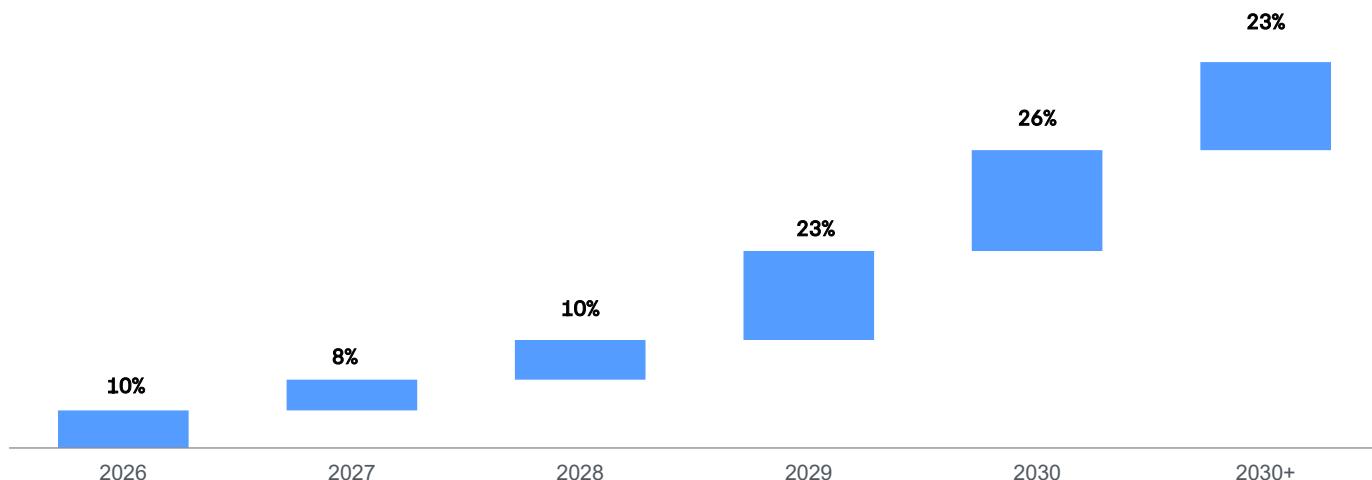


Concentração dos reajustes



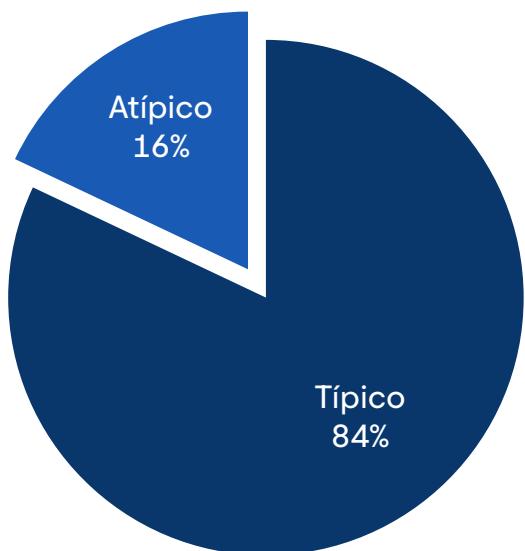
Cronograma de Vencimentos

(% da Receita Contratada Total)



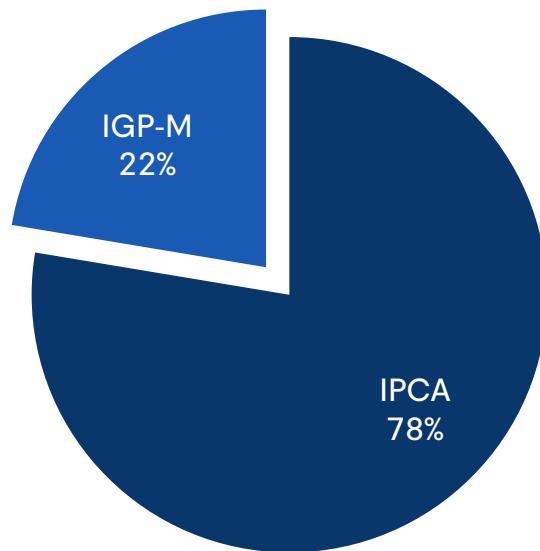
Tipicidade do Contrato

(% da Receita Contratada Total)



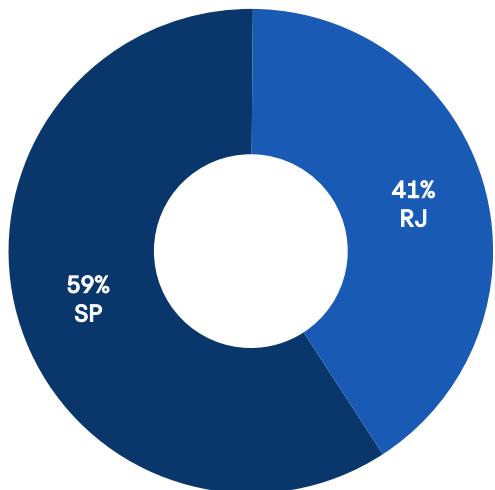
Índices de Reajuste

(% da Receita Contratada Total)

