

FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11

Relatório Mensal

Março 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

No cenário doméstico, o mês foi marcado pelo início do ciclo de cortes da Selic, com redução de 25 bps, para 14,75% a.a. O Copom indicou um processo de flexibilização ainda em curso, mas com elevada incerteza quanto à sua magnitude e duração, dependente do cenário externo e das condições financeiras. Na frente fiscal, o conflito no Irã trouxe novas pressões, especialmente via petróleo, levando o governo a adotar medidas para conter a alta dos combustíveis, incluindo desoneração do diesel e criação de subsídios.

Em relação à inflação, o IPCA-15 de março apresentou aceleração dos núcleos e pressão em alimentos e bens industriais, com consequentes revisões nas projeções do Focus. No cenário externo, o conflito no Oriente Médio aumentou os riscos inflacionários, reduzindo o espaço para cortes adicionais de juros. Nos EUA, o Fed manteve a taxa entre 3,50% e 3,75% a.a., com atividade ainda sólida e inflação acima da meta, reforçando uma postura cautelosa.

Em nosso portfólio corporativo, tivemos um mês movimentado em termos de locações. Em São Paulo, celebramos a locação de um andar no Edifício Eldorado, equivalente a 2.126 m². No Rio de Janeiro, conforme sinalizado na última carta, concluímos a assinatura de dois andares no Torre Almirante, totalizando aproximadamente 2.500 m². Ainda no Torre, também locamos um andar adicional, com cerca de 1.300 m², em um espaço que havia sido devolvido em fevereiro. Esse movimento evidencia a resiliência dos andares mais altos, especialmente aqueles com vista.

No consolidado, somando as duas praças, assinamos aproximadamente 5.800 m² no mês de março.

Vale ressaltar que, pela primeira vez desde a pandemia, observamos um trimestre com maior volume de procura no Rio de Janeiro em comparação a São Paulo. Seguimos vendo uma demanda consistente por lajes corporativas, com destaque para as regiões centrais de ambas as cidades.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 1,25 bilhão

DIVIDEND YIELD
10,52%

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 2,29 bilhões

IMÓVEIS² | ABL²
9 | 144.735 m²

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 85,83 por cota

RENDIMENTO MENSAL
R\$ 0,41 por cota

COTA DE MERCADO
R\$ 46,76 por cota

COTISTAS
116.485

VACÂNCIA FINANCEIRA
9,4 %

VACÂNCIA FÍSICA
11,6 %

ADTV³
R\$ 1,3 milhões por dia

PREÇO MÉDIO DO PORTFÓLIO
R\$ 9.615 por m² (mercado)

ALUGUEL MÉDIO DO PORTFÓLIO
R\$ 135,00 por m²

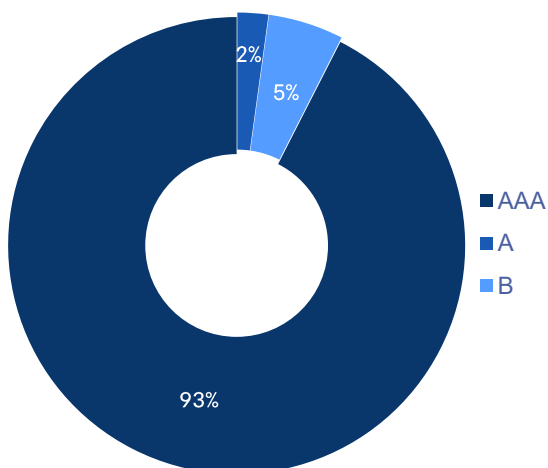
WALE
3,5 anos

Resumo dos Ativos

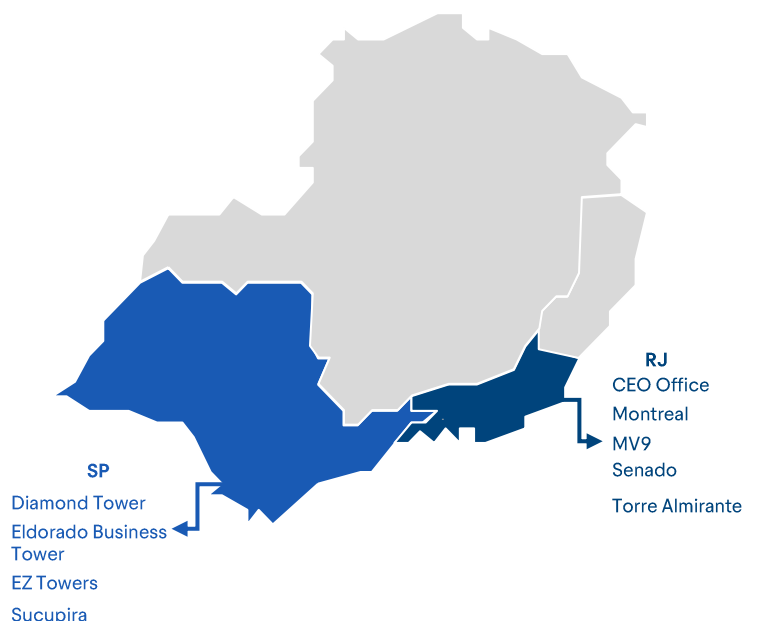
Ativo	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m ²)	Vacância (m ²)	Receita Contratada (R\$ mil)	R\$/m ²	% da Receita Total Potencial	Principais Inquilinos
CEO Office	AAA	R. de Janeiro	Fev/19	27%	4.782	0,0%	403	84,2	2,1%	Tim
Diamond Tower	AAA	São Paulo	Jul/20	100%	36.918	0,0%	4.800	130,0	25,2%	Samsung, Cargill
Eldorado	AAA	São Paulo	Abr/09	34%	22.246	4,6%	4.225	199,2	23,2%	Betano, LinkedIn
EZ Towers - B	AAA	São Paulo	Out/20	16%	7.520	18,2%	669	106,5	4,2%	UnitedHealth, Marsh
Montreal	A	R. de Janeiro	Dez/07	100%	6.439	0,0%	380	59,0	2,0%	Estácio, Technos
MV9	B	R. de Janeiro	Fev/19	100%	15.174	18,2%	782	63,0	5,0%	INPI
Senado	AAA	R. de Janeiro	Fev/19	20%	19.035	0,0%	3.691	193,9	19,3%	Petrobras
Sucupira	AAA	São Paulo	Nov/19	21%	7.534	10,0%	780	115,1	4,5%	Sanofi
Torre Almirante	AAA	R. de Janeiro	Dez/21	60%	25.087	43,8%	1.545	109,5	14,4%	WeWork, EDF
Total					144.735	11,6%	17.275	134,99	100,0%	

Receita por Classe

(% da Receita Contratada Total)



Panorama Regional dos Principais Ativos



Vacância

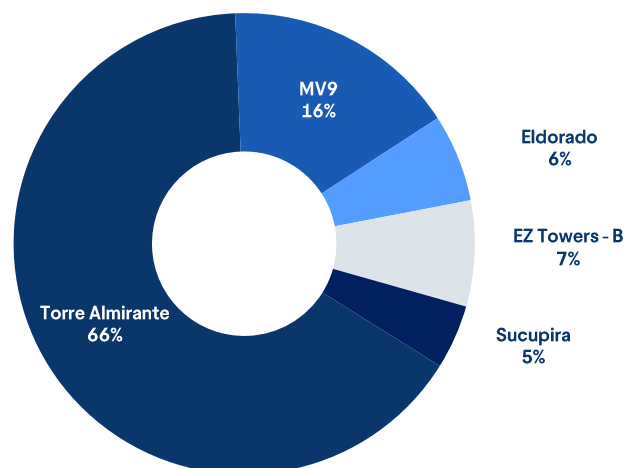
A vacância financeira do portfólio, em fevereiro de 2026, representava 9,4% em termos de receita de locação potencial, e 11,6% sobre o total de ABL em m², inferior ao mês anterior.

