

FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11

Relatório Mensal

Abril 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 pela continuidade do ciclo de calibragem da política monetária, com o Copom reduzindo a Selic em 25 bps, para 14,50% a.a. A comunicação do Comitê foi interpretada como mais branda do que o esperado pelo mercado, uma vez que manteve a sinalização de continuidade do processo de ajuste, em contraste com a expectativa de maior abertura para uma possível pausa nos próximos encontros. Na atividade, os dados do IBGE — incluindo comércio, serviços, produção industrial e IBC-Br — reforçaram o cenário de reaceleração no primeiro trimestre, com o mercado de trabalho resiliente sustentando o consumo das famílias. Na inflação, as leituras do IPCA vieram acima do esperado, com piora nos núcleos e pressão persistente em bens industriais, contribuindo para nova deterioração das expectativas no Boletim Focus. No câmbio, o real se apreciou em meio à alta do petróleo, favorecido pelo cenário externo.

No cenário externo, as tensões geopolíticas no Oriente Médio elevaram o barril de petróleo a uma média de US\$ 100 no mês, pressionando a inflação americana, com o CPI avançando para 3,3% a.a. em março. Com mercado de trabalho resiliente e núcleo do PCE ainda acima da meta, o Fed deve manter postura cautelosa e o espaço para cortes de juros ao longo de 2026 segue limitado.

O mercado de escritórios de alto padrão em São Paulo segue em trajetória positiva, com a vacância recuando para o menor nível em 14 anos e a absorção líquida sustentada pela retomada do trabalho presencial e pela expansão das empresas. Na Faria Lima, os preços pedidos já superam R\$ 300/m², com oferta de grandes lajes praticamente inexistente. Nesse contexto, a Chucri Zaidan se destaca como uma das regiões com maior potencial de valorização: imóveis AAA na área ainda são negociados entre R\$ 120 e R\$ 140/m², um deságio de aproximadamente 115% a 150% em relação à Faria Lima, evidenciando o expressivo espaço de crescimento dos aluguéis na região. É exatamente nesse ambiente que o nosso portfólio tem colhido resultados concretos. Na Diamond Tower, a revisão de locação de um locatário ocupante de dois andares elevou o aluguel de R\$ 125/m² para R\$ 140/m², com vigência a partir de abril, capturando parte da valorização em curso na região. No Eldorado, estamos encaminhando a locação do último andar disponível para uma multinacional, com valores próximos a R\$ 230/m², o que representará um recorde histórico no empreendimento e a ocupação integral do ativo. Esses movimentos ilustram com clareza a tese do fundo: ativos bem localizados, com gestão ativa e espaço real de crescimento de receita nos próximos ciclos.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 1,26 bilhão

DIVIDEND YIELD
10,41%

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\$ 47,28 por cota

COTISTAS
115.606

VACÂNCIA FINANCEIRA
8,8 %

VACÂNCIA FÍSICA
11,1 %

ADTV³
R\$ 1,3 milhões por dia

PREÇO MÉDIO DO PORTFÓLIO
R\$ 9.709 por m² (mercado)

