

FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11

Relatório Mensal

Junho 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 portfólio do Fundo em junho, gostaríamos de destacar dois movimentos relevantes:

O primeiro é no Eldorado. O ativo segue consolidando sua posição como um dos empreendimentos AAA de maior dinamismo comercial em Pinheiros, região que vem absorvendo de forma consistente o volume expressivo de novo estoque entregue nos últimos anos. Com a valorização da Faria Lima atingindo patamares de R\$ 300 a R\$ 380/m², parte relevante da demanda corporativa migrou para o entorno, resultando em absorção líquida que superou a nova oferta no período. Nesse contexto, o Fundo concluiu neste ano revisões positivas em mais de 5.000 m² de ABL do empreendimento. Nos contratos mais defasados, os aumentos superaram 30%, com média geral de 22%, retroativos às respectivas datas-base e, em determinados casos, acompanhados de prorrogações estratégicas de prazo. Os valores nominais atingidos chegaram a R\$ 230/m², patamares recorde para o empreendimento, reafirmando seu reposicionamento comercial. Com essas movimentações, o ativo segue 100% locado, resultado que reflete tanto a qualidade do empreendimento quanto a gestão ativa da carteira. Novas negociações de revisões seguem em andamento, com expectativa de continuidade desse ciclo de valorização nos próximos meses.

O segundo destaque é no Sucupira. O Parque da Cidade vem passando por expressiva valorização nos últimos dois anos, impulsionada pelas reformas recentes no condomínio, pela revitalização da área do lago e pela chegada de novas operações gastronômicas de destaque. No mercado AAA do entorno, a vacância recuou aproximadamente 14 pontos percentuais desde 2023, reflexo do crescimento e da migração de empresas para a região. O Sucupira encerra o mês com baixa disponibilidade de área. Nesse cenário, o Fundo conduz atualmente uma negociação de renovação relevante, por prazo de 60 meses, com valores-alvo próximos a R\$ 130/m², alinhados à valorização do empreendimento e ao dinamismo da região — movimento que, uma vez concluído, reforçará a estabilidade e a previsibilidade de receita do ativo.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 1,12 bilhão

DIVIDEND YIELD
11,73%

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 2,15 bilhões

IMÓVEIS² | ABL²
9 | 144.735 m²

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 80,79 por cota

RENDIMENTO MENSAL
R\$ 0,41 por cota

COTA DE MERCADO
R\$ 41,96 por cota

COTISTAS
111.563

VACÂNCIA FINANCEIRA
8,8 %

VACÂNCIA FÍSICA
10,4 %

ADTV³
R\$ 1,3 milhões por dia

PREÇO MÉDIO DO PORTFÓLIO
R\$ 8.707 por m² (mercado)

ALUGUEL MÉDIO DO PORTFÓLIO
R\$ 136,2 por m²

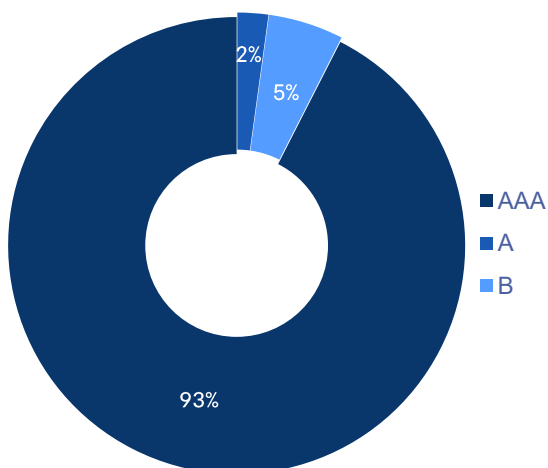
WALE
3,5 anos

Resumo dos Ativos

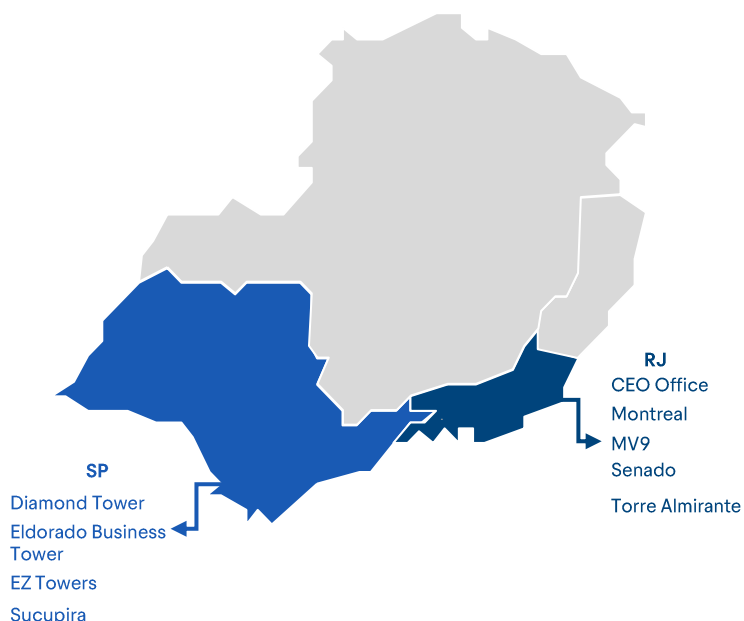
Ativo	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m ²)	Vacância (m ²)	Receita Contratada (R\$ mil)	R\$/m ²	% da Receita Total Potencial	Principais Inquilinos
CEO Office	AAA	R. de Janeiro	Fev/19	27%	4.782	0,0%	403	84,2	2,1%	Tim
Diamond Tower	AAA	São Paulo	Jul/20	100%	36.918	0,0%	4.872	132,0	25,4%	Samsung, Cargill
Eldorado	AAA	São Paulo	Abr/09	34%	22.246	0,0%	4.510	202,7	23,6%	Betano, LinkedIn
EZ Towers - B	AAA	São Paulo	Out/20	16%	7.520	18,2%	669	109,3	4,3%	UnitedHealth, Marsh
Montreal	A	R. de Janeiro	Dez/07	100%	6.439	0,0%	381	59,1	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	40,8%	1.573	105,6	13,8%	WeWork, EDF
Total					144.735	10,4%	17.452	135,57	100,0%	

Receita por Classe

(% da Receita Contratada Total)



Panorama Regional dos Principais Ativos



Vacância

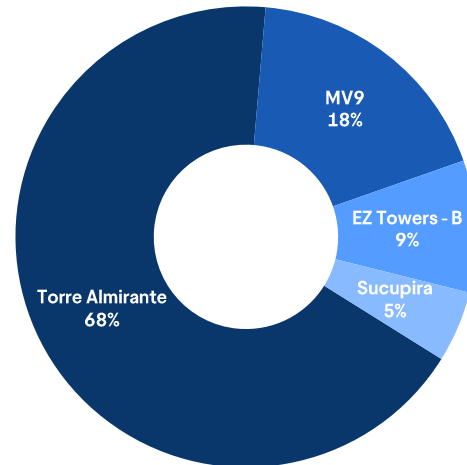
A vacância financeira do portfólio, em maio de 2026, representava 7,8% em termos de receita de locação potencial, enquanto a física encerrou o mês em 10,4% sobre o total de ABL em m², inferior ao último mês.