Foi concluída uma nova locação no Torre Almirante, correspondente à ocupação de dois andares do ativo, totalizando 2.493 m². O espaço será ocupado pela Wilson Sons, multinacional atuante no setor de logística e operações marítimas. Adicionalmente, destacamos uma nova locação no Eldorado Business Tower, com valores superiores a R\$ 220/m², reforçando a qualidade e liquidez do ativo, bem como a locação de meia laje no EZ Towers – B, evidenciando a continuidade da demanda por ativos corporativos de alto padrão.

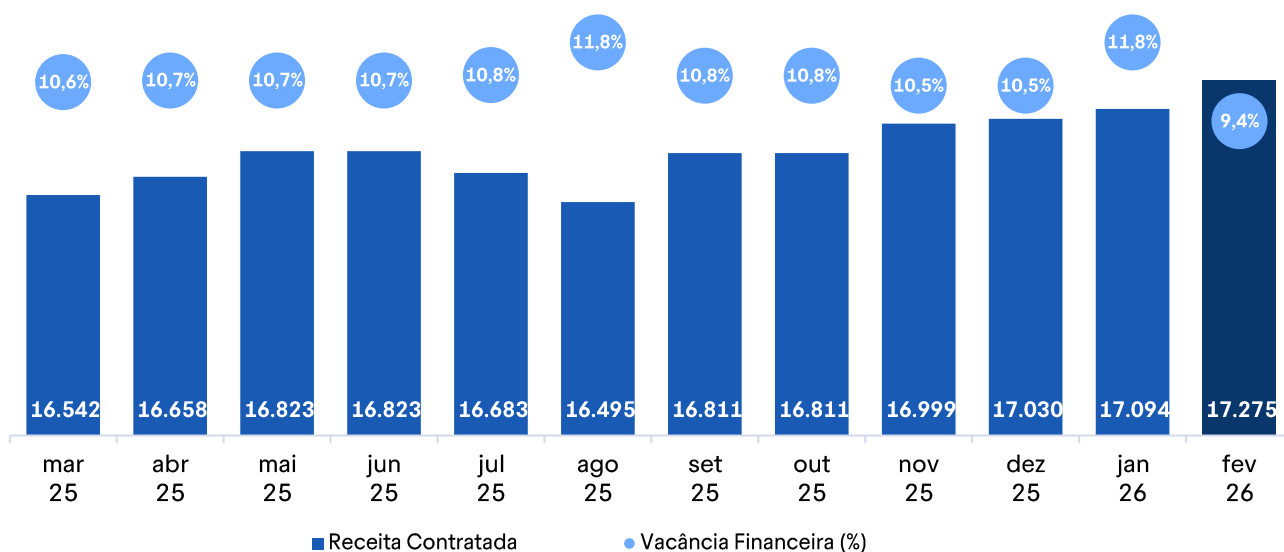
A vacância ao final de fevereiro de 2026 correspondia a 10.977 m² no Torre Almirante, 2.758 m² no MV9, 1.030 m² no Eldorado, 1.243 m² no EZ Towers, e 753 m² no Sucupira.

Área Locável Disponível por Ativo

(% Área Bruta Locável Total)

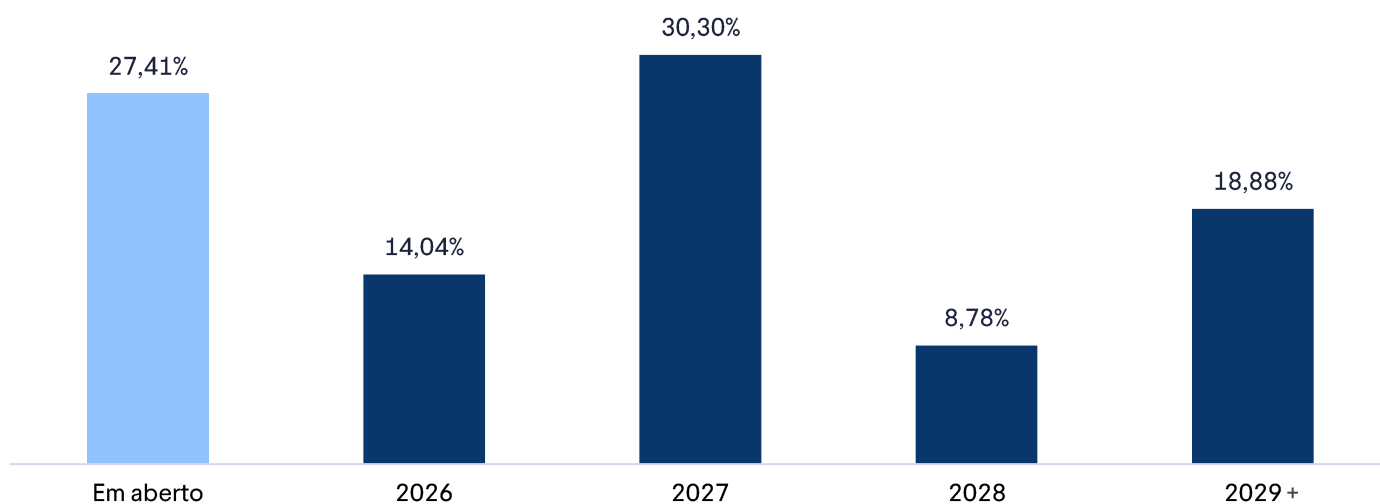


Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação (4)

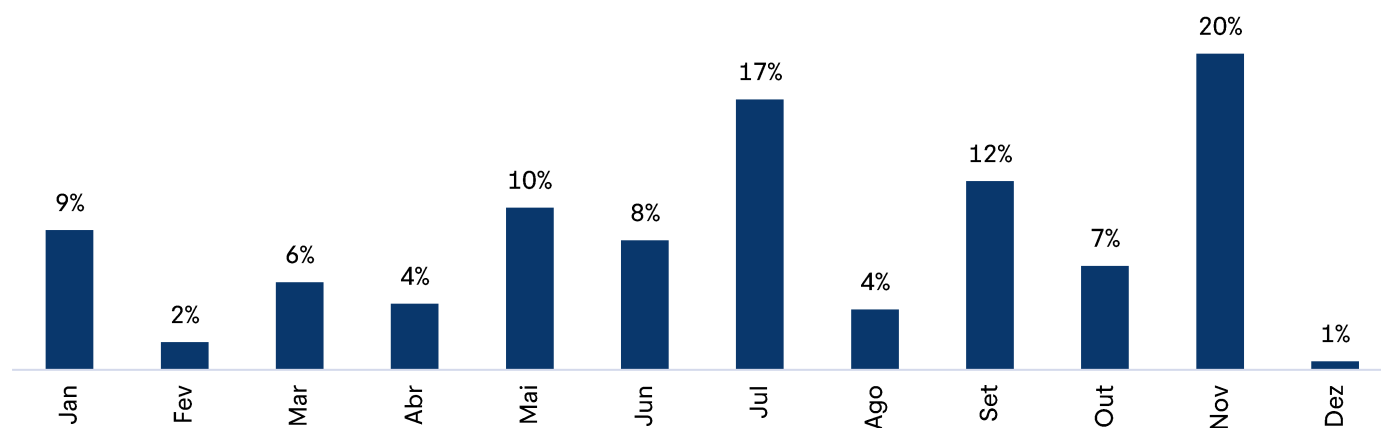


(4) Medida não contábil que corresponde ao valor total dos contratos de locação vigentes no mês de referência, desconsiderando descontos, carências, multas e outros ajustes que impactam a receita contábil de locação.

