

FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11

Relatório Mensal

Setembro 2026



Fundo Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund



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

BRCR: O BRCR conta com 9 imóveis, totalizando 144,7 mil de m² de ABL. O portfólio conta em sua maioria com ativos AAA, localizados em São Paulo e Rio de Janeiro.

RESULTADO: Em setembro de 2026, o Fundo distribuiu R\$ 0,41 por cota, o que representa um dividend yield anualizado de 11,77% com base no preço de fechamento de setembro.

No resultado do mês, as linhas de receitas e despesas vieram em linha com a média dos últimos meses.

GESTÃO: Setembro foi um mês de consolidação dos patamares que viemos construindo ao longo do ano, com duas movimentações relevantes em São Paulo. No Eldorado, concluímos uma revisional com extensão de contrato por mais três anos, a R\$ 245/m². Além do valor, que reafirma o novo teto do empreendimento, aproveitamos a negociação para trocar o indexador de IGP-M para IPCA. É um ajuste que traz mais previsibilidade à receita do ativo e reduz a volatilidade dos reajustes ao longo do contrato. No Diamond, renovamos um contrato por mais 60 meses a R\$ 140/m² e temos uma revisional em fase final, com assinatura prevista para outubro, em valores recordes para o edifício. São movimentos na mesma direção: recompor preço e, sempre que possível, alongar prazo. No Rio de Janeiro, celebramos a venda do MV9, por meio da alienação da totalidade do veículo detentor do imóvel, em linha com a estratégia de reciclagem da carteira e de concentração em ativos AAA. Detalhamos a operação na última página deste relatório. Sobre o segundo semestre, mantemos a leitura das cartas anteriores. Com o calendário eleitoral próximo, entendemos que parte das empresas deve aguardar o resultado do segundo turno antes de encerrar as tratativas de novas locações. Temos novas locações e revisionais encaminhadas para conclusão ainda neste ano. Seguimos com valor a capturar no portfólio, uma vez que parte das locações ainda está abaixo dos valores praticados hoje, o que pode contribuir para a receita do Fundo nos próximos ciclos.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 1,11 bilhão

DIVIDEND YIELD
11,77%

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 2,15 bilhões

IMÓVEIS² | ABL²
9 | 144.735 m²

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 80,71 por cota

RENDIMENTO MENSAL
R\$ 0,41 por cota

COTA DE MERCADO
R\$ 41,80 por cota

COTISTAS
107.758

VACÂNCIA FINANCEIRA
7,9 %

VACÂNCIA FÍSICA
10,4 %

ADTV³
R\$ 2,1 milhão por dia

PREÇO MÉDIO DO PORTFÓLIO
R\$ 7.693 por m² (mercado)

ALUGUEL MÉDIO DO PORTFÓLIO
R\$ 139,0 por m²

CAP RATE
Mercado 15,8% x Patrimonial 9,0%

Estrutura da Transação

A alienação da totalidade do veículo detentor do Edifício Mayrink Veiga 9 (MV9), no Rio de Janeiro, a estratégia de gestão ativa e reciclagem do portfólio, representa mais um passo na estratégia de gestão ativa e reciclagem do portfólio do Fundo. A operação foi realizada por R\$ 93,1 milhões, a um cap rate de 10%, e está alinhada ao objetivo de concentrar a carteira em ativos corporativos de padrão AAA, além de aprimorar sua qualidade, liquidez e rentabilidade.

A transação também contribui para uma redução da vacância física do Fundo, de 10,4% para aproximadamente 9,5%, uma vez que o MV9 concentrava cerca de 18% da área vaga do portfólio, embora representasse aproximadamente 4% da receita de locação. Com a venda, o Fundo passa a deter oito imóveis, dos quais sete são classificados como AAA.

Os recursos obtidos com a venda do MV9 serão integralmente destinados à subscrição de cotas do TRXF11, por meio da compensação do valor da transação com o montante a integralizar na oferta. Assim, a operação viabiliza a realocação do capital do Fundo para o TRXF11.

Ativo vendido

FII MV9

4% do PL do BC



Edifício Mayrink Veiga 9

15.174 m² ABL | 82% Ocupado | Monousuário | Classe B | Centro Rio

Termos da Transação

Valor total da venda

R\$ 93,1 mi

Cap rate da transação

10,1%

Impacto no PL

-0,83%

-R\$ 0,67/cota, -11% s/ laudo

Racional da Venda



Venda de ativo não core

Concentração em AAA sobe para 88% (vs. 78%), com menor exposição a mercado secundário



Maior liquidez e opcionalidade

Imóvel Classe B e monousuário no Centro do Rio substituído por ativo com liquidez de R\$ 20 mi/dia



Mais rendimentos

Com a venda, a alocação do recurso renderá cerca de R\$ 120 mil/mês, ou R\$ 0,06/cota, em base anual.

No cenário internacional, setembro marcou a retomada do ciclo de alta de juros nos Estados Unidos. O Fed elevou a taxa em 0,25%, para o intervalo entre 3,75% e 4,00%, diante da atividade resiliente, da inflação persistentemente acima da meta e de condições financeiras ainda frouxas. A economia americana mantém demanda doméstica forte e mercado de trabalho em pleno emprego. A terceira leitura do PIB revisou o crescimento do 2T26 de 1,48% para 2,22% em termos anualizados, sobretudo em razão do investimento. As revisões positivas da renda e da taxa de poupança reforçam os fundamentos para a continuidade da expansão, sustentada pelos investimentos em tecnologia. No mercado de trabalho, agosto registrou recuperação na criação de vagas após a fraqueza de julho, tanto no payroll total quanto no setor privado. A taxa de desemprego permanece próxima de 4,1%, e os pedidos de seguro-desemprego não sinalizam aumento relevante das demissões.