A vacância correspondia a 10.224 m² no Torre Almirante, 2.758 m² no MV9, 1.243 m² no EZ Towers, e 753 m² no Sucupira.

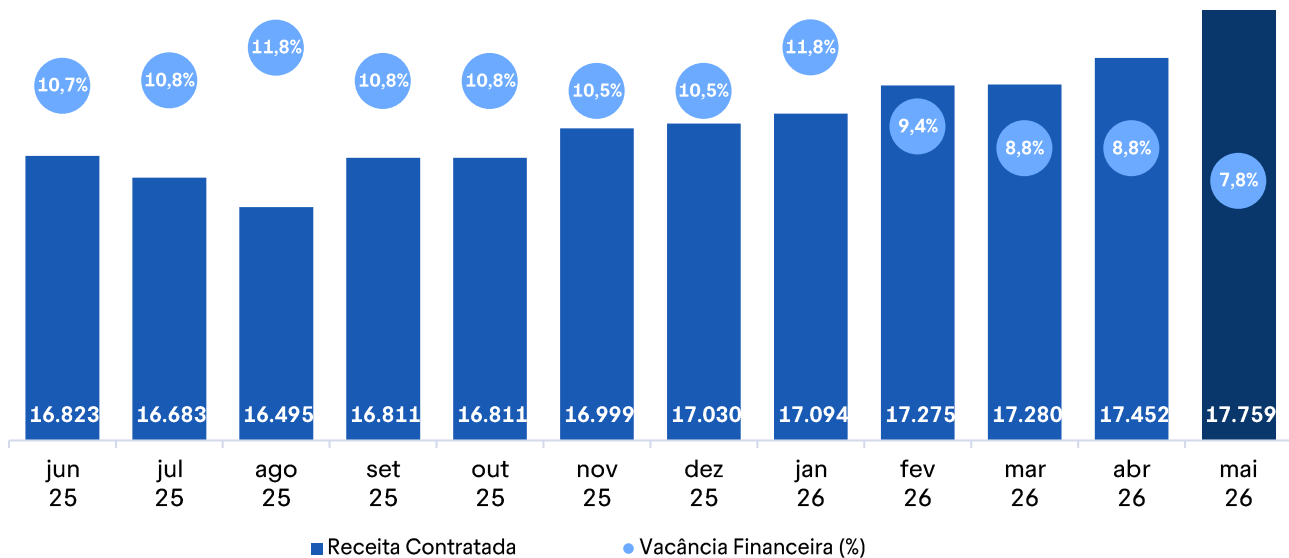
A gestão segue em busca de novos locatários para ocupação das áreas vagas, com negociações em andamento e minutas em fase de discussão, reforçando a expectativa de avanço na ocupação dos ativos nos próximos meses.

Área Locável Disponível por Ativo

(% Área Bruta Locável Total)

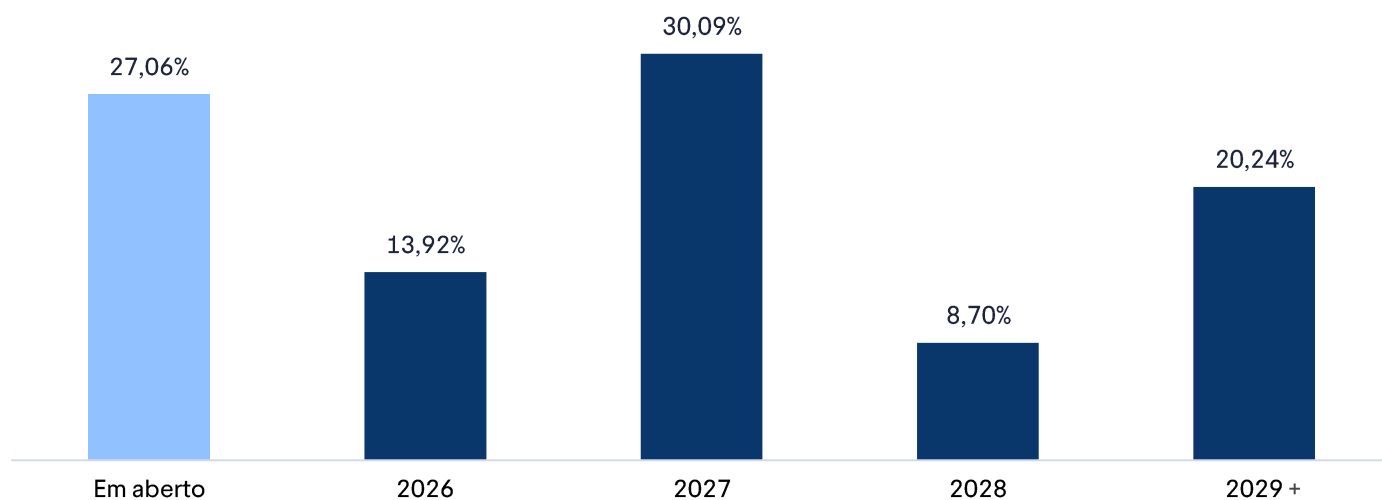


Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação (4)

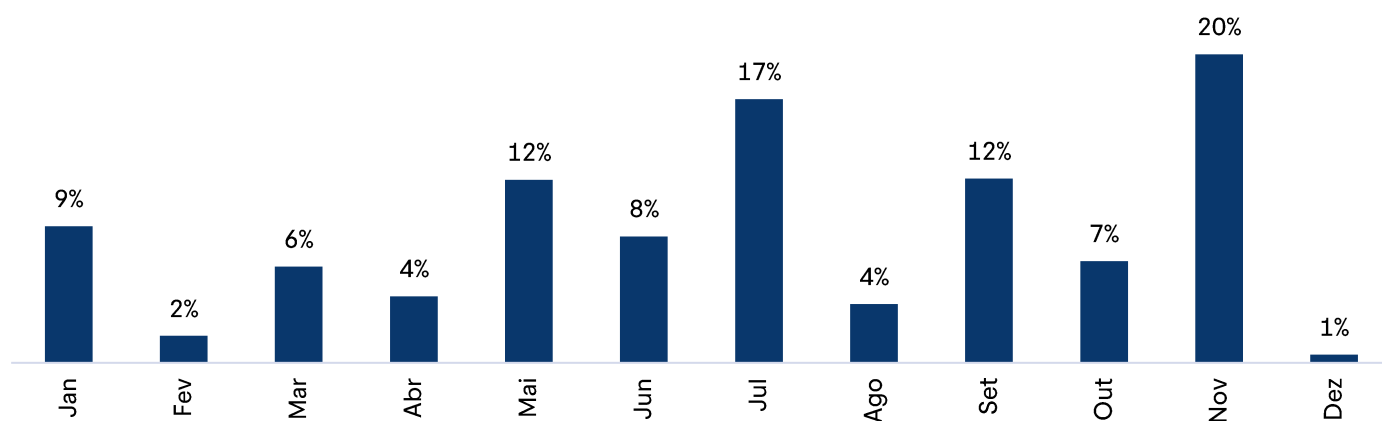


(4) Medida não contábil que corresponde ao valor total dos contratos de locação vigentes no mês de referência, desconsiderando descontos, carências, multas e outros ajustes que impactam a receita contábil de locação.