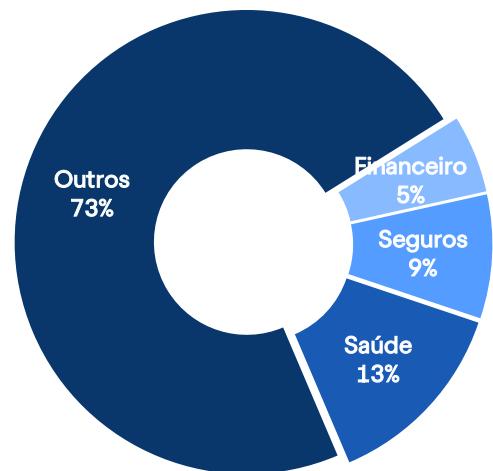


Portfólio

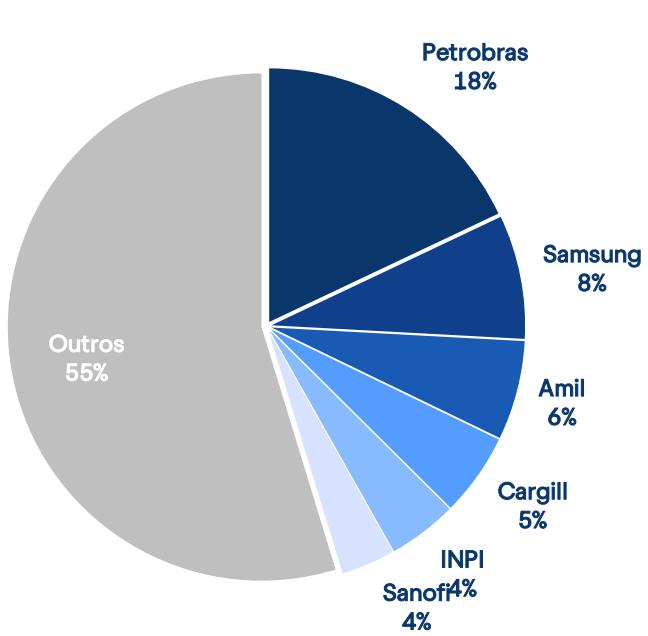
Receita por Região
(% da Receita Contratada Total)



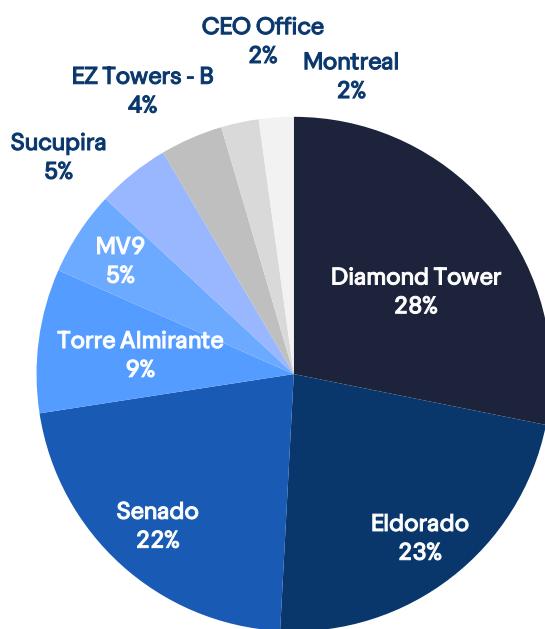
Receita por Setor
(% da Receita Contratada Total)



Principais Locatários
(% da Receita Contratada Total)