A inflação permanece como principal determinante da política monetária americana. O núcleo do PCE avançou 0,25% em agosto, após 0,13% em julho, acumulando alta de 3,01% em 12 meses. A pressão voltou a se concentrar em serviços, com o supercore acelerando para 0,36% no mês, e segue disseminada entre os componentes. Soma-se a isso o choque de energia, especialmente no diesel, que eleva o risco de repasses ao longo das cadeias de produção e contribui para a abertura das curvas de juros globais. Nosso cenário-base contempla novas altas de 0,25% em dezembro e em março, levando a taxa terminal a 4,4%. Caso a inflação de setembro repita a dinâmica de agosto, o ciclo pode ser mais acelerado.

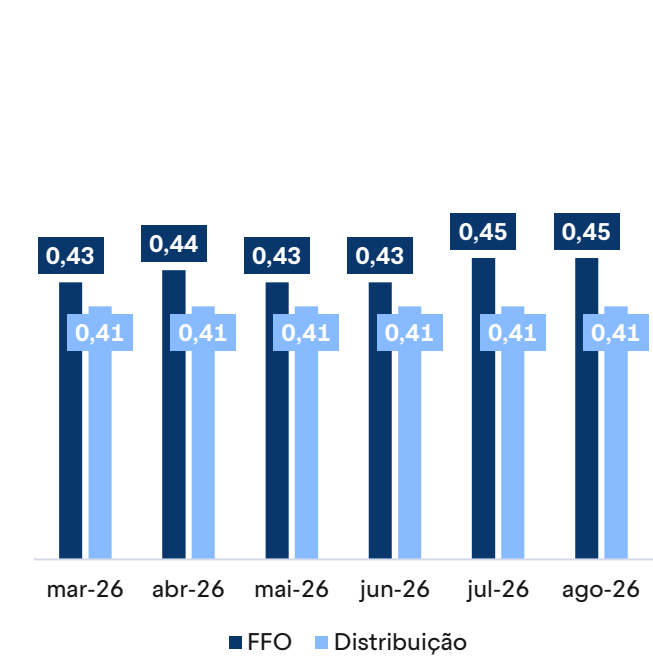
No cenário doméstico, a atividade segue em acomodação. Após crescimento de 0,5% no segundo trimestre, projetamos avanço de apenas 0,2% do PIB no terceiro, refletindo a perda de fôlego da indústria, do comércio e dos serviços. Mantemos a projeção de crescimento de 1,8% em 2026 e 1,1% em 2027, em um contexto de juros ainda elevados, menor impulso fiscal e crédito mais restritivo. Os riscos seguem inclinados para baixo, dados o elevado endividamento das famílias, o maior comprometimento de renda e a inadimplência em níveis historicamente altos. Em contrapartida, a perspectiva para a inflação tornou-se menos favorável. Revisamos o IPCA de 2026 de 5,2% para 5,3%, em função da pior dinâmica dos combustíveis no curto prazo. Para 2027, a projeção passou de 4,4% para 4,8%, incorporando um reajuste de 15% da gasolina no primeiro trimestre e o efeito do aumento do Bolsa Família sobre a demanda. Com isso, a desaceleração da economia tende a contribuir menos para a desinflação.

No campo fiscal, o governo anunciou reajuste do Bolsa Família, fim das bets, Desenrola 3.0 e subsídios aos combustíveis, com impacto estimado de R\$22 bilhões em 2026 e R\$56 bilhões em 2027. As medidas são compatíveis com o limite de gastos e com as metas fiscais, mas aumentam a rigidez do orçamento e ampliam o impulso fiscal de 2027. Projetamos déficit primário de 0,6% do PIB neste ano e de 0,2% no próximo, com a dívida bruta avançando para 83,3% e 87,6% do PIB, respectivamente. Nesse contexto, a alta da energia e dos juros longos globais torna o ambiente mais desafiador para economias emergentes com fragilidade fiscal. Ao mesmo tempo, choques como o El Niño, a possível mudança na escala 6x1 e a nova alta do petróleo podem pressionar as expectativas de inflação de longo prazo. A desalavancagem das famílias permanece como risco para a atividade em 2027, mas não justifica uma resposta antecipada do Copom. Dessa forma, esperamos a manutenção da Selic em 13,75% na próxima reunião e até o fim de 2026, com redução para 12,50% ao fim de 2027. Um resultado eleitoral acompanhado de valorização do real e de expectativas de inflação próximas dos patamares atuais ampliaria a possibilidade de novos cortes. Ainda assim, a indefinição sobre a política fiscal do próximo governo exige cautela.

Demonstração do Resultado

	Junho		Julho		Agosto		2026	
	R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota	
Receita	16.290	0,61	17.793	0,67	16.194	0,61	129.017	4,84
Locações	16.780	0,63	16.681	0,63	16.949	0,64	131.878	4,95
Multa	0	0,00	1.559	0,06	0	0,00	1.559	0,06
Descontos	-490	-0,02	-447	-0,02	-755	-0,03	-4.420	-0,17
Despesa	-578	-0,02	-563	-0,02	-757	-0,03	-7.041	-0,26
Operacional	-578	-0,02	-384	-0,01	-384	-0,01	-5.387	-0,20
Comissões	0	0,00	-179	-0,01	-373	-0,01	-1.654	-0,06
NOI (Net Operating Income)	15.712	0,59	17.230	0,65	15.437	0,58	121.976	4,58
Receita Eventual	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Lucro Vendas	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Fluxo Financeiro	-3.775	-0,14	-4.640	-0,17	-3.156	-0,12	-27.247	-1,02
Rendimento Caixa	-117	0,00	738	0,03	248	0,01	1.838	0,07
FII / CRI	160	0,01	-1.448	-0,05	-155	-0,01	-417	-0,02
Despesa Financeira	-3.818	-0,14	-3.930	-0,15	-3.249	-0,12	-28.668	-1,08
Resultado Imobiliário	11.937	0,45	12.590	0,47	12.281	0,46	94.729	3,56
Despesa FII	-355	-0,08	-679	-0,08	-414	-0,08	-2.756	-0,08
Taxa Adm.	-1.522	-0,06	-1.446	-0,05	-1.405	-0,05	-12.718	-0,48
Outras despesas	-209	-0,01	-444	-0,02	-224	-0,01	-1.815	-0,07
Outros Ajustes	1.376	0,05	1.260	0,05	1.215	0,05	11.777	0,44
Resultado Fundo ²	11.582	0,43	11.960	0,45	11.867	0,45	91.973	3,45
Distribuição de dividendos BRCR11	10.921	0,41	10.921	0,41	10.921	0,41	87.368	3,28