Concentração das revisionais

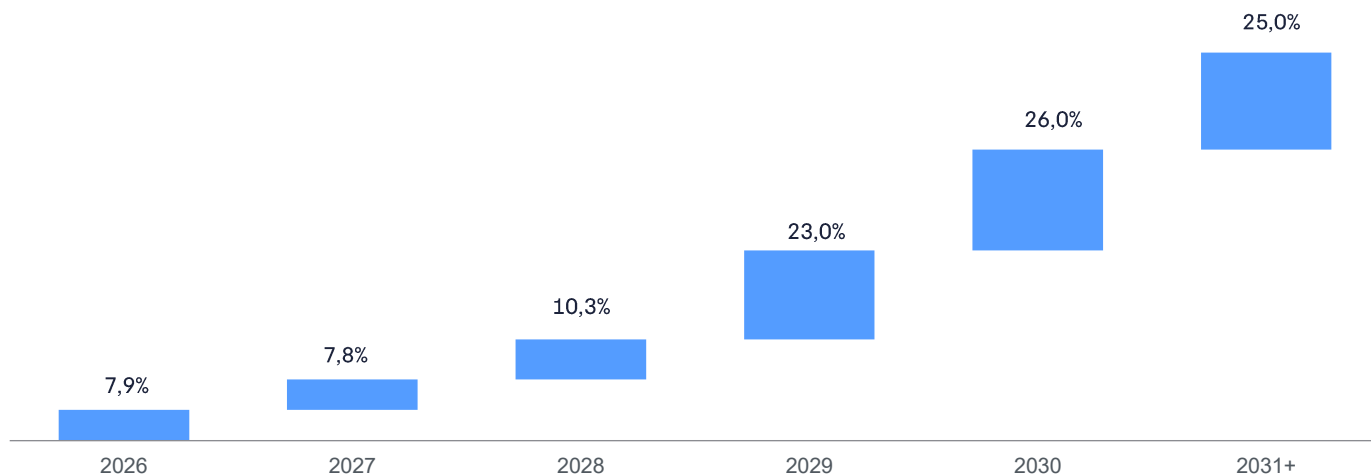


Concentração dos reajustes



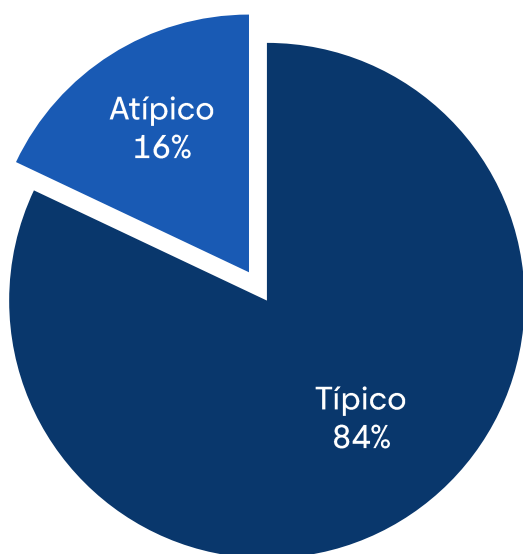
Cronograma de Vencimentos

(% da Receita Contratada Total)



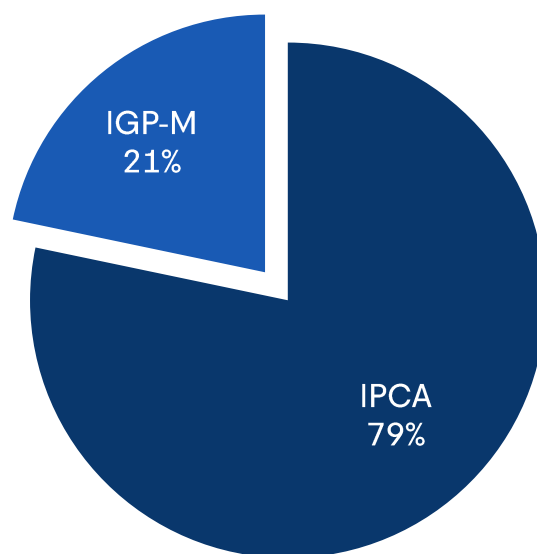
Tipicidade do Contrato

(% da Receita Contratada Total)



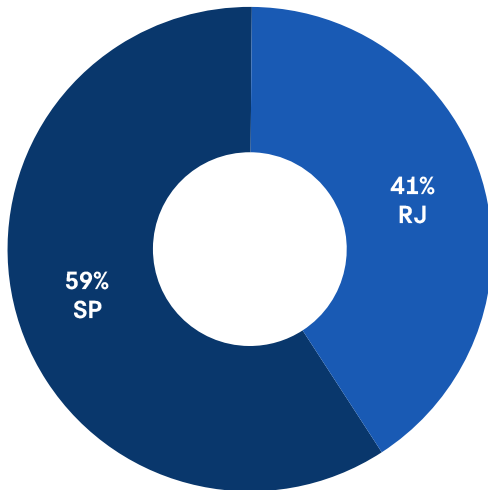
Índices de Reajuste

(% da Receita Contratada Total)



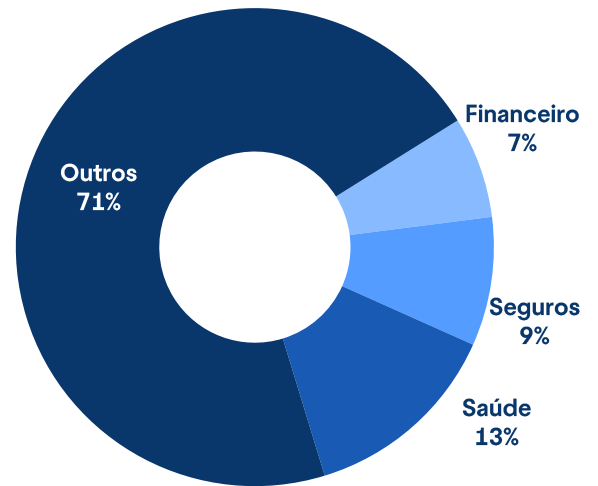
Receita por Região

(% da Receita Contratada Total)