Concentração das revisionais

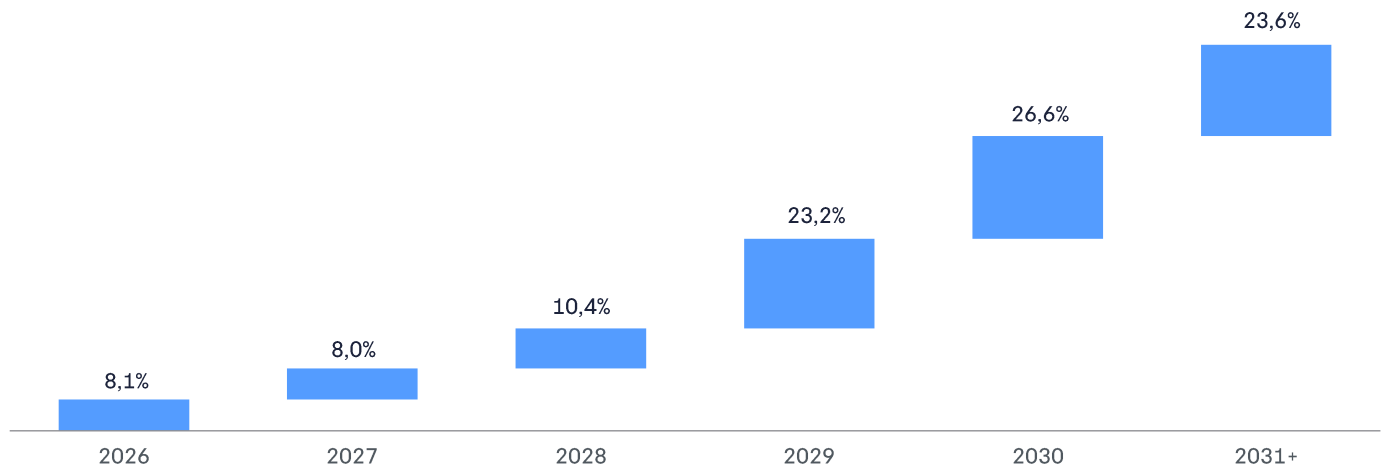


Concentração dos reajustes



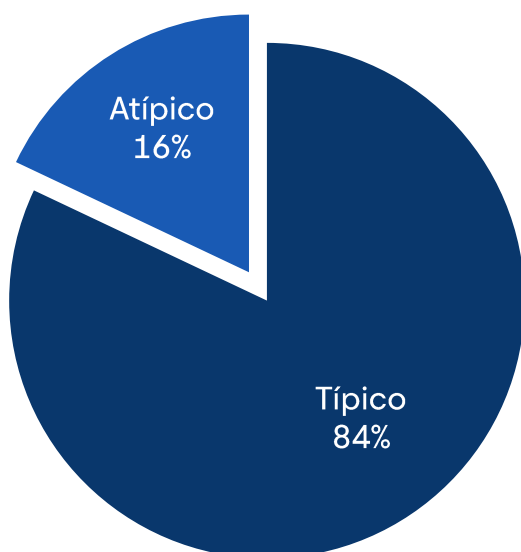
Cronograma de Vencimentos

(% da Receita Contratada Total)



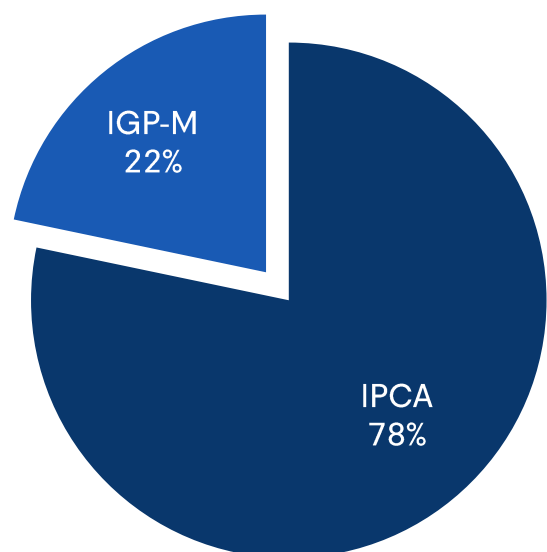
Tipicidade do Contrato

(% da Receita Contratada Total)



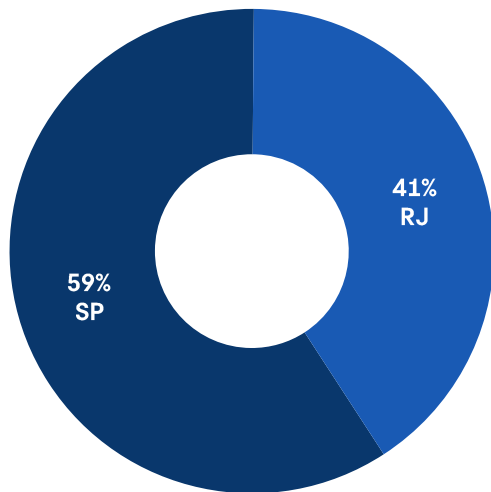
Índices de Reajuste

(% da Receita Contratada Total)



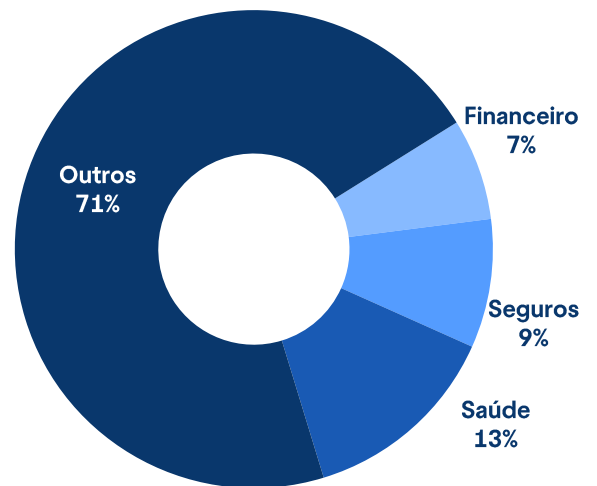
Receita por Região

(% da Receita Contratada Total)