Receita por Ativos



Resultado

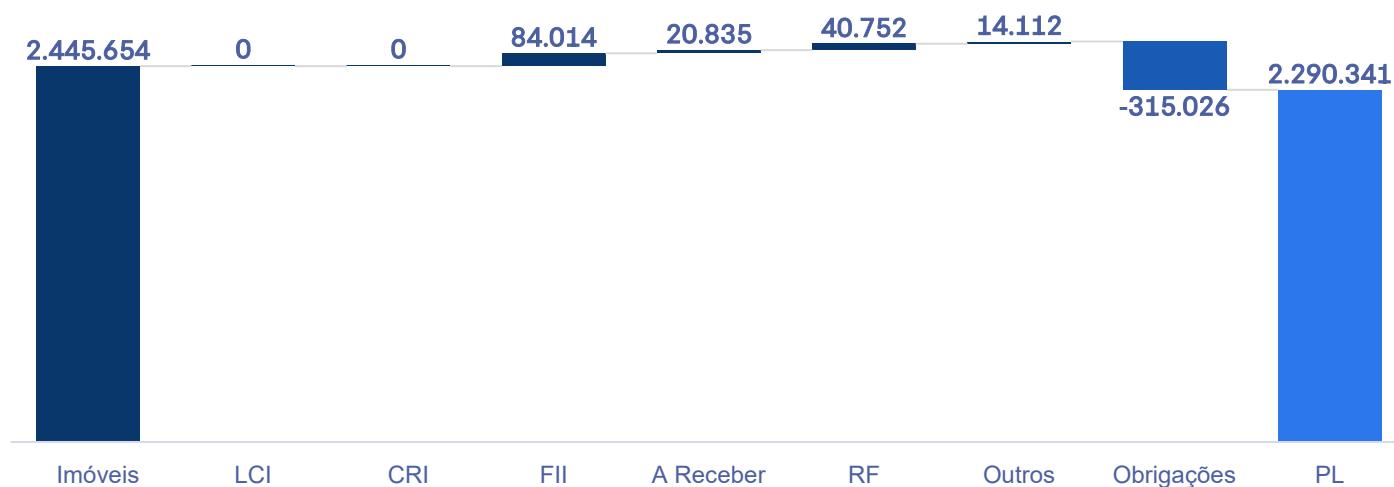
Demonstração do Resultado

Mil R\$	Novembro	Dezembro	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	18.374	16.621	188.502
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-332	-353	-685
Outras Receitas de Propriedades	-910	-1.118	-6.071
Ajuste a Valor Justo	51.459		10.135
Despesas Financeiras de Propriedades	-3.285	-3.397	-40.746
Despesas Administrativas de Propriedades	-429	-601	-6.848
Resultado de Propriedades	68.616	11.152	144.287
Receitas de CRI, LCI e outros FII	137	127	1.696
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	-2.685	-8.617	-16.144
Outros Ativos Financeiros	580	214	4.192
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	-1.722	-15.550	-27.300
Lucro Líquido do Período	61.212	-12.674	106.731
FFO Ajustado do Período	12.488	-4.057	124.436
FFO Ajustado (R\$/Cota)	0,47	-0,15	4,67
Distribuição aos Cotistas no Período	10.922	10.922	149.973

Balanço Patrimonial

Categoria (R\$ mil)	Dez/25	% do Ativo
Ativo	2.605.367	100,0%
Imóveis	2.445.654	93,9%
LCI	0	0,0%
CRI	0	0,0%
Cotas de outros FII	84.014	3,2%
Aluguéis a Receber	20.835	0,8%
Renda Fixa	40.752	1,6%
Ativos Diversos	14.112	0,5%
Passivo	315.026	12,1%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	312.872	12,0%
Outros Passivos	2.154	0,1%
Patrimônio Líquido	2.290.341	87,9%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	2.605.367	100%

Composição do Patrimônio (milhares)