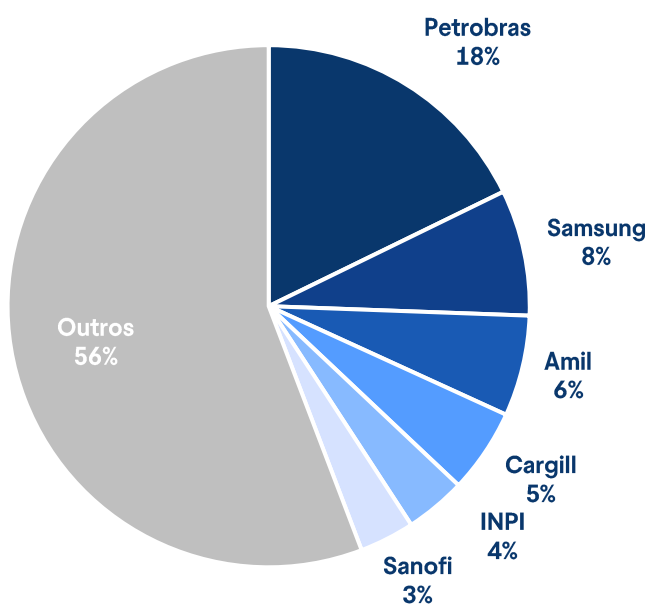
Receita por Setor

(% da Receita Contratada Total)

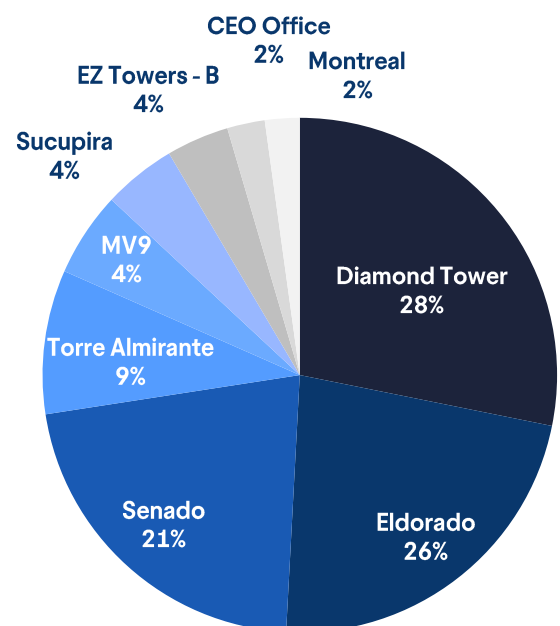


Principais Locatários

(% da Receita Contratada Total)



Receita por Ativos



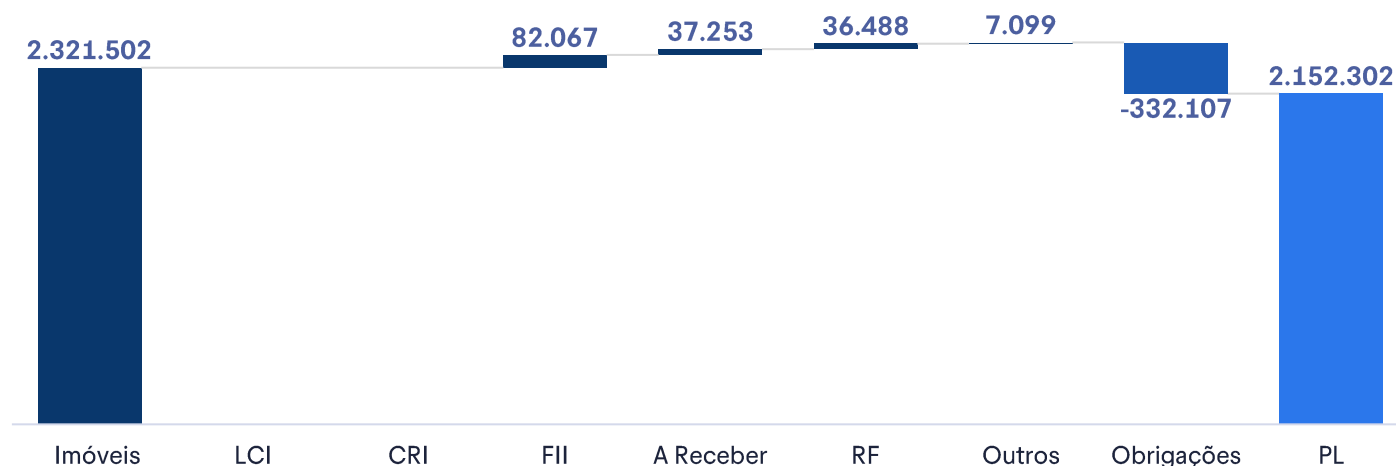
Demonstração do Resultado

Mil R\$	Abril	Mai	Acumulado Ano
Receitas de Aluguel	16.207	16.401	81.469
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	513	-	-
Outras Receitas de Propriedades	-480	-483	-2.728
Ajuste a Valor Justo	-	-127.024	-127.024
Despesas Financeiras de Propriedades	-3.317	-3.916	-17.670
Despesas Administrativas de Propriedades	-811	-446	-4.041
Resultado de Propriedades	12.112	-115.468	-69.994
Receitas de CRI, LCI e outros FII	151	-1.424	5604
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	-915	-1.587	-5.131
Outros Ativos Financeiros	194	215	969
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	-1.900	-1.632	-7.051
Lucro Líquido do Período	9.642	-116.632	-81.767
FFO Ajustado do Período	11.698	11.539	56.142
FFO Ajustado (R\$/Cota)	0,44	0,43	2,11
Distribuição aos Cotistas no Período	10.922	10.922	54.608

Balanco Patrimonial

Categoria (R\$mil)	Mai/26	% do Ativo
Ativo	2.484.409	100,0%
Imóveis	2.321.502	93,4%
LCI	-	0,0%
CRI	-	0,0%
Cotas de outros FII	82.067	3,3%
Aluguéis a Receber	37.253	1,5%
Renda Fixa	36.488	1,5%
Ativos Diversos	7.099	0,3%
Passivo	332.107	13,4%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	306.919	12,4%
Outros Passivos	25.188	1,0%
Patrimônio Líquido	2.152.302	86,6%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	2.484.409	100%