ALUGUEL MÉDIO DO PORTFÓLIO
R\$ 134,02 por m²

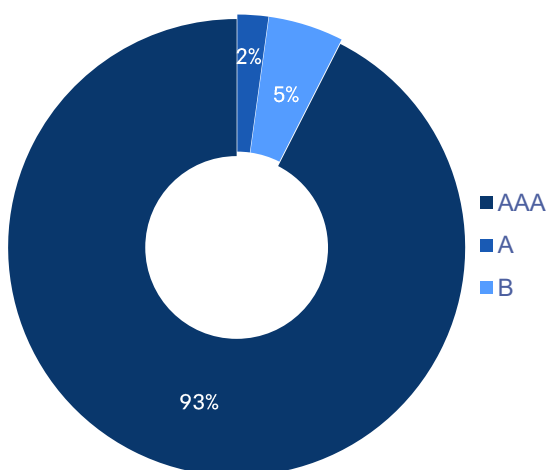
WALE
3,5 anos

Resumo dos Ativos

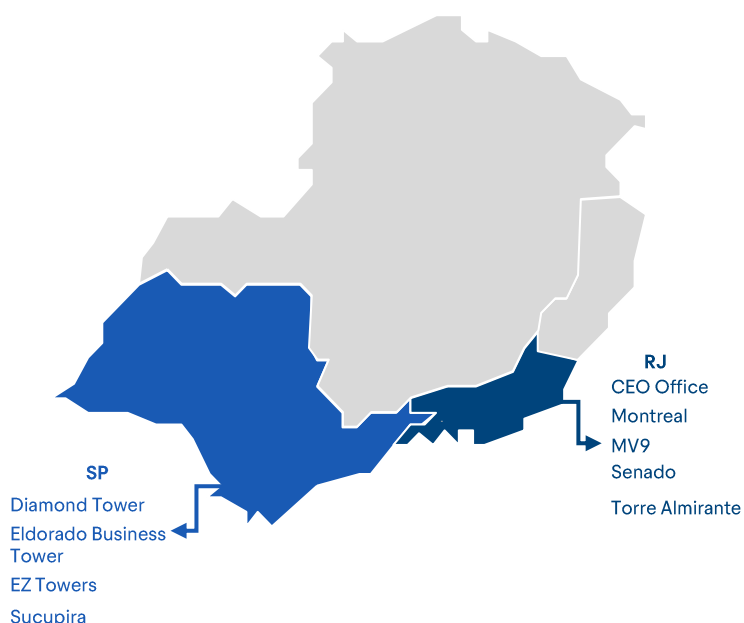
Ativo	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m ²)	Vacância (m ²)	Receita Contratada (R\$ mil)	R\$/m ²	% da Receita Total Potencial	Principais Inquilinos
CEO Office	AAA	R. de Janeiro	Fev/19	27%	4.782	0,0%	403	84,2	2,1%	Tim
Diamond Tower	AAA	São Paulo	Jul/20	100%	36.918	0,0%	4.800	130,0	25,3%	Samsung, Cargill
Eldorado	AAA	São Paulo	Abr/09	34%	22.246	4,6%	4.225	199,2	23,4%	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	19,5%	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	40,8%	1.550	104,3	13,8%	WeWork, EDF
Total					144.735	11,1%	17.280	134,24	100,0%	

Receita por Classe

(% da Receita Contratada Total)



Panorama Regional dos Principais Ativos



Vacância

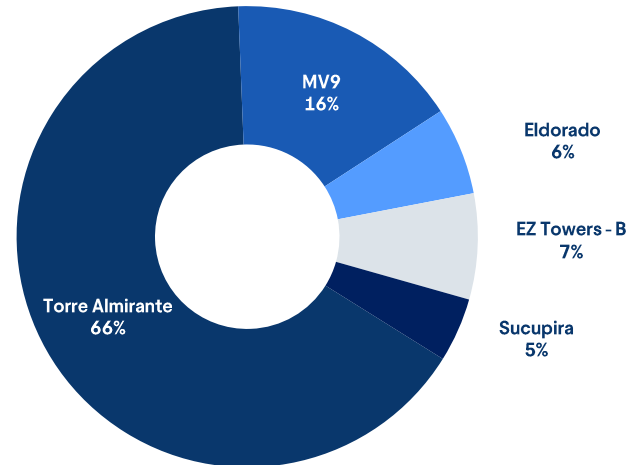
A vacância financeira do portfólio, em março de 2026, representava 8,8% em termos de receita de locação potencial, e 11,1% sobre o total de ABL em m², inferior ao mês anterior.

Foi concluída uma nova locação no Torre Almirante, correspondente à ocupação de um andar do ativo, totalizando 1.246 m². O espaço será ocupado pela Siqueira Castro.

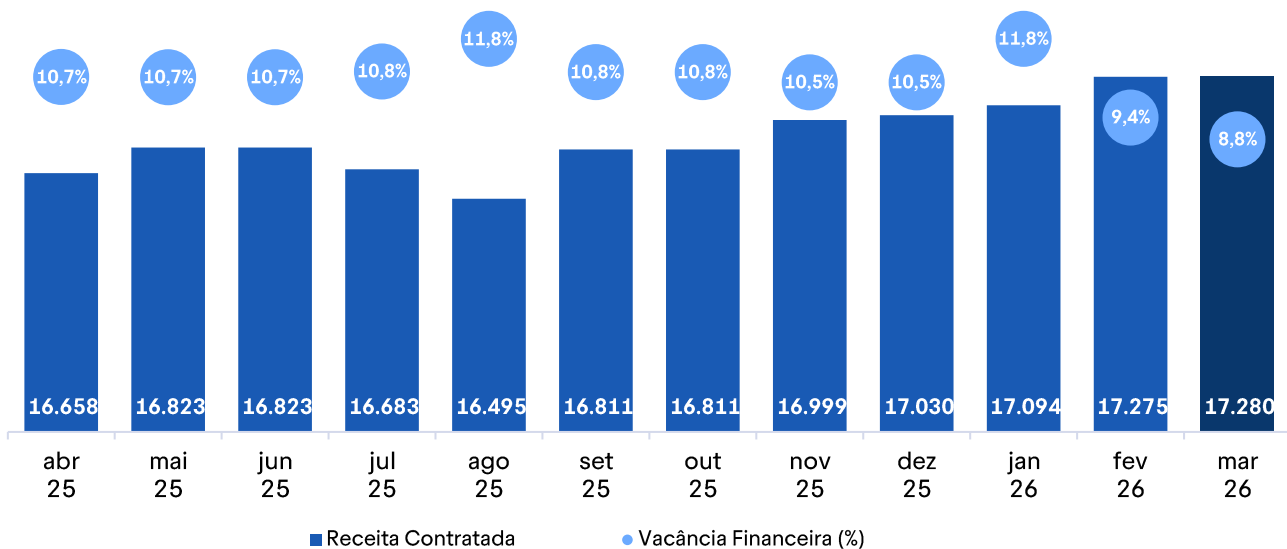
A vacância ao final de abril de 2026 correspondia a 10.224 m² no Torre Almirante, 2.758 m² no MV9, 1.030 m² no Eldorado, 1.243 m² no EZ Towers, e 753 m² no Sucupira.