Composição do Resultado por Cota



Balanço Patrimonial

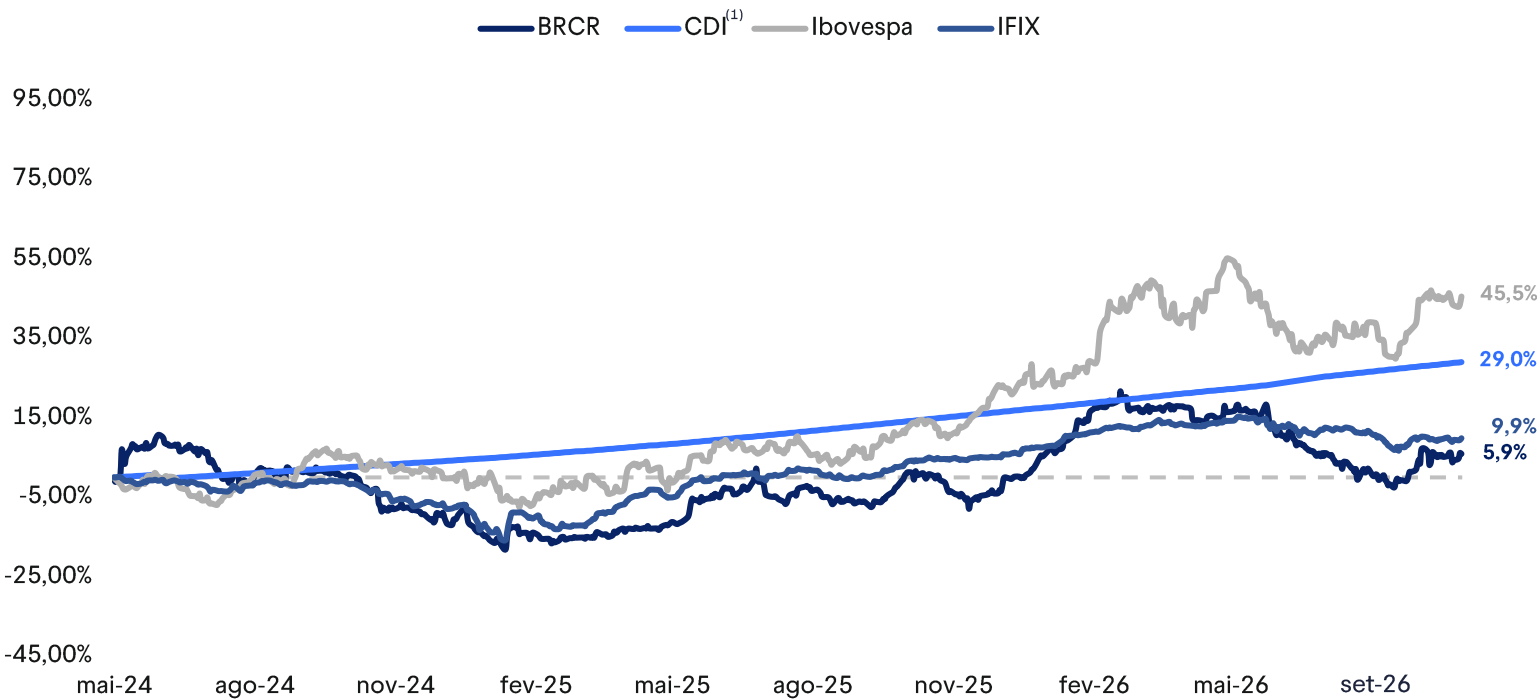
Agosto.2026	(R\$ '000)
Patrimônio Líquido	2.149.966
Imóveis	2.323.238
Caixa	25.229
FIIs	81.713
Outros ⁽¹⁾	630
A receber	52.020
Outras obrigações	-28.125
Alavancagem (CRIs)	-305.706
Quantidade de cotas	26.638.202
Cota Patrimonial	80,71

Notas: (1) Considera PDD, despesas antecipadas e devedores diversos; (2) Resultado recorrente (FFO)