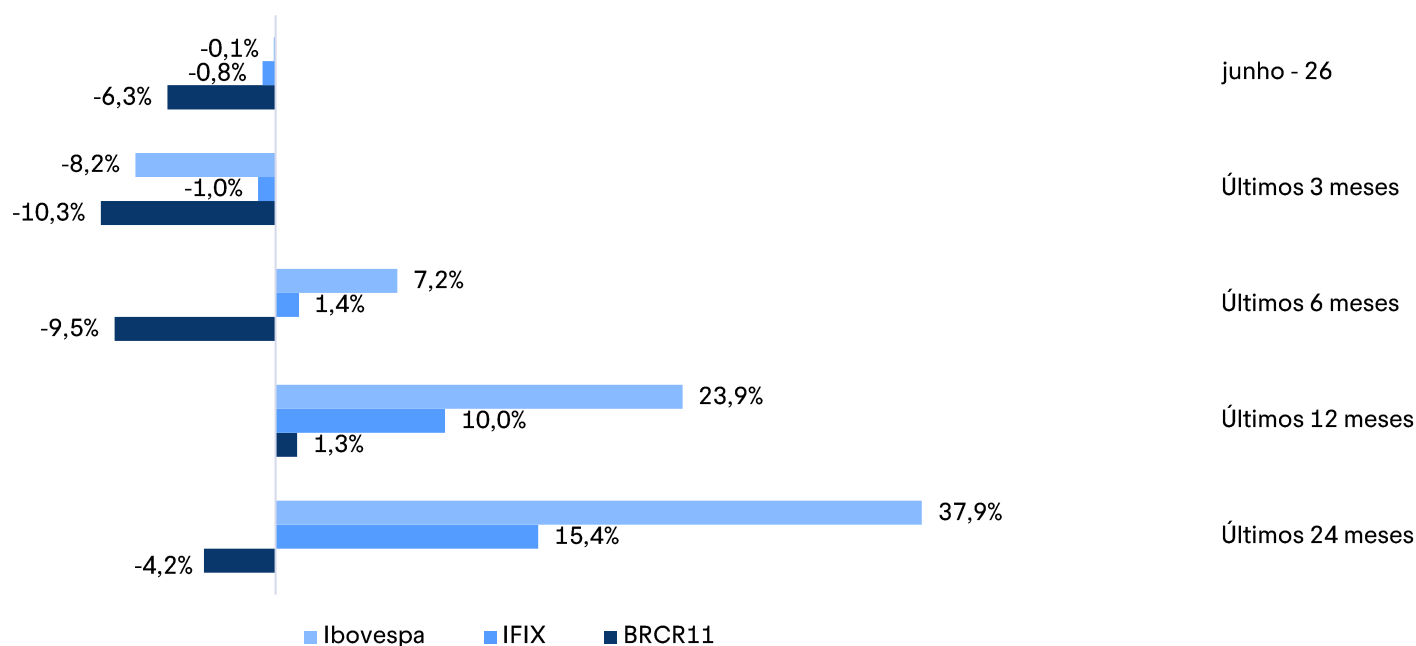
Composição do Patrimônio (milhares)



Performance na B3

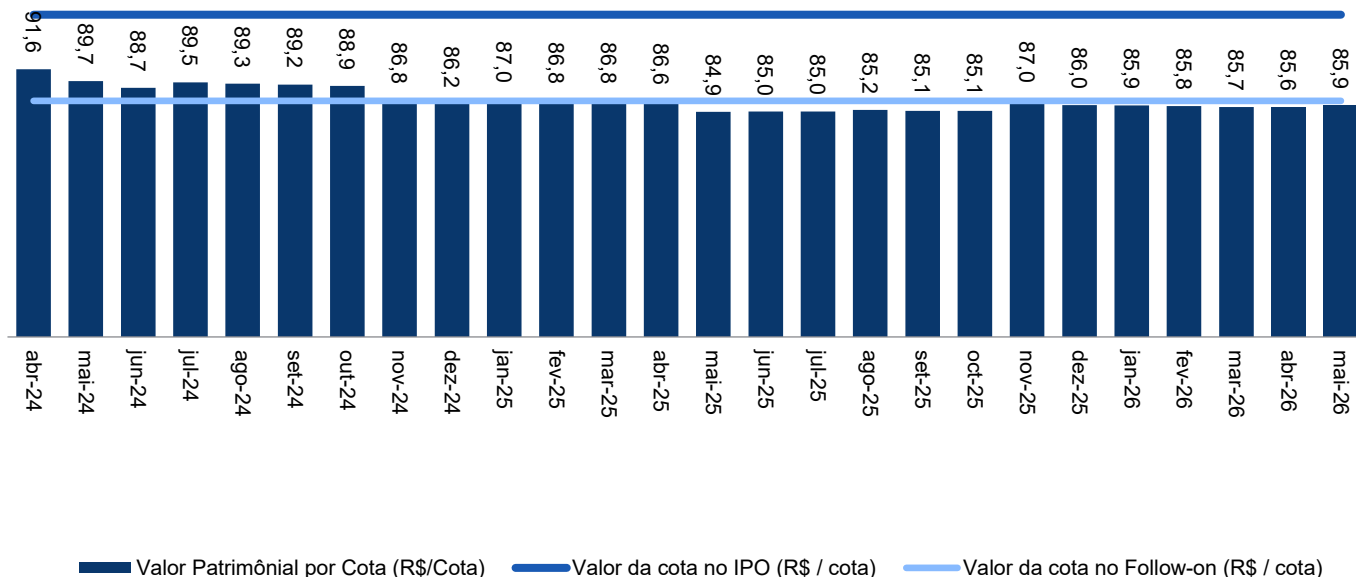
	Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado ¹	R\$ 80,79/cota	R\$ 41,96 /cota
Desconto ao valor patrimonial	0,0%	-48,1%
Valor distribuído por cota	R\$ 0,41	R\$ 0,41
Rentabilidade mensal	0,5%	1,0%
Rentabilidade anualizada (composto)	6,3%	12,4%
Quantidade de cotas	26,6 mi	26,6 mi
Valor das cotas	R\$ 2.152,1 mi	R\$ 1.117 mi
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	R\$ 142,5 mi	R\$ 142,5 mi
(+) Participação de minoritários	R\$ 0,0	R\$ 0,0
Valor implícito dos imóveis	R\$ 2.294,6 mi	R\$ 1.260,3 mi
Receita contratada	R\$ 16,7 mi	R\$ 16,7 mi
Cap rate implícito	8,7 %	15,9 %
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	8,7 %	17,4 %
Área bruta locável	144,7 mil m ²	144,7 mil m ²
Valor implícito por m ²	R\$ 15.854/m ²	R\$ 8.707/m ²
Volume total negociado no mês	-	R\$ 26,6 mi
Volume médio diário de negociação no mês	-	R\$ 1,3 mi
% do fundo negociado no mês	-	4,3 %
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	-	23,5 %
Var. da cota no mercado para mês anterior	-	0,0 %
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	-	-6,3 %