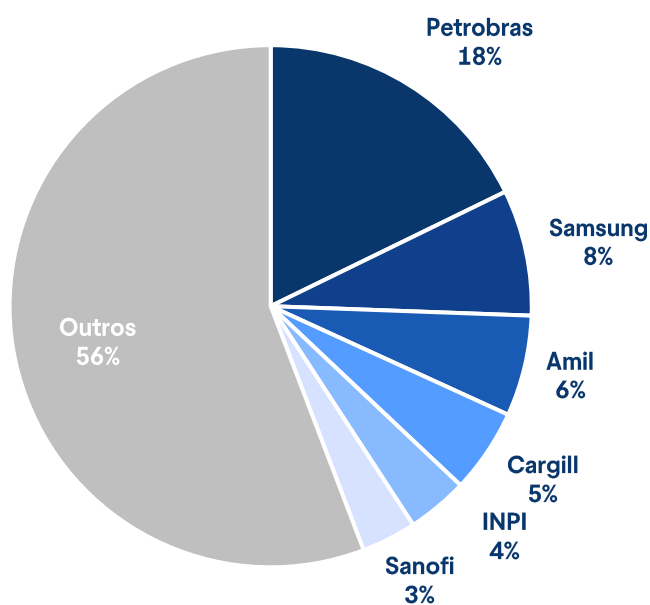
Receita por Setor

(% da Receita Contratada Total)

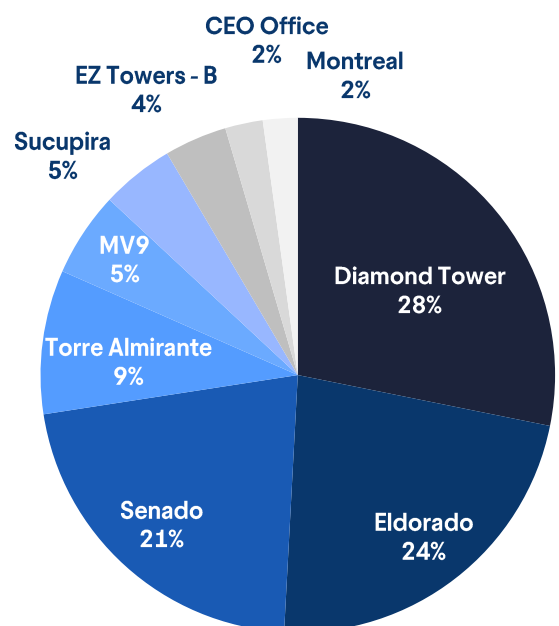


Principais Locatários

(% da Receita Contratada Total)



Receita por Ativos



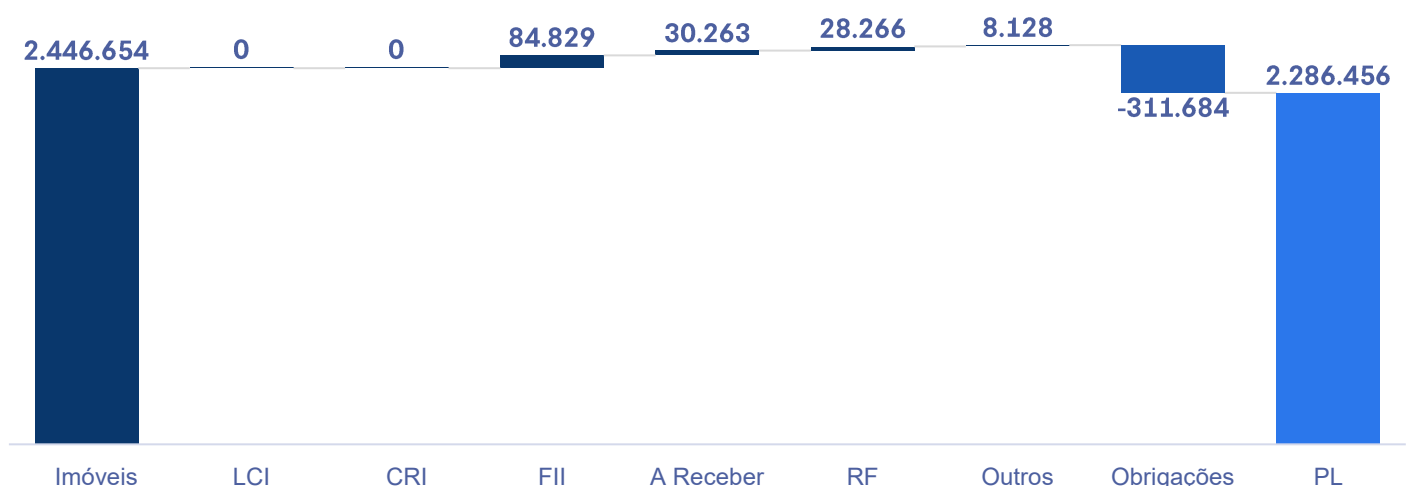
Demonstração do Resultado

Mil R\$	Janeiro	Fevereiro	Acumulado Ano
Receitas de Aluguel	16.545	16.137	32.686
Provisão para crédito de liquidação duvidosa		-256	-256
Outras Receitas de Propriedades	-669	-566	-1.235
Ajuste a Valor Justo			
Despesas Financeiras de Propriedades	-3.941	-2.857	-6.797
Despesas Administrativas de Propriedades	-906	-1.033	-1.939
Resultado de Propriedades	11.029	11.425	22.456
Receitas de CRI, LCI e outros FII	376	168	545
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	-114	-1.447	-1.561
Outros Ativos Financeiros	274	18	292
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	-1.771	-2.019	-3.773
Lucro Líquido do Período	9.794	8.145	17.959
FFO Ajustado do Período	10.995	11.131	19.522
FFO Ajustado (R\$/Cota)	0,41	0,42	0,73
Distribuição aos Cotistas no Período	10.922	10.922	21.843

Balanço Patrimonial

Categoria (R\$mil)	Fev/26	% do Ativo
Ativo	2.598.140	100,0%
Imóveis	2.446.654	94,2%
LCI	0	0,0%
CRI	0	0,0%
Cotas de outros FII	84.829	3,3%
Aluguéis a Receber	30.263	1,2%
Renda Fixa	28.266	1,1%
Ativos Diversos	8.128	0,3%
Passivo	311.684	12,0%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	283.716	10,9%
Outros Passivos	27.968	1,1%
Patrimônio Líquido	2.286.456	88,0%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	2.598.140	100%