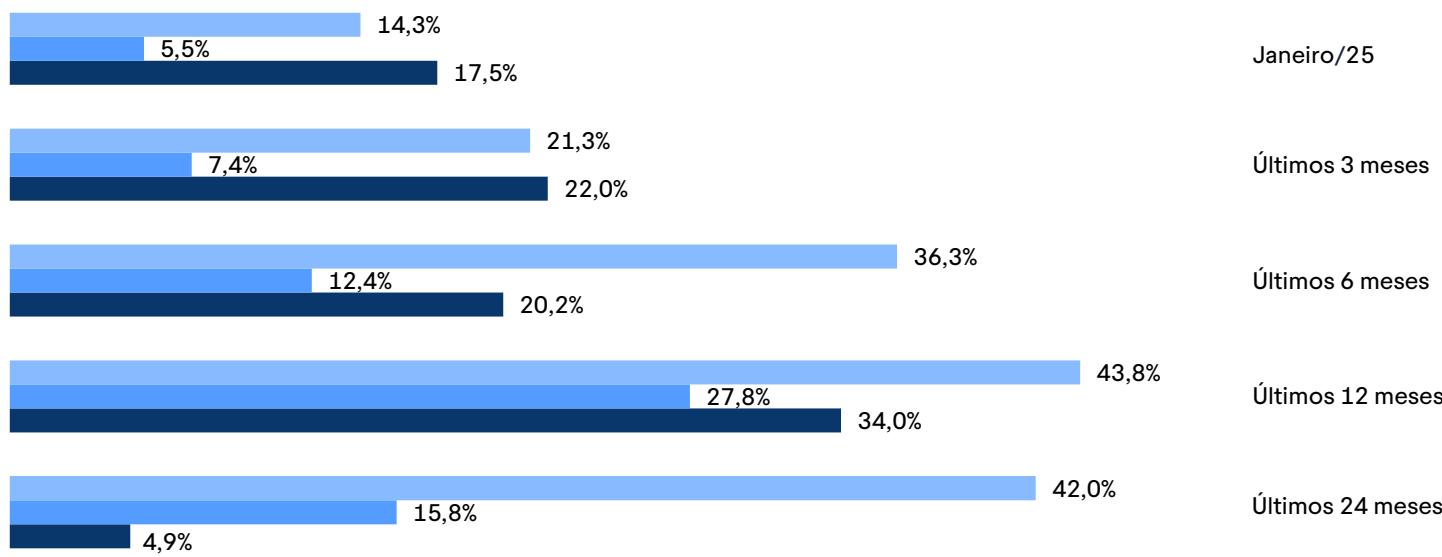


Resultado

Performance na B3

	Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado ¹	R\$ 85,98/cota	R\$ 49,73/cota
Desconto ao valor patrimonial	0,0%	-42,2%
Valor distribuído por cota	R\$ 0,41	R\$ 0,41
Rentabilidade mensal	0,5%	0,8%
Rentabilidade anualizada (composto)	5,9%	10,4%
Quantidade de cotas	26,6 mi	26,6 mi
Valor das cotas	R\$ 2.290,4 mi	R\$ 1.324 mi
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	R\$ 139,7 mi	R\$ 139,7 mi
(+) Participação de minoritários	R\$ 0,0	R\$ 0,0
Valor implícito dos imóveis	R\$ 2.430 mi	R\$ 1.464,4 mi
Receita contratada	R\$ 16,7 mi	R\$ 16,7 mi
Cap rate implícito	8,2 %	13,7 %
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	8,2 %	15,3 %
Área bruta locável	144,7 mil m ²	144,7 mil m ²
Valor implícito por m ²	R\$ 16.789/m ²	R\$ 10.118/m ²
Volume total negociado no mês	-	R\$ 53,2 mi
Volume médio diário de negociação no mês	-	R\$ 2,7 mi
% do fundo negociado no mês	-	4,3 %
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	-	21,5 %
Var. da cota no mercado para mês anterior	-	0,0 %
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	-	17,5 %