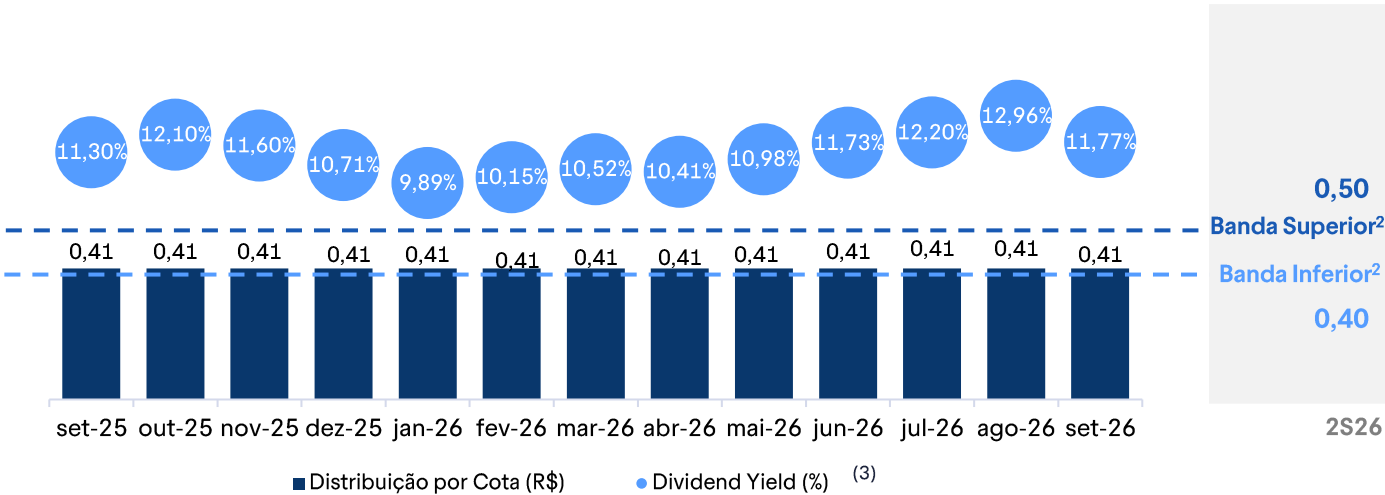
Rentabilidade Mercado Secundário

	Setembro	2026	3 meses	6 meses	1 ano	Mai/2024
BRCR11	4,0%	0,4%	0,6%	(10,1%)	6,5%	5,9%
IFIX	(0,2%)	2,1%	(2,0%)	(3,2%)	6,8%	9,9%
CDI Líquido ¹	0,9%	9,5%	2,9%	6,4%	12,9%	29,0%
IBOV	5,0%	17,1%	8,3%	3,6%	30,2%	45,5%

Rentabilidade Desde Mai/24

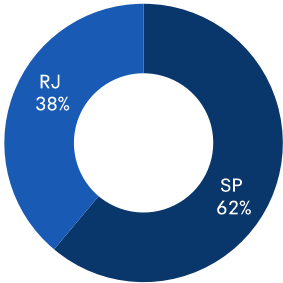


Histórico de Dividendos

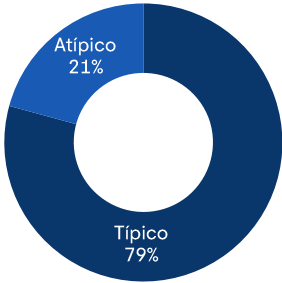


Notas: (1) Considera tributação de 15%. (2) As bandas indicativas não configuram compromisso ou promessa de rentabilidade futura, sendo apenas referências com base nos atuais indicadores de receita e vacância do Fundo, podendo sofrer alterações sem aviso prévio. (3) Cálculo considera cota de fechamento à mercado dos respectivos meses. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.

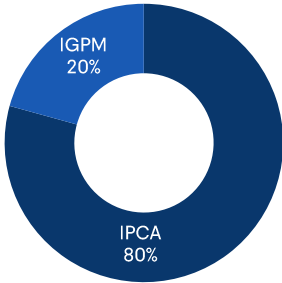
Geografia
(% receita)



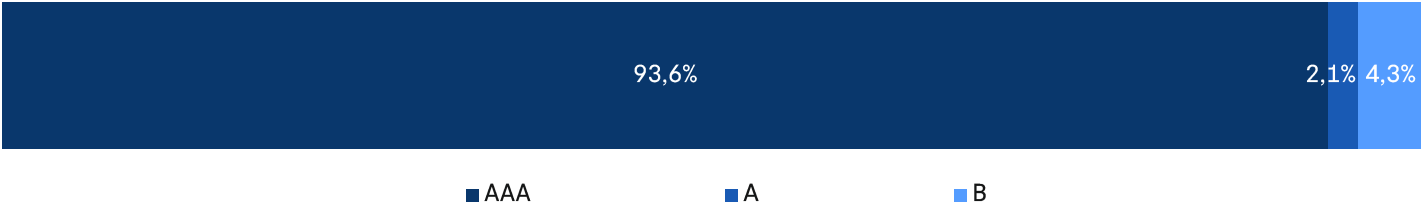
Tipo de Contrato
(% receita)



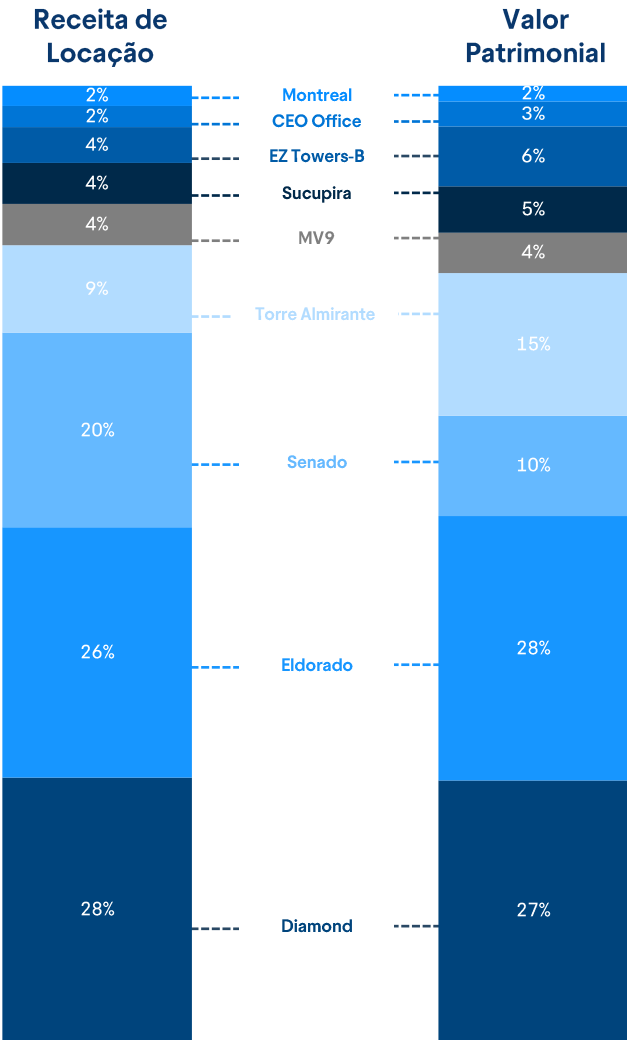
Indexador
(% receita)