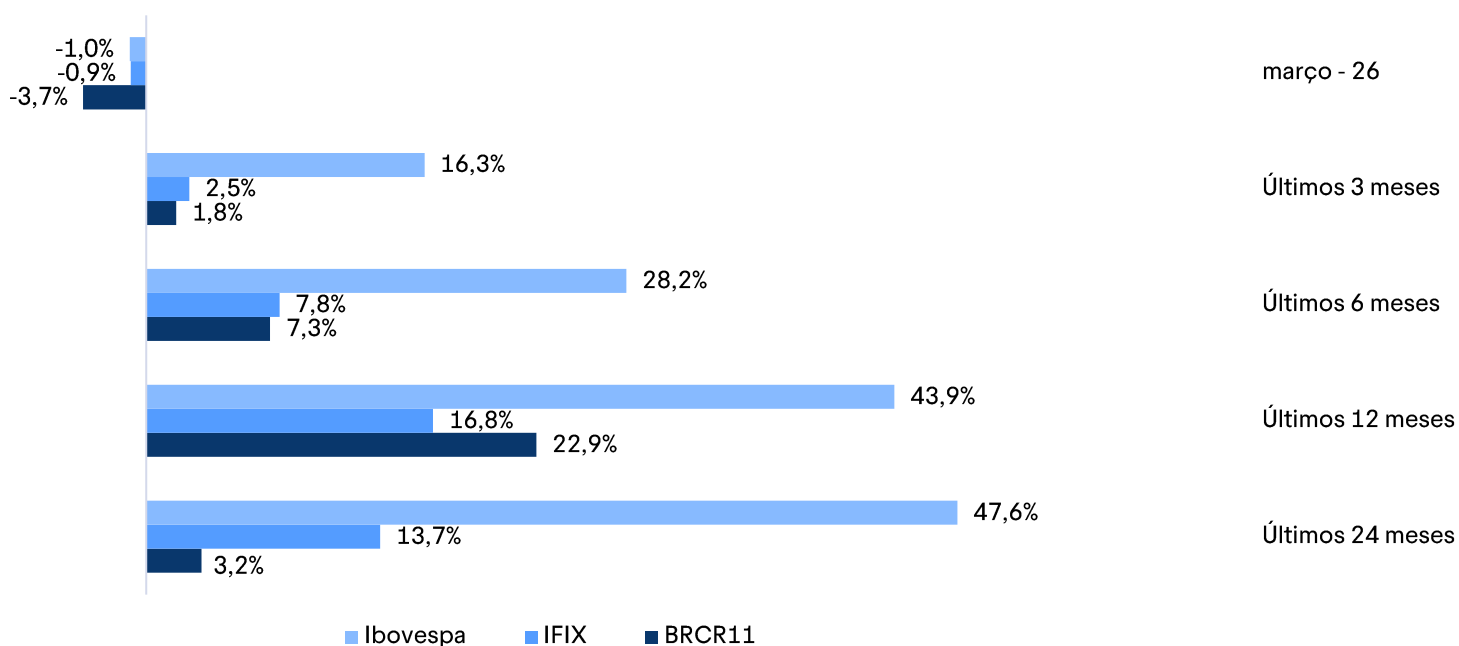
Composição do Patrimônio (milhares)



Performance na B3

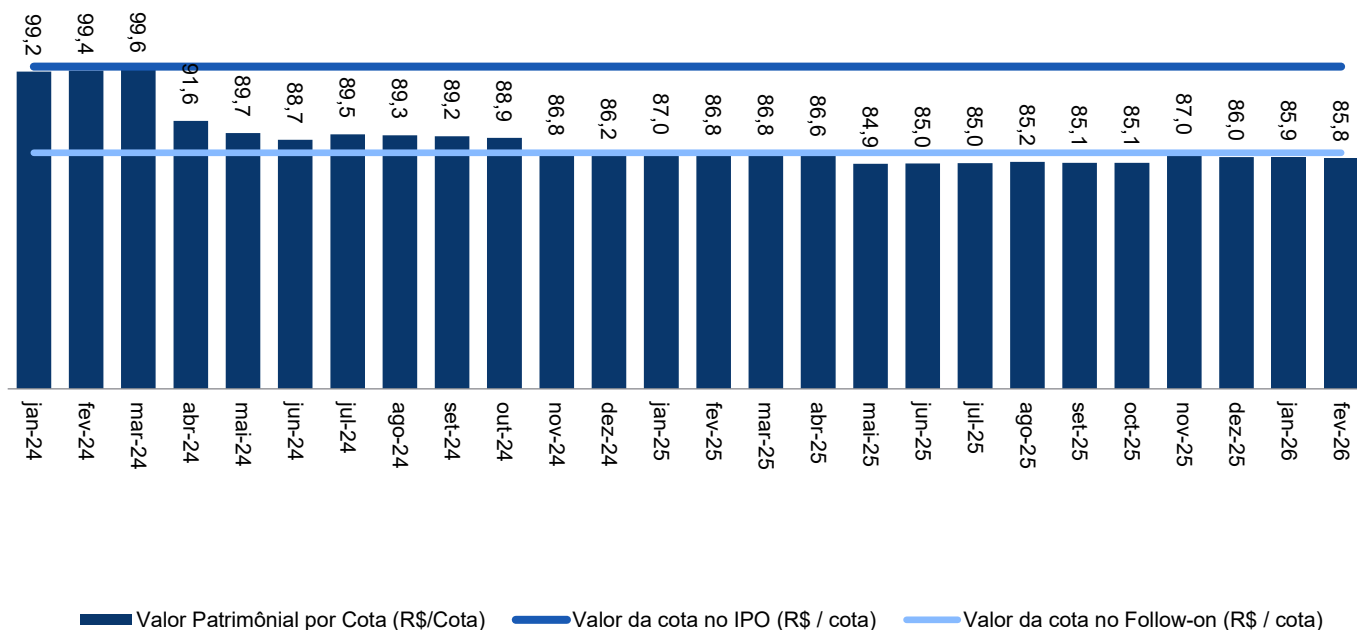
	Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado ¹	R\$ 85,94/cota	R\$ 46,76/cota
Desconto ao valor patrimonial	0,0%	-45,5%
Valor distribuído por cota	R\$ 0,41	R\$ 0,41
Rentabilidade mensal	0,5%	0,9%
Rentabilidade anualizada (composto)	5,9%	11,0%
Quantidade de cotas	26,6 mi	26,6 mi
Valor das cotas	R\$ 2.286,4 mi	R\$ 1.245 mi
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	R\$ 146,0 mi	R\$ 146,0 mi
(+) Participação de minoritários	R\$ 0,0	R\$ 0,0
Valor implícito dos imóveis	R\$ 2.432,4 mi	R\$ 1.391,7 mi
Receita contratada	R\$ 16,7 mi	R\$ 16,7 mi
Cap rate implícito	8,2%	14,4%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	8,2%	16,0%
Área bruta locável	144,7 mil m ²	144,7 mil m ²
Valor implícito por m ²	R\$ 16,806/m ²	R\$ 9.615/m ²
Volume total negociado no mês	-	R\$ 28,9 mi
Volume médio diário de negociação no mês	-	R\$ 1,3 mi
% do fundo negociado no mês	-	3,1%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	-	22,9%
Var. da cota no mercado para mês anterior	-	-3,5%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	-	-4,4%