Retorno do Cotista ⁵

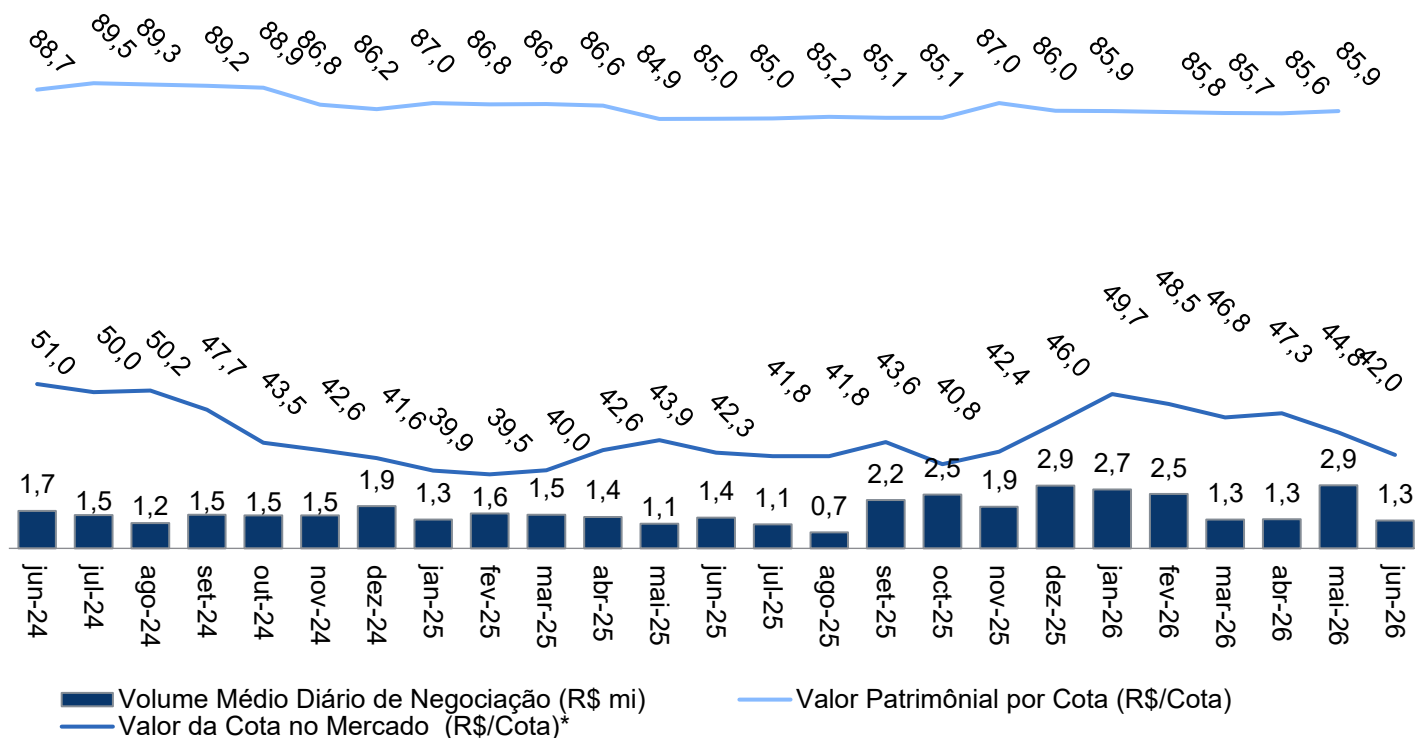


Valor Patrimonial por Cota (R\$/Cota)

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.

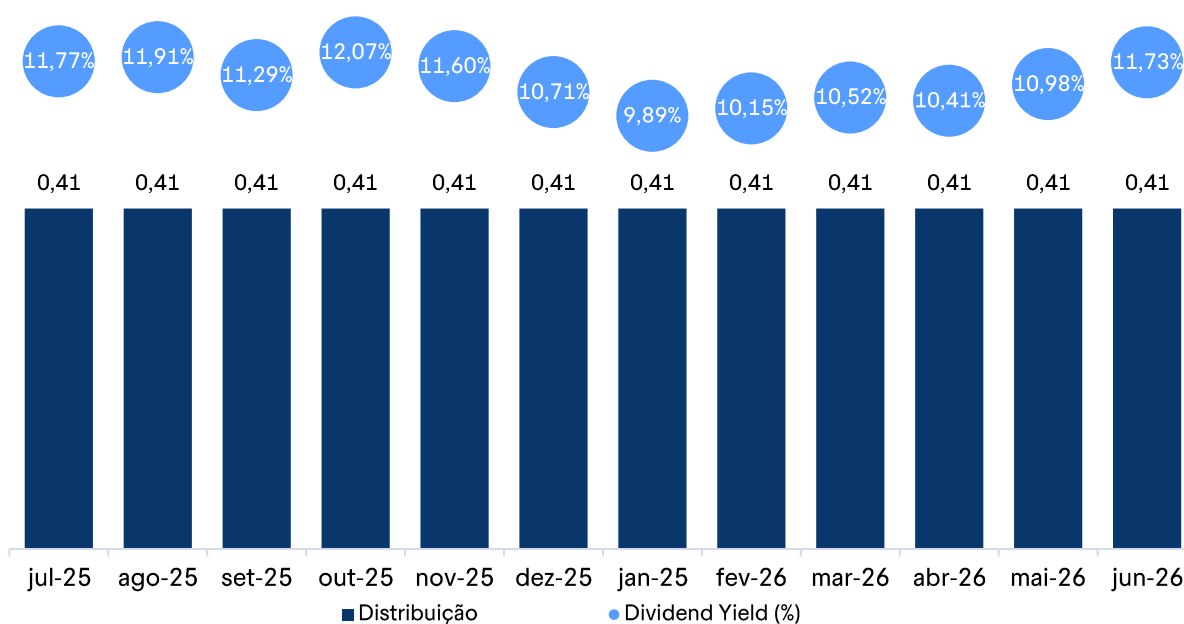


Desempenho da Cota

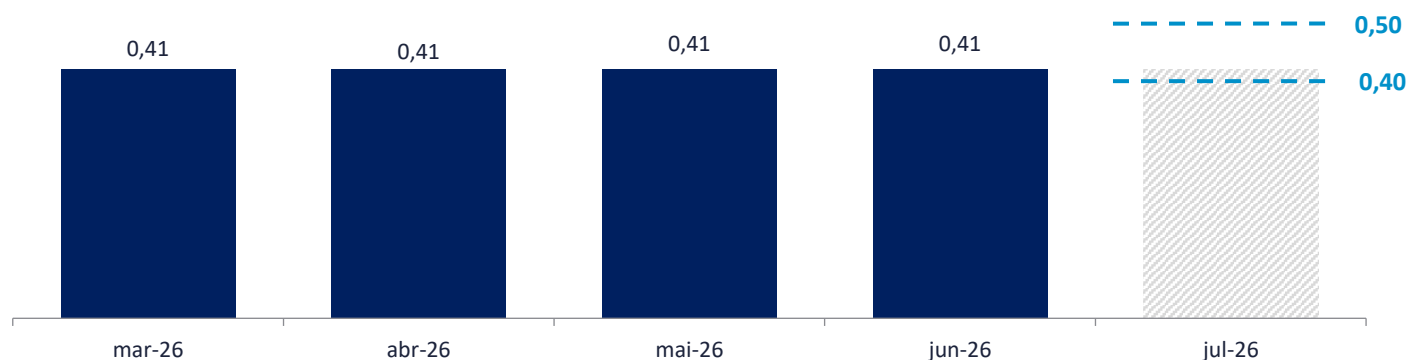


Distribuição de Dividendos

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 junho, o fundo distribuiu R\$ 0,41/cota, o equivalente a um dividend yield de 11,73% com base na cota de fechamento de junho 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.