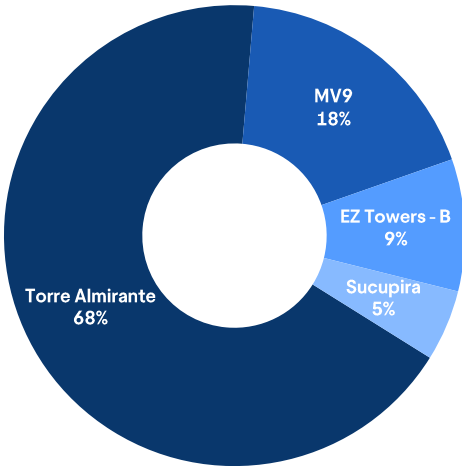
Classe de Ativo (% ABL)



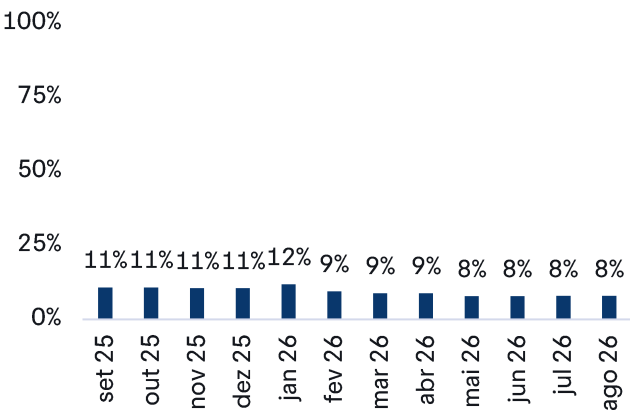
Carteira



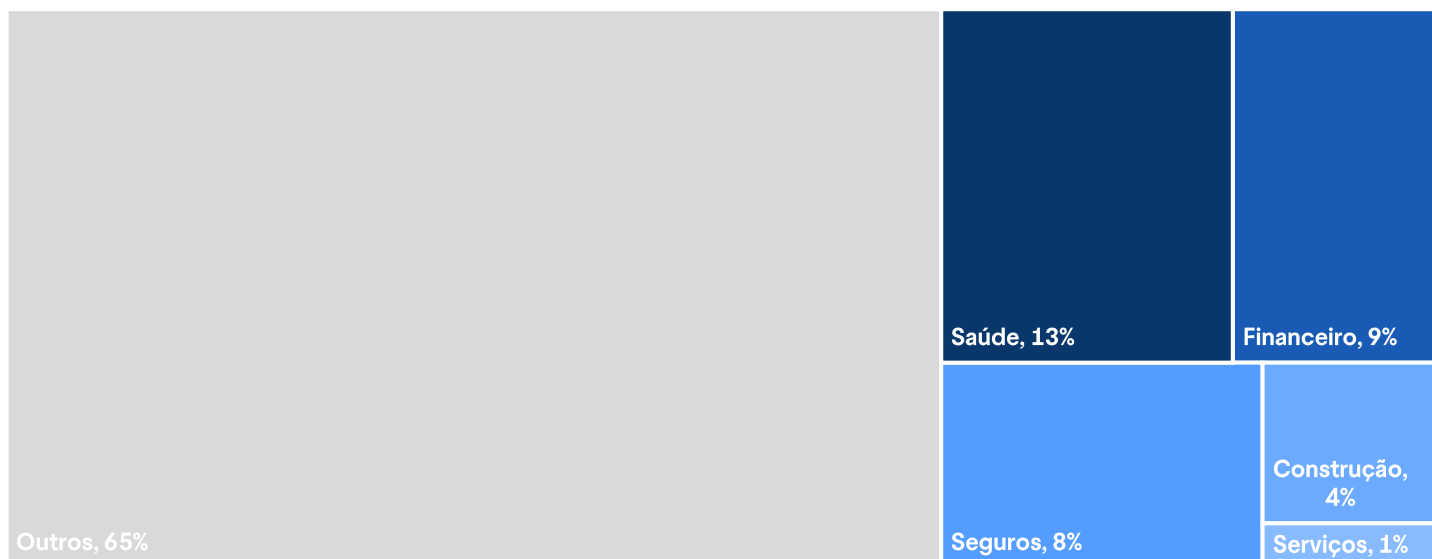
Vacância por Ativo (% ABL)



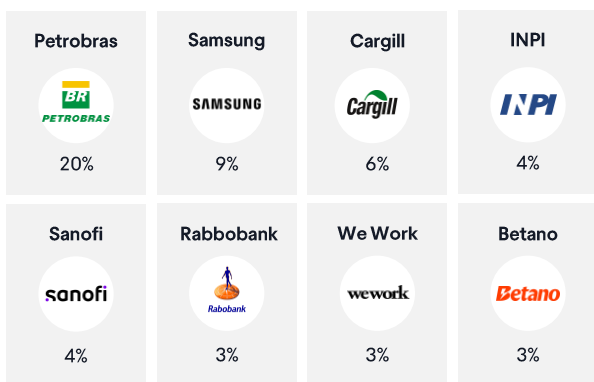
Vacância Financeira (% Receita)



Locatários por Segmento



Top Locatários (% receita)

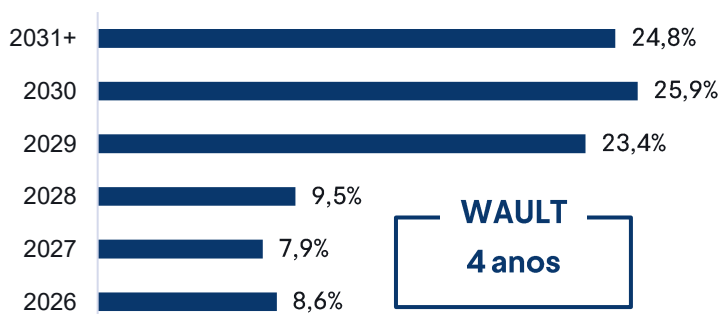


8 maiores locatários são responsáveis por 53% da receita do FII.