Retorno do Cotista ⁵

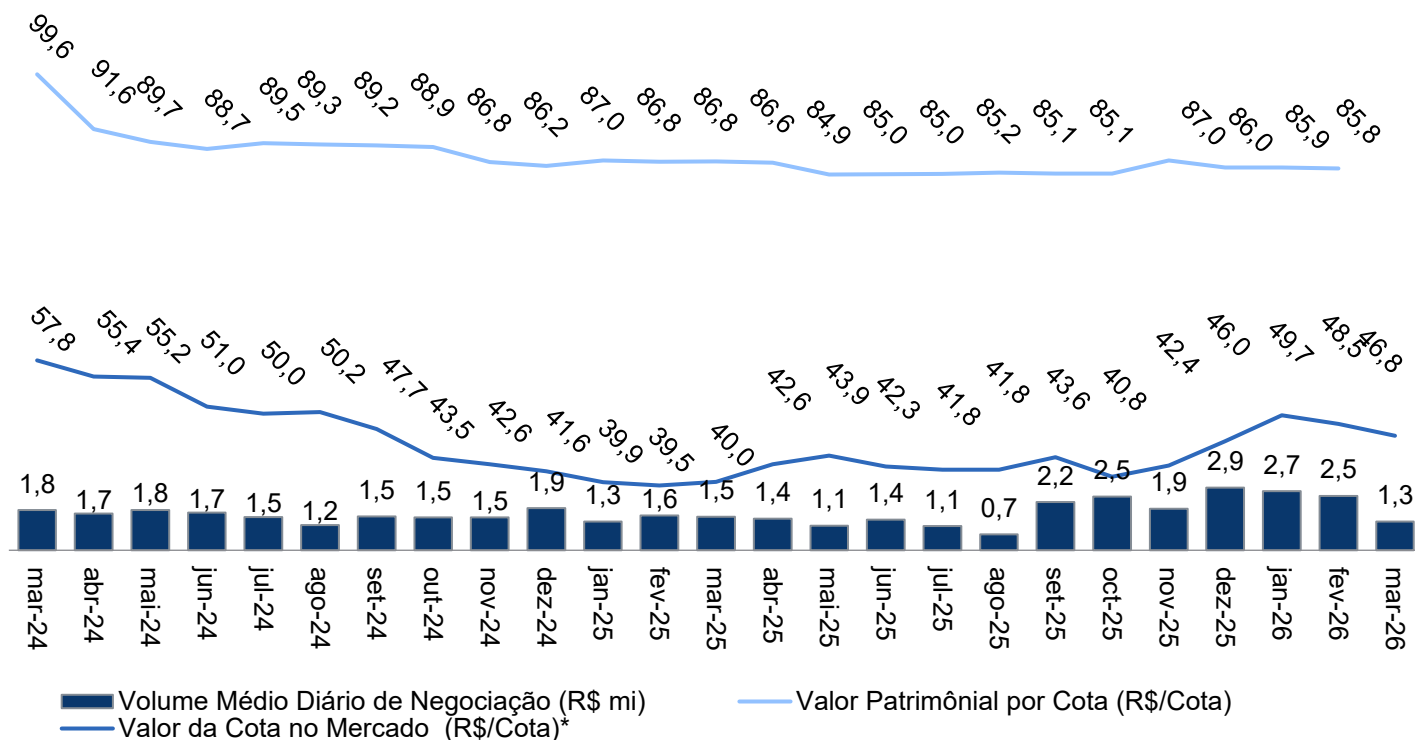


Valor Patrimonial por Cota (R\$/Cota)

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.

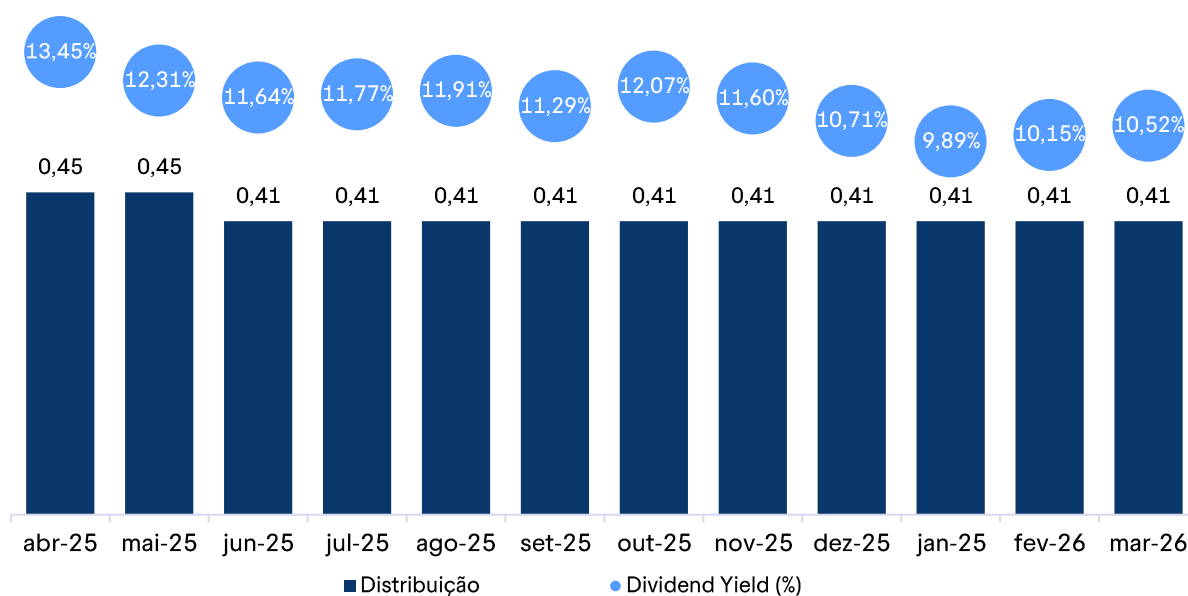


Valor Patrimonial por Cota (R\$/Cota)

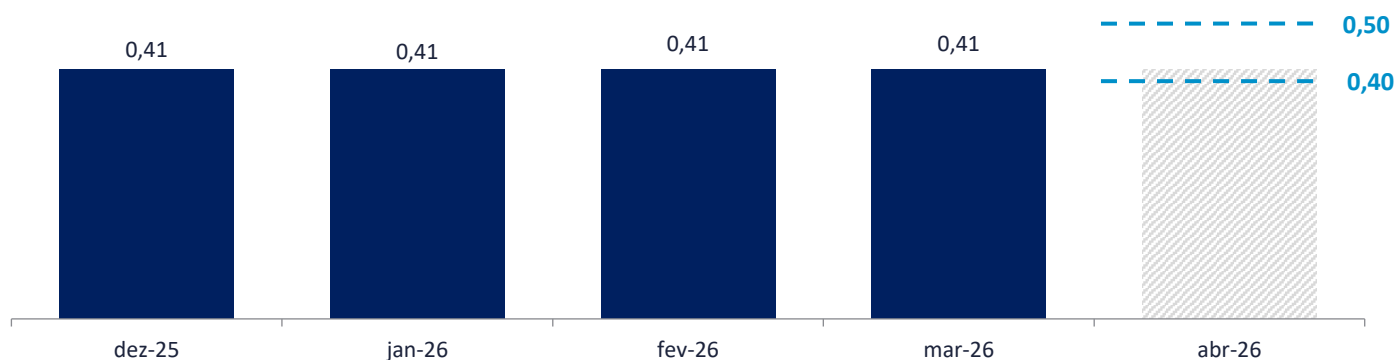


Distribuição de Dividendos

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 fevereiro, o fundo distribuiu R\$ 0,41/cota, o equivalente a um dividend yield de 10,52% com base na cota de fechamento de março 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.