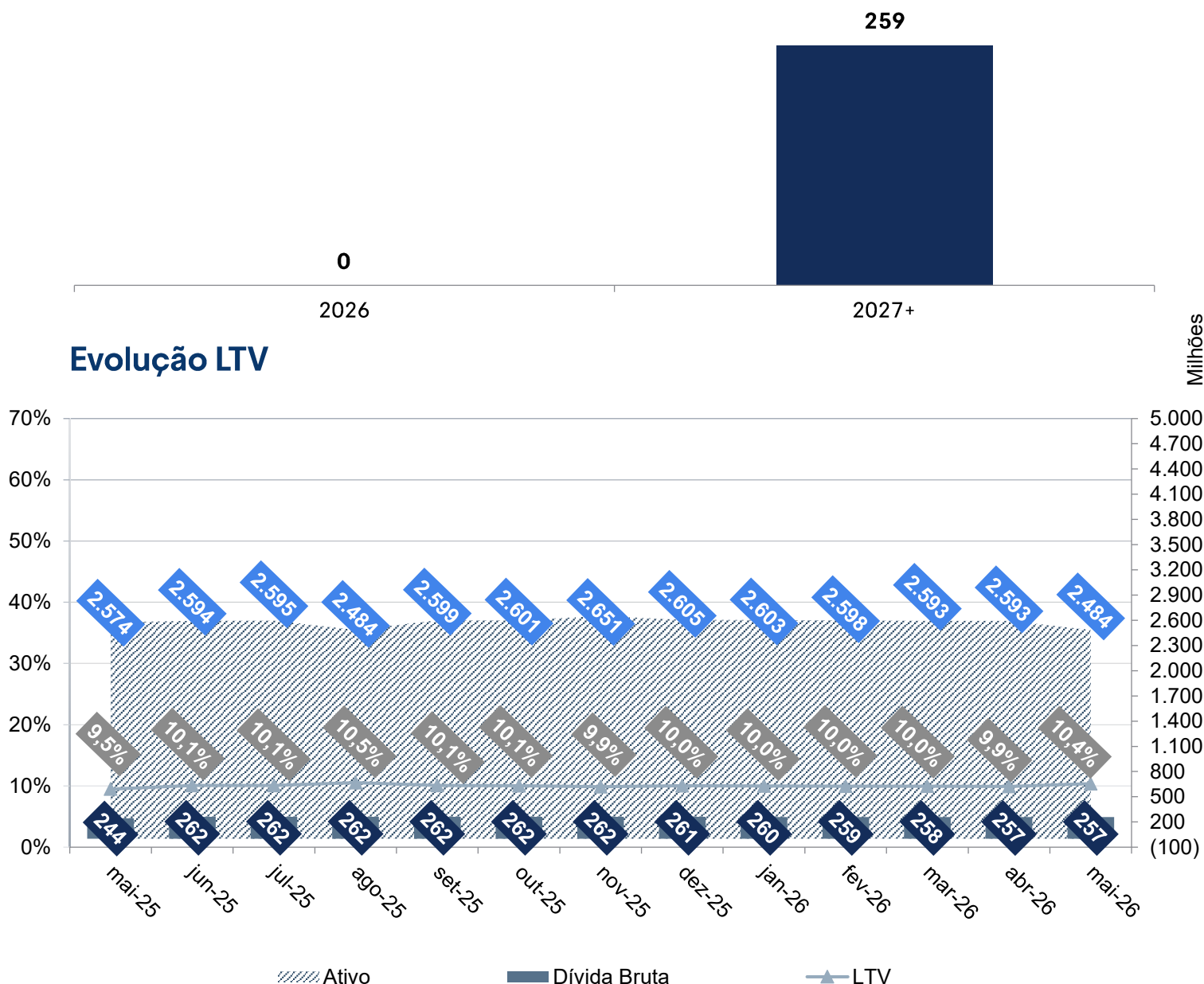
Curva de Amortização

Em maio de 2026, os valores pendentes das obrigações continuavam 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.

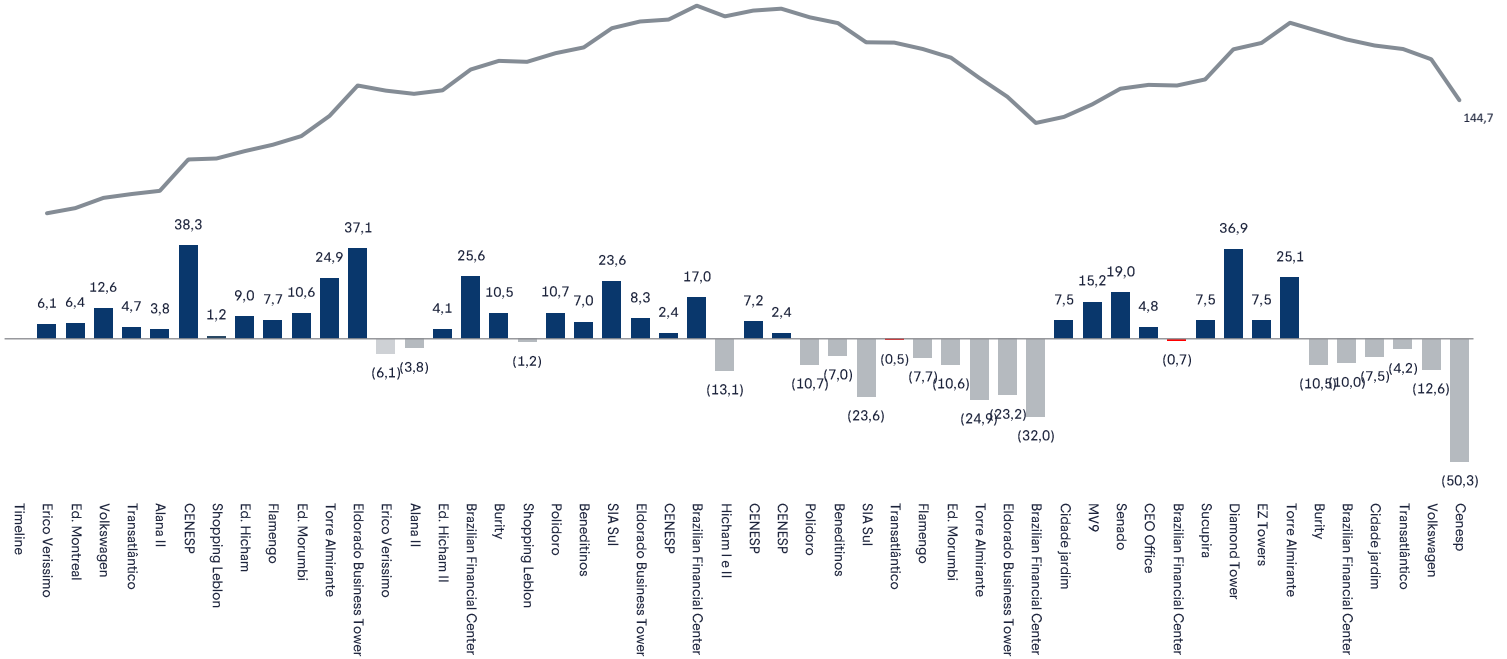
Em março 2026, visando a preservação de caixa do fundo, foi concluída uma negociação relevante referente à dívida do Torre Almirante, garantindo um prazo de 12 meses de carência de amortização do saldo principal, a partir de abril, sendo mantido o pagamento de juros mensais da obrigação não incidindo 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.