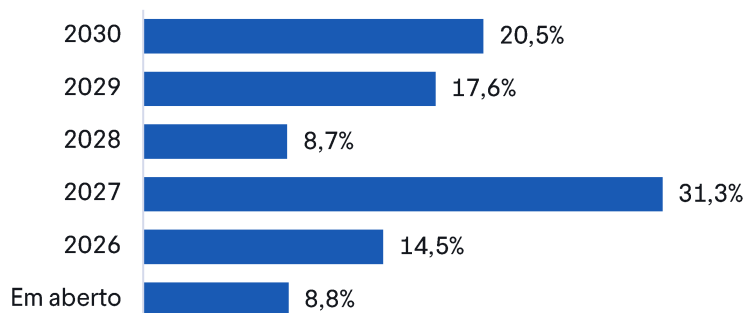
Mês de Reajuste (% receita)

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
9%	2%	7%	4%	12%	7%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
16%	6%	12%	6%	20%	1%

Vencimento (% receita)

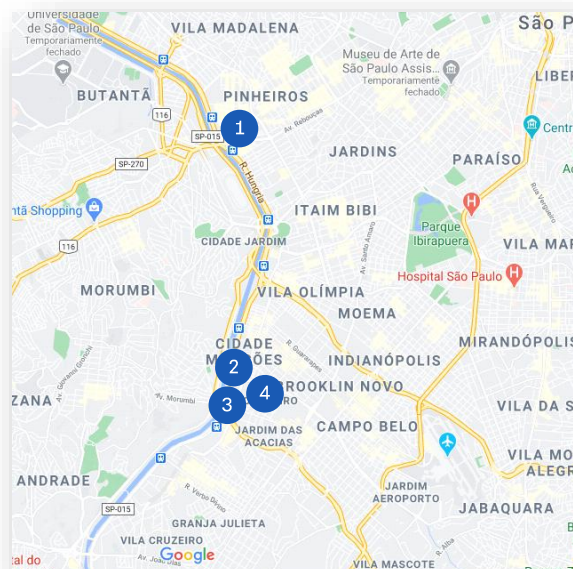


Revisional (% receita)



Localização dos Imóveis

São Paulo



- 1 Eldorado Business Tower:**
Edifício AAA, localizado em Pinheiros, possui uma passarela com acesso direto ao Shopping Eldorado



- 2 Diamond Tower:**
Edifício AAA, localizado na Chucrí Zaidan, possui uma passarela com acesso direto ao Morumbi Shopping



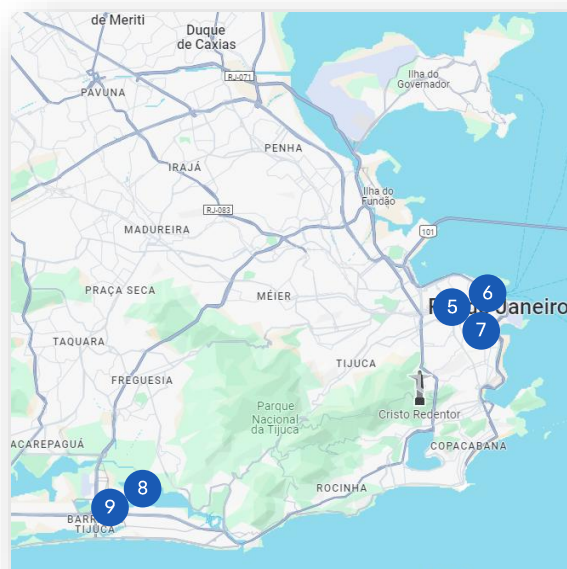
- 3 Sucupira:**
Edifício AAA, localizado dentro do complexo multiuso Parque da Cidade, na Chucrí Zaidan



- 4 EZ Towers-B:**
Edifício AAA, localizado na Chucrí Zaidan, tem fácil acesso a diversos shoppings e restaurantes



Rio de Janeiro



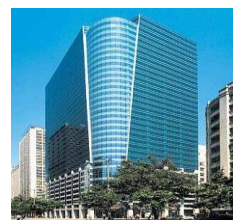
- 5 Senado:**
Complexo de edifícios AAA, localizado no Centro, monousuário



- 6 MV9:**
Edifício localizado no Centro, com fácil acesso à estações de transporte público, monousuário



- 7 Torre Almirante:**
Edifício AAA, localizado no Centro, oferece uma das melhores vistas da cidade



- 8 CEO Office:**
Edifício AAA, localizado na Barra da Tijuca, monousuário



- 9 Montreal:**
Edifício localizado dentro do complexo do Centro Empresarial Barra Shopping, na Barra da Tijuca