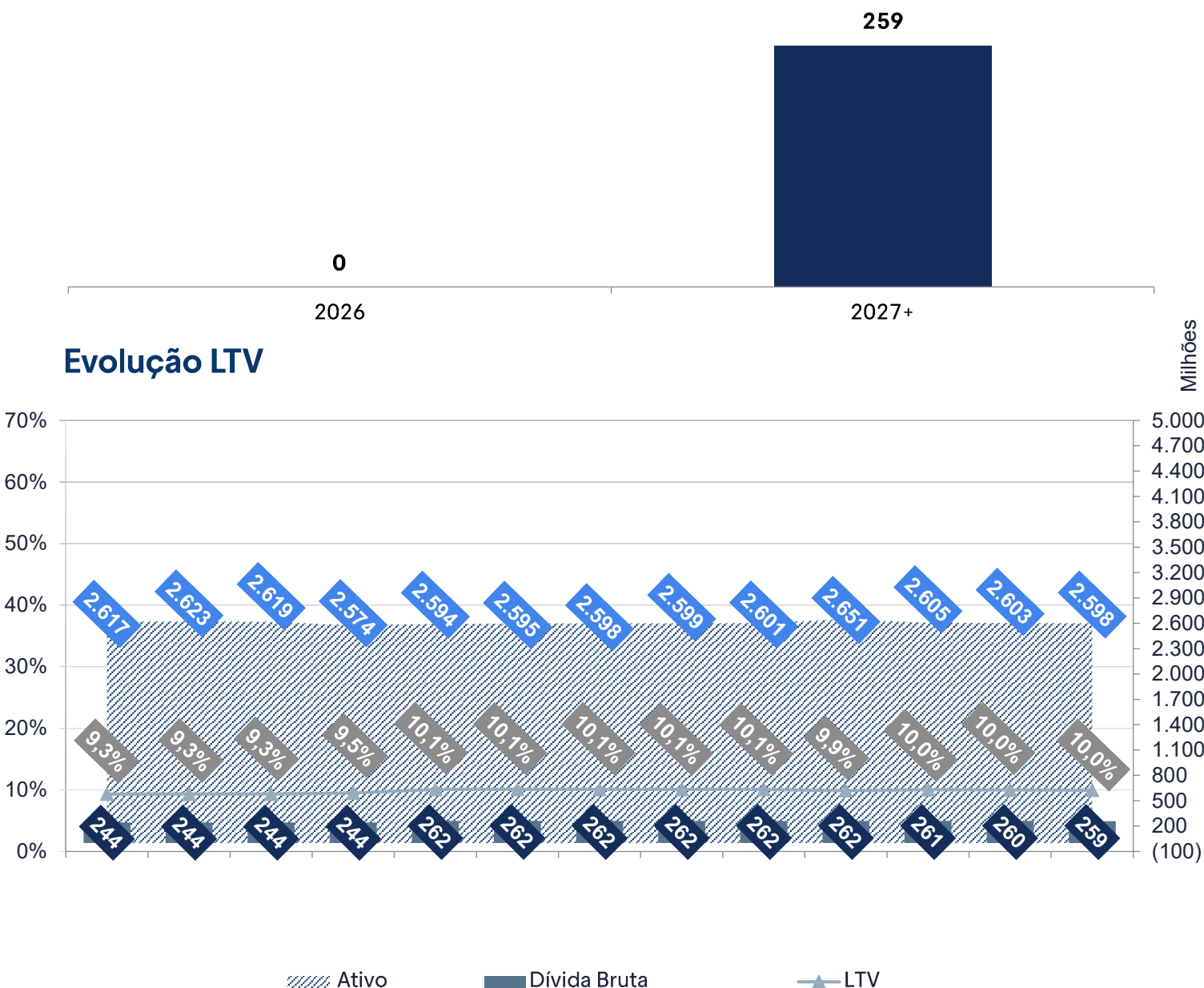
Curva de Amortização

Em fevereiro de 2026, os valores pendentes das obrigações continuam associados às aquisições dos ativos Diamond Tower e Torre Almirante, permanecendo praticamente estáveis em relação ao patamar observado no mês anterior. Essa estabilidade reflete uma gestão consistente e disciplinada dos compromissos financeiros do fundo.

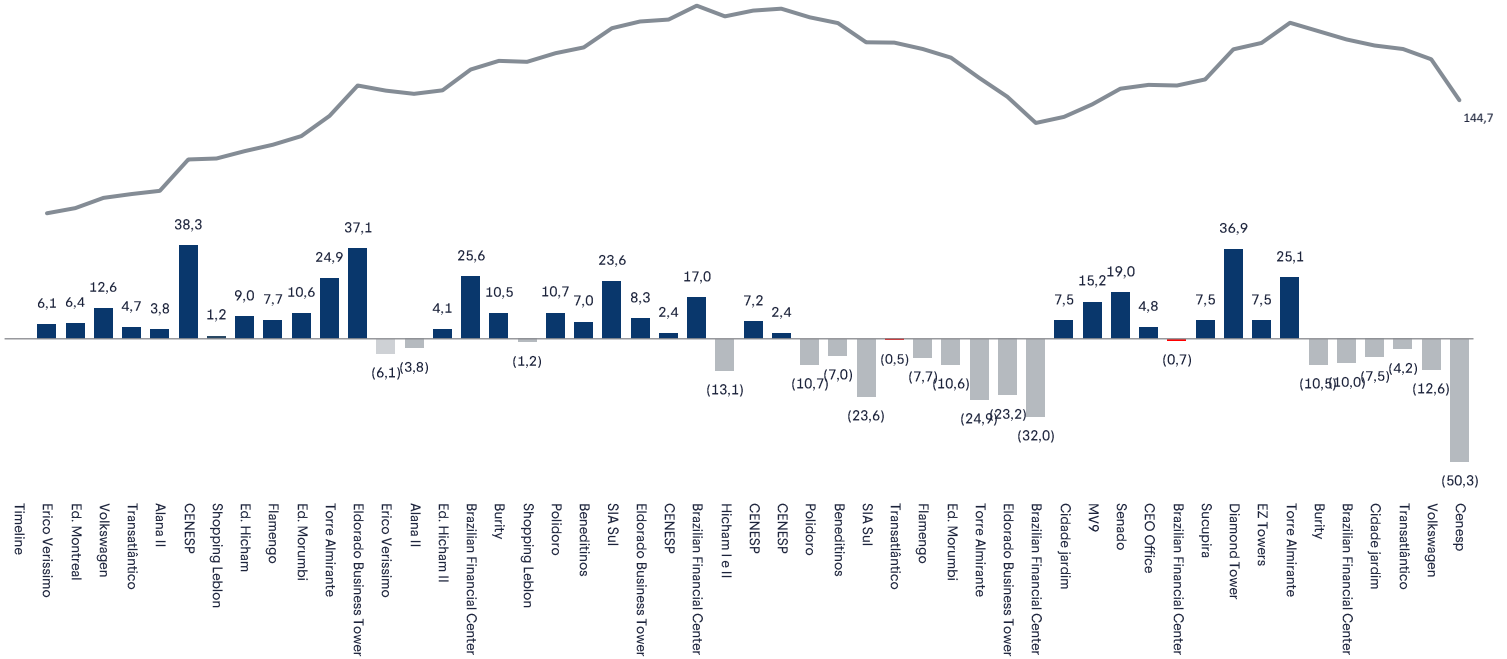
Adicionalmente, no último mês, visando a preservação de caixa do fundo, foi concluída uma negociação relevante referente à dívida do Torre Almirante, garantindo um prazo de 12 meses de carência de amortização do saldo principal, a partir de abril, sendo mantido o pagamento de juros mensais da obrigação não incidindo assim em crescimento do saldo devedor. Essa condição contribui para mitigar pressões de caixa no curto prazo, aumentando a flexibilidade financeira do fundo.