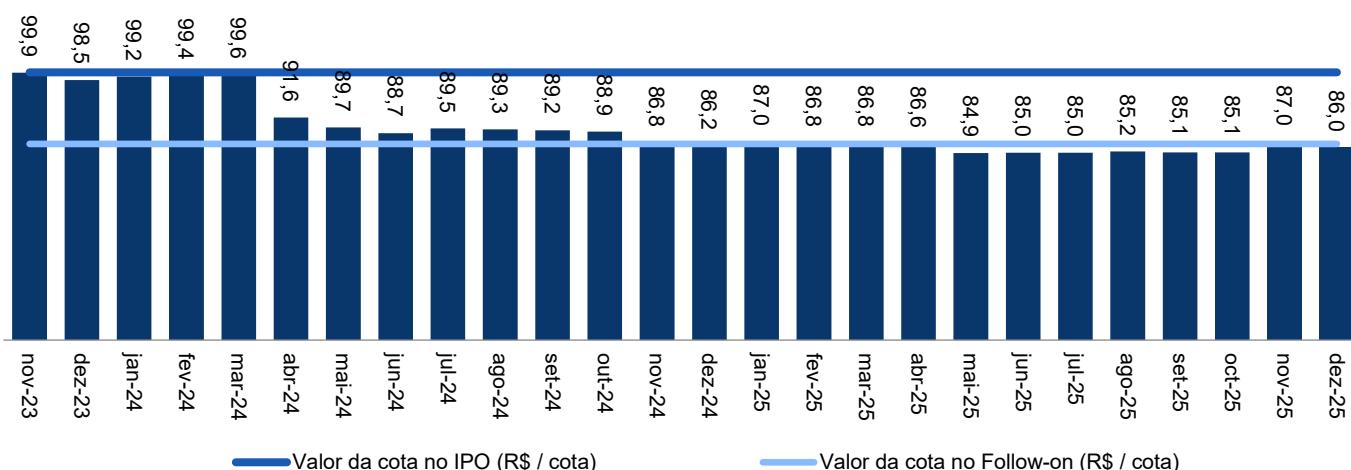
Retorno do Cotista⁵



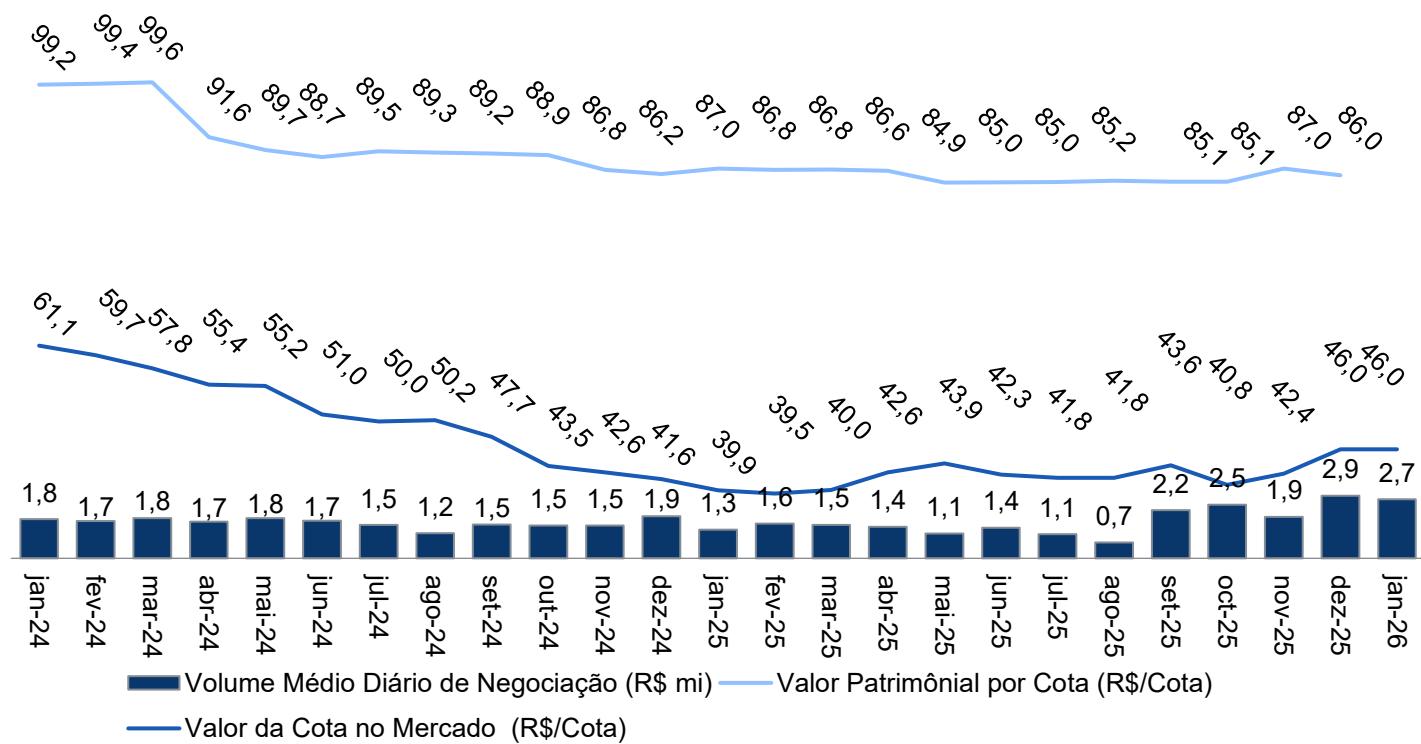
■ Ibovespa ■ IFIX ■ BRCR11

Valor Patrimonial por Cota (R\$/Cota)

Como de costume, nos meses de maio e novembro, realizamos a reavaliação do portfólio, que impacta o valor patrimonial por cota. Lembramos ainda que em março e abril de 2024, tivemos a reciclagem do portfólio e a amortização do CENESP, impactando de maneira mais significativa na variações do valor patrimonial da cota do fundo.



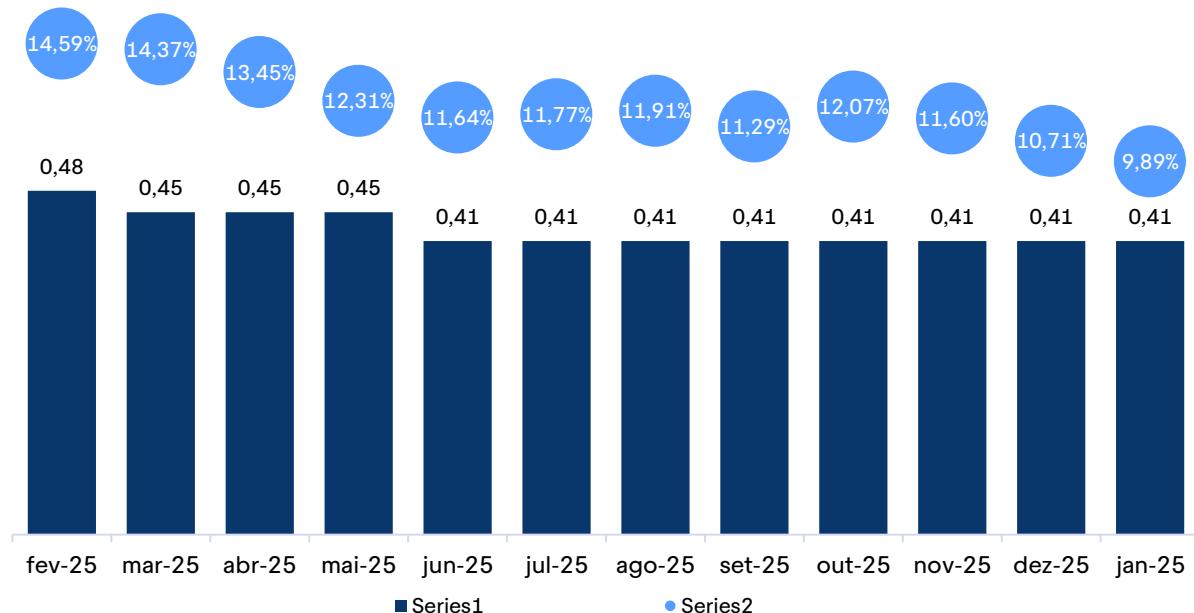
Valor Patrimonial por Cota (R\$/Cota)