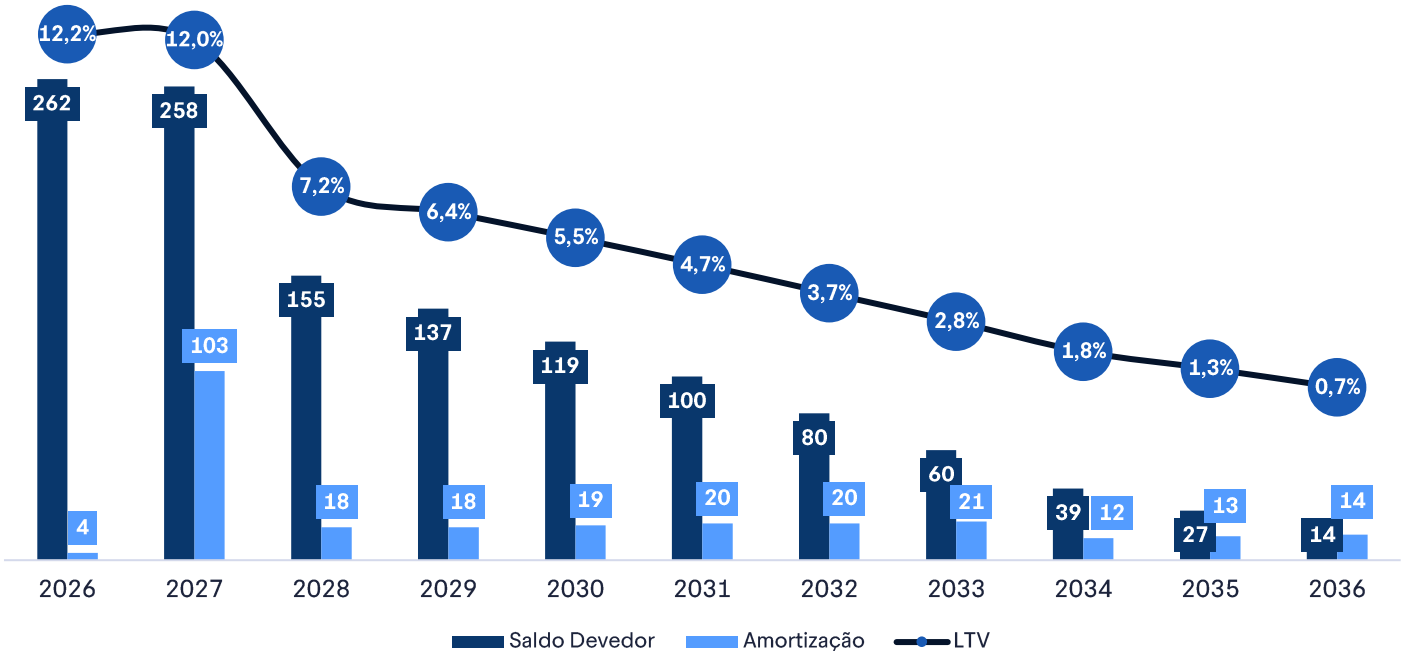
Resumo dos Ativos

Ativo	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m²)	Vacância (m²)	Receita Contratada (R\$ mil)	R\$/m²	% 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%	4.912	133,0	25,1%	Samsung, Cargill
Eldorado	AAA	São Paulo	Abr/09	34%	22.246	0,0%	4.741	213,1	24,2%	Betano, LinkedIn
EZ Towers - B	AAA	São Paulo	Out/20	16%	7.520	18,2%	674	110,1	4,2%	UnitedHealth, Marsh
Montreal	A	R. de Janeiro	Dez/07	100%	6.439	0,0%	383	59,5	2,0%	Estácio, Technos
MV9	B	R. de Janeiro	Fev/19	100%	15.174	18,2%	782	63,0	4,9%	INPI
Senado	AAA	R. de Janeiro	Fev/19	20%	19.035	0,0%	3.691	193,9	18,9%	Petrobras
Sucupira	AAA	São Paulo	Nov/19	21%	7.534	10,0%	780	115,1	4,4%	Sanofi
Torre Almirante	AAA	R. de Janeiro	Dez/21	60%	25.087	40,8%	1.658	111,3	14,3%	WeWork, EDF
Total					144.735	10,4%	18.024	139,04	100,0%	

Obrigações

As dívidas do fundo estão relacionadas às aquisições dos ativos Diamond Tower e Torre Almirante, com os respectivos saldos permanecendo relativamente estáveis. Em março de 2026, foi negociada uma carência de 12 meses para a amortização do principal da obrigação da Torre Almirante, mantendo-se o pagamento mensal dos juros, o que contribui para preservar o caixa do fundo no curto prazo. Já a dívida referente ao Diamond Tower foi prorrogada por mais 24 meses em abril de 2025, ao longo do tempo o spread da obrigação diminui gradualmente de CDI + 3,50% para CDI + 1,90%, patamar atual. Essas renegociações reduzem as pressões financeiras, ampliam a flexibilidade de caixa e fortalecem a estrutura de capital do fundo.

CRI	Saldo Devedor ⁽¹⁾ (R\$ mm)	Vencimento	Taxa	Amortização
Diamond I	72	Abr/2027	CDI + 1,90% a.a.	Bullet
Diamond II	18	Abr/2027	CDI + 1,90% a.a.	Bullet
Torre I	66	Dez/2033	CDI + 2,60% a.a.	Mensal
Torre II	102	Dez/2036	IPCA + 7,10% a.a.	Mensal
Total	258			



Histórico de Vendas

O BRCR historicamente realizou grandes movimentos de reciclagem em seu portfólio, ao total foram realizadas alienações das participações totais do fundo em 9 ativos nos últimos 7 anos