Lembrando que, em abril/25, a dívida relacionada à obrigação do Diamond foi rolada por mais 24 meses, seguindo uma abordagem estratégica voltada para a preservação da liquidez no curto prazo. 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.

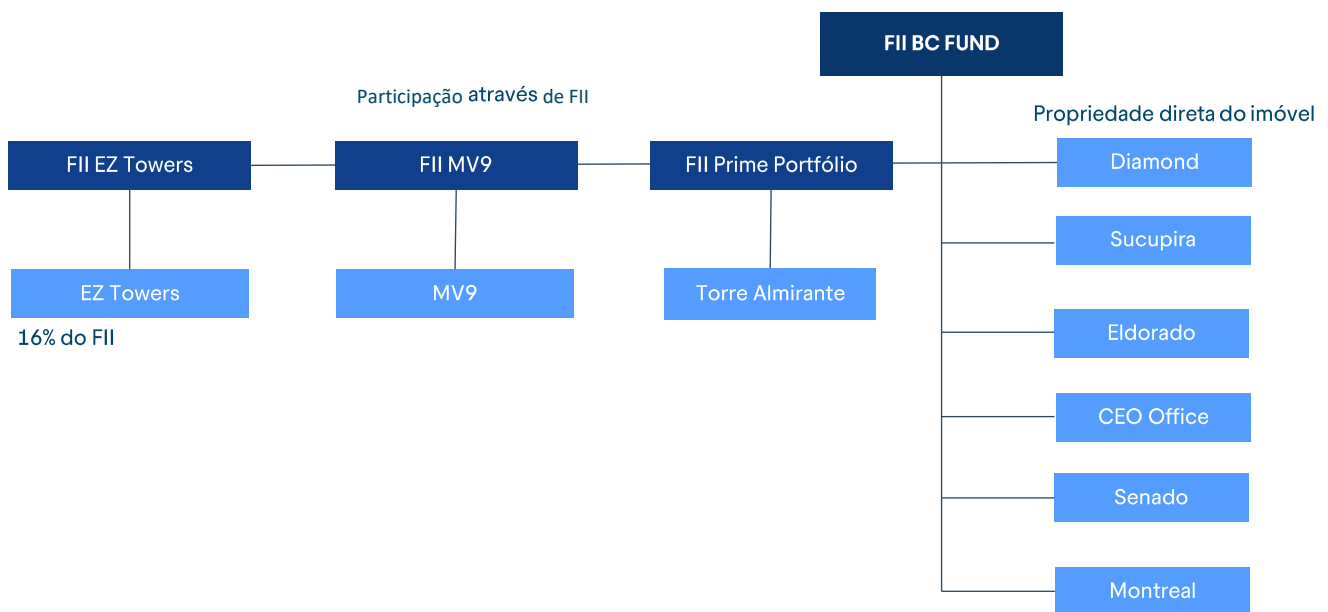
Com essa abordagem, o fundo mantém uma estrutura de capital robusta e direciona os recursos disponíveis para aproveitar novas oportunidades de investimento ou incrementar a distribuição de rendimentos aos cotistas. Essa estratégia fortalece a geração de valor para os investidores ao equilibrar a eficiência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



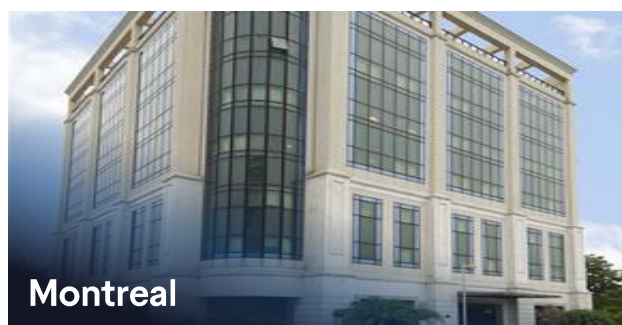
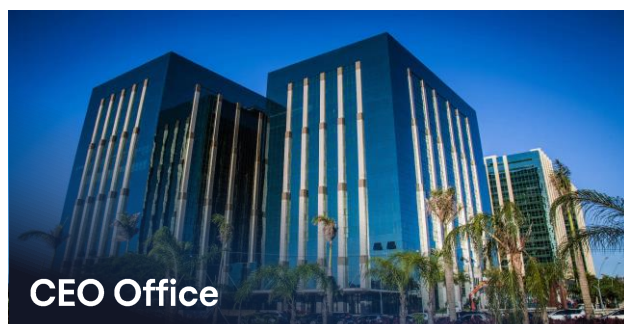
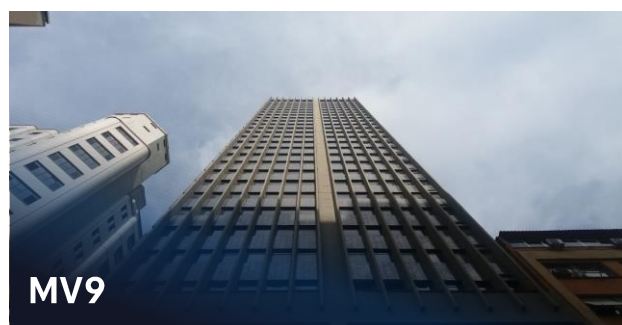
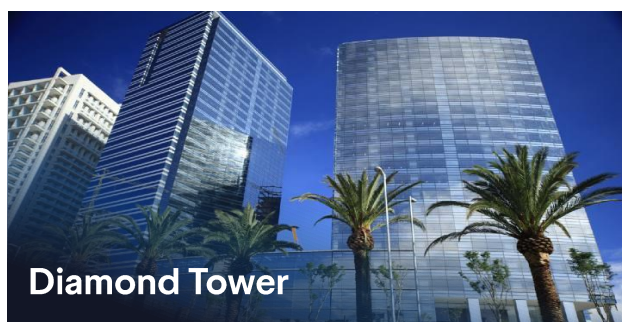
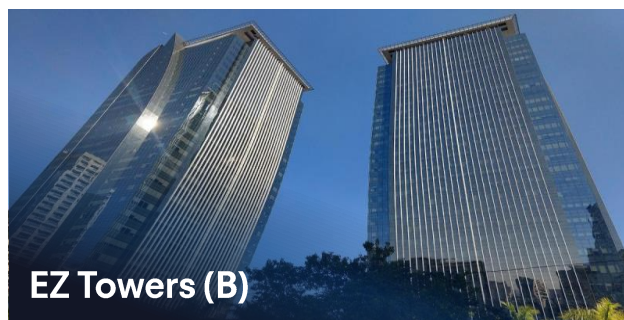
Linha do Tempo da Evolução da Carteira



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: $LTV = \text{Valor do Empréstimo} / \text{Valor do Imóvel}$. 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.