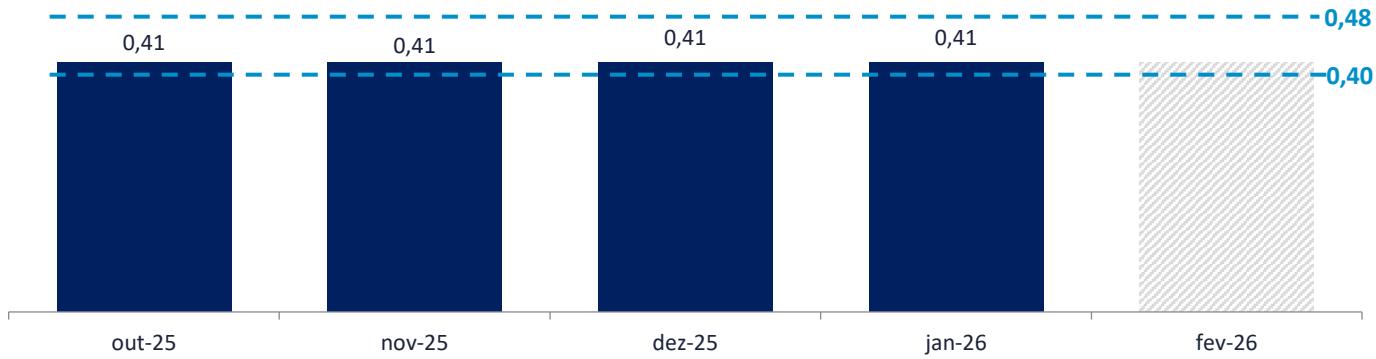
Distribuição

Distribuição de Dividendos

Conforme o Regulamento do Fundo, as distribuições seguem o mínimo legal de 95% dos lucros apurados pelo regime de caixa no semestre, segundo a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93). Em janeiro, o fundo distribuiu R\$ 0,41/cota, o equivalente a um dividend yield de 9,89% com base na cota de fechamento de janeiro de 2026. Informamos que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.



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



Notas (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.

Curva de Amortização

Em dezembro 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.

Lembrando que 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.