R\$ 2.198mm

Total de
Vendas desde 2019



+R\$ 200mm

Lucro das Vendas



5,8%

Maior que valor de laudo
na transação de 2024

2019
R\$1.329mm

BFC | Torre Almirante | Eldorado
Flamengo | Morumbi

2024
R\$755mm

BFC | Cidade Jardim | Volkswagen
Burity | Transatlântico

2024
R\$93mm

MV9

Imóveis Vendidos



BFC



FLAMENGO



TRANSATLÂNTICO



BURITY



VOLKSWAGEN



MORUMBI



CIDADE JARDIM

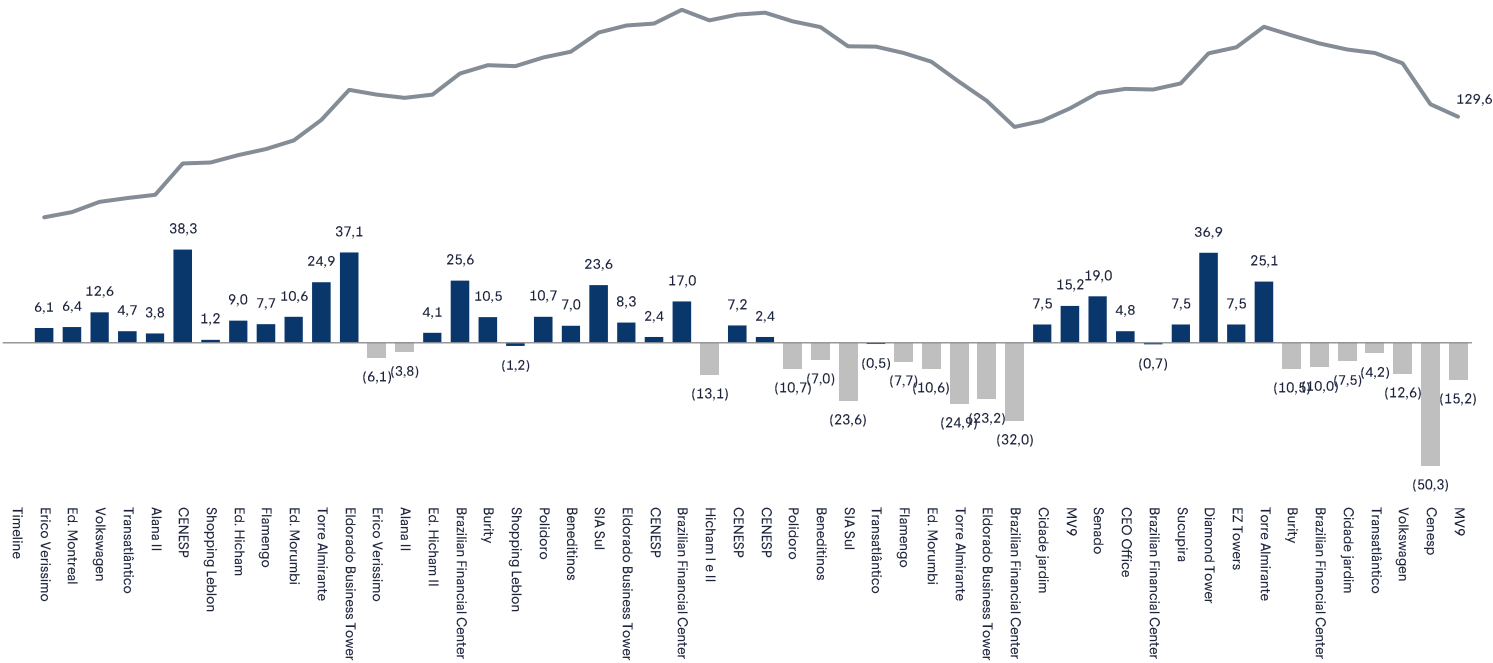


CENESP

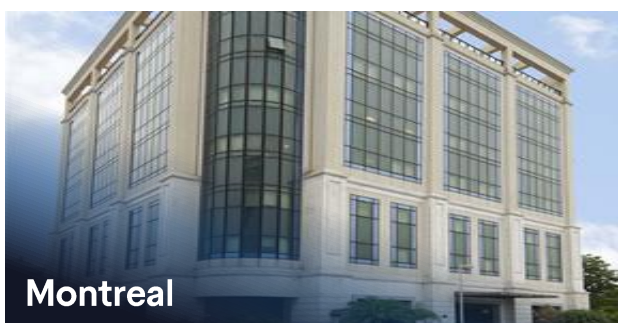
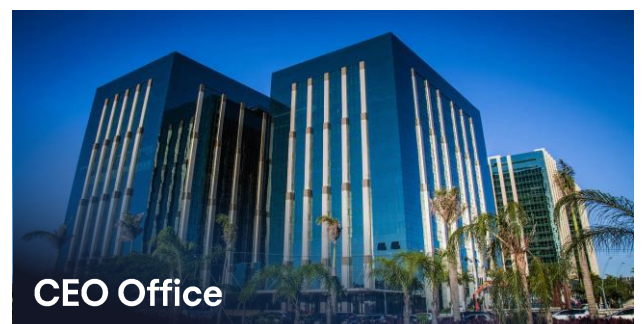
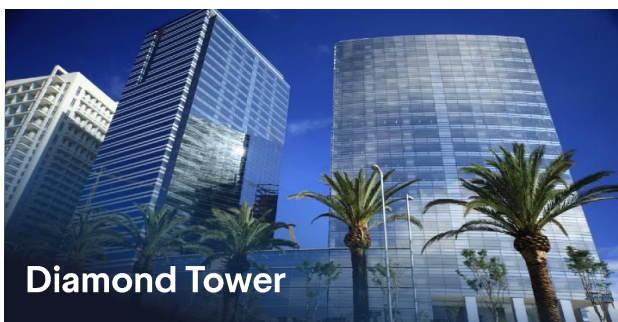
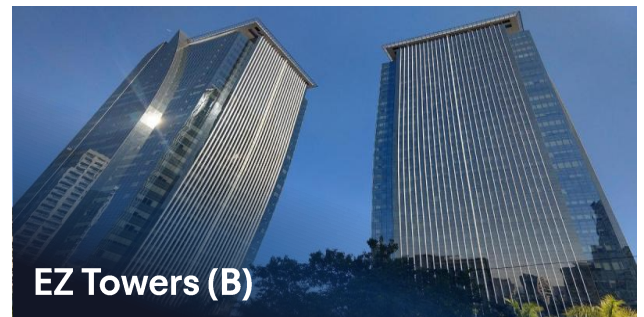


MV9

Linha do Tempo da Evolução da Carteira



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: $LTV = \text{Valor do Empréstimo} / \text{Valor do Imóvel}$. 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: $\text{Vacância (\%)} = (\text{Área Vaga} / \text{ABL Total}) \times 100$. 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, 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.