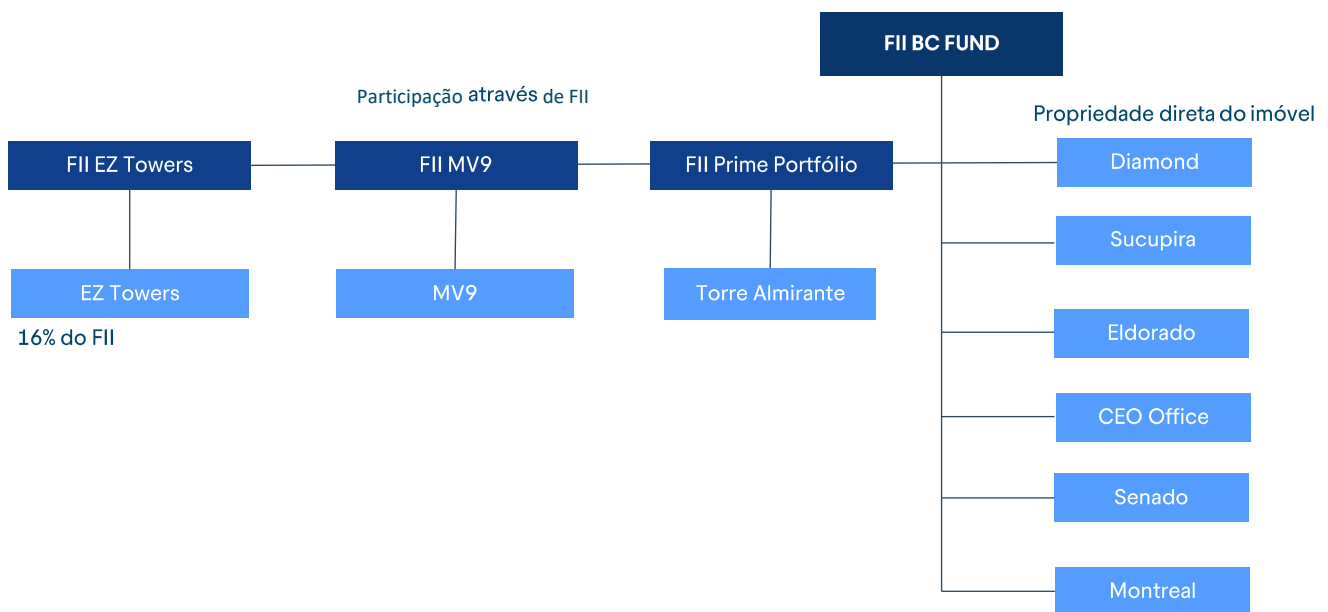
Com essa abordagem, o fundo mantém uma estrutura de capital robusta e direciona os recursos disponíveis para aproveitar novas oportunidades de investimento ou incrementar a distribuição de rendimentos aos cotistas. Essa estratégia fortalece a geração de valor para os investidores ao equilibrar a eficiência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



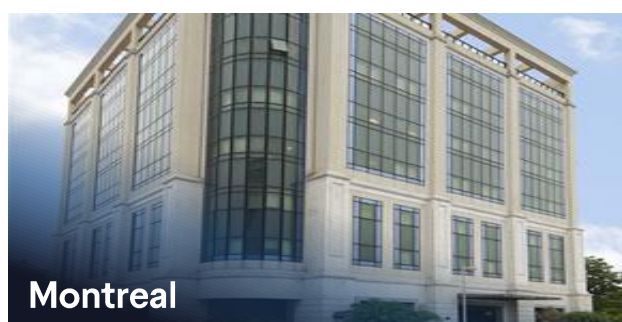
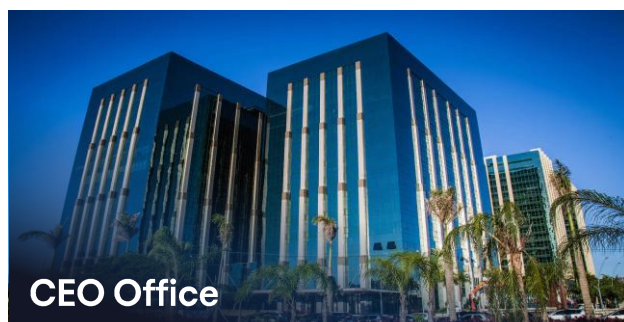
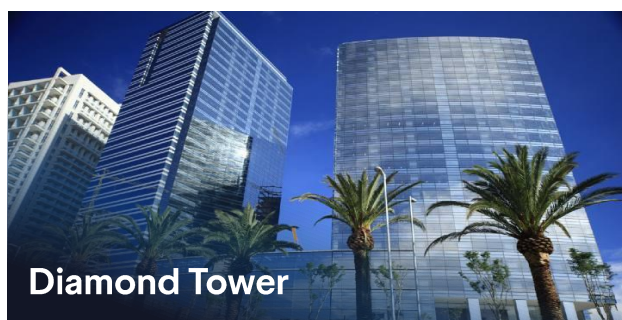
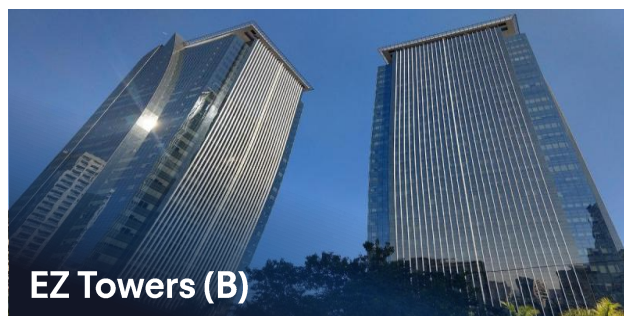
Linha do Tempo da Evolução da Carteira



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.