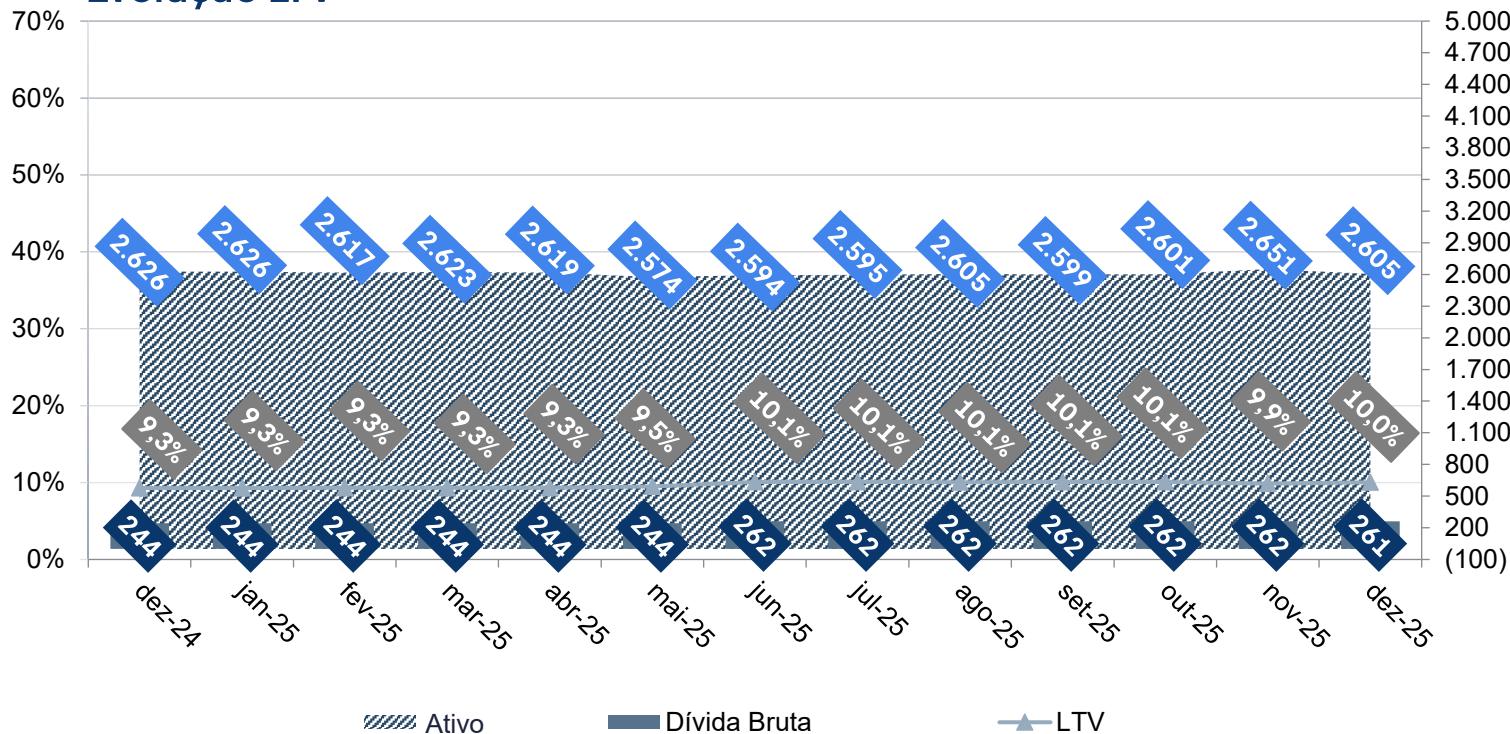
262

72

2025

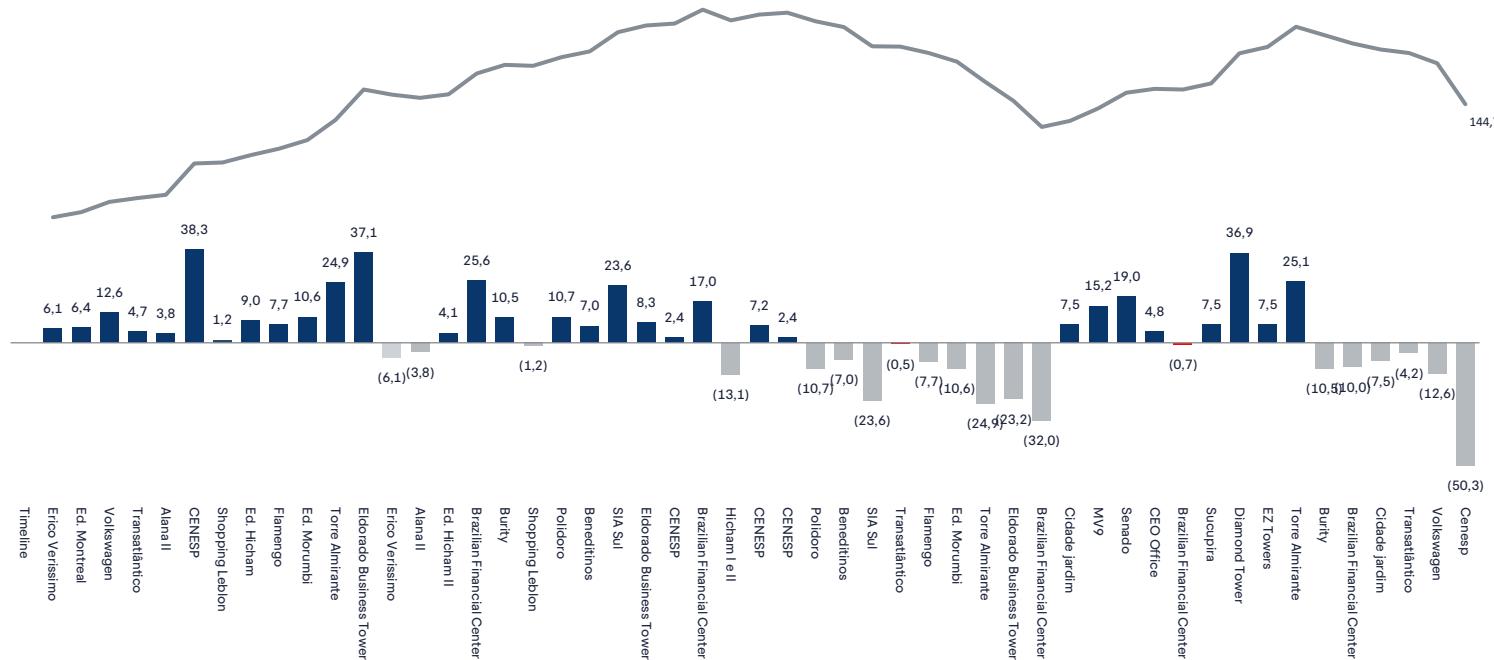
2026+

Evolução LTV

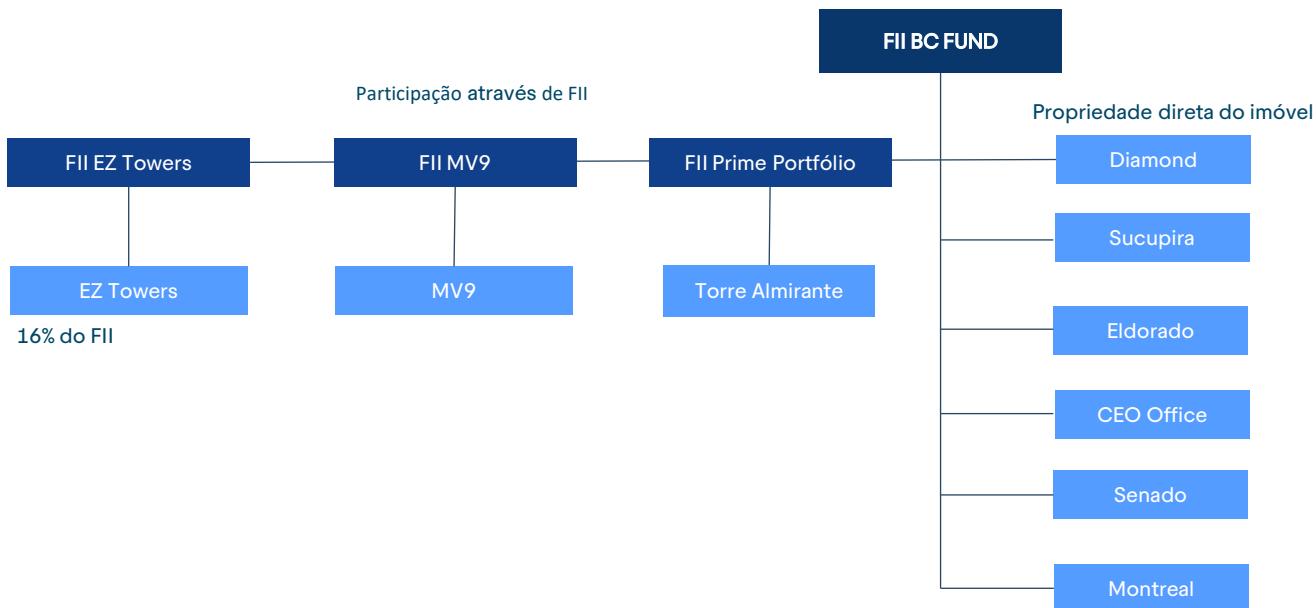


Portfólio

Linha do Tempo da Evolução da Carteira



Estrutura Organizacional do Fundo



Portfólio Galeria



ADTV (Average Daily Trading Volume)

Volume médio diário de negociação de um ativo na bolsa. Uso: Mede a liquidez do ativo; importante para fundos listados.

ABL (Área Bruta Locável)

Área total disponível para locação em um imóvel ou empreendimento. Uso: Indicador da capacidade de geração de receita do ativo.

Classe de Ativo (AAA, A, B)

Classificação da qualidade dos imóveis, baseada em critérios como localização, padrão construtivo, idade e infraestrutura. AAA: Imóveis prime, alto padrão, localizações centrais, alta liquidez. A: Bons imóveis, padrão elevado, mas com alguma limitação. B: Imóveis funcionais, padrão intermediário ou inferior, menor liquidez.

Contrato Atípico

Contrato de locação regido pelo Código Civil, com cláusulas negociadas livremente entre as partes. Uso: Maior segurança jurídica e previsibilidade de receita para o investidor.

Contrato Típico

Contrato de locação regido pela Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), com prazos e condições padrão. Uso: Maior flexibilidade para o locatário; menor segurança para o investidor.

LTV (Loan-to-Value)

Relação entre o valor do financiamento e o valor de mercado do ativo dado em garantia. Fórmula: LTV = Valor do Empréstimo / Valor do Imóvel. Uso: Avaliação de risco de crédito; quanto maior o LTV, maior o risco para o credor.

Vacância

Porcentagem da ABL que está desocupada e disponível para locação. Fórmula: Vacância (%) = (Área Vaga / ABL Total) x 100. Uso: Mede a eficiência operacional e a atratividade do imóvel.

WALE (Weighted Average Lease Expiry)

Prazo médio ponderado dos contratos de locação, considerando a área locada e o tempo restante de cada contrato. Uso: Avaliação da estabilidade de receita futura 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.