Área Locável Disponível por Ativo

(% Área Bruta Locável Total)

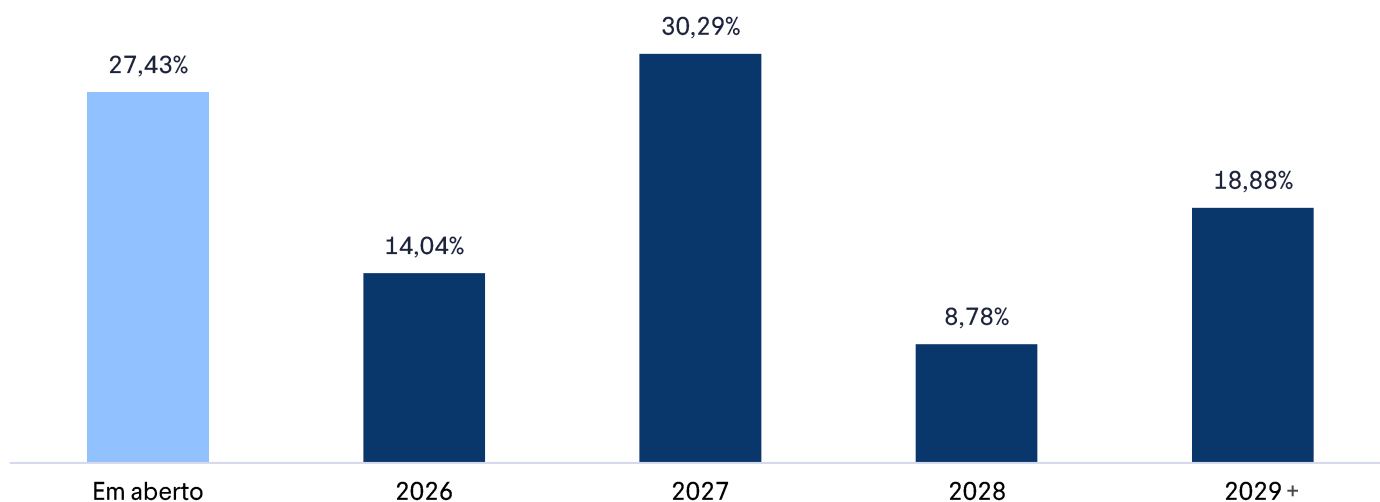


Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação (4)

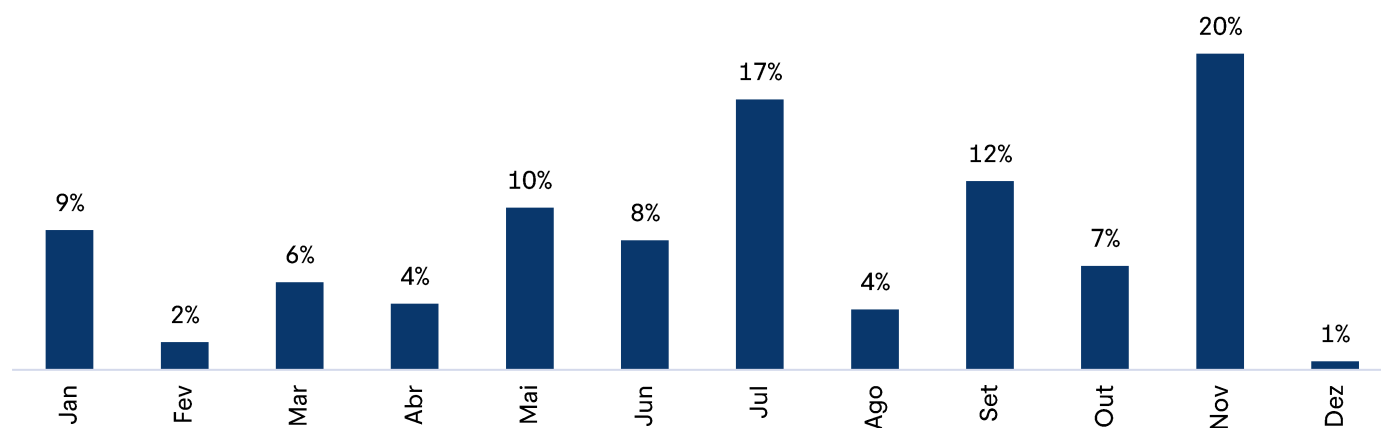


(4) Medida não contábil que corresponde ao valor total dos contratos de locação vigentes no mês de referência, desconsiderando descontos, carências, multas e outros ajustes que impactam a receita contábil de locação.

Concentração das revisionais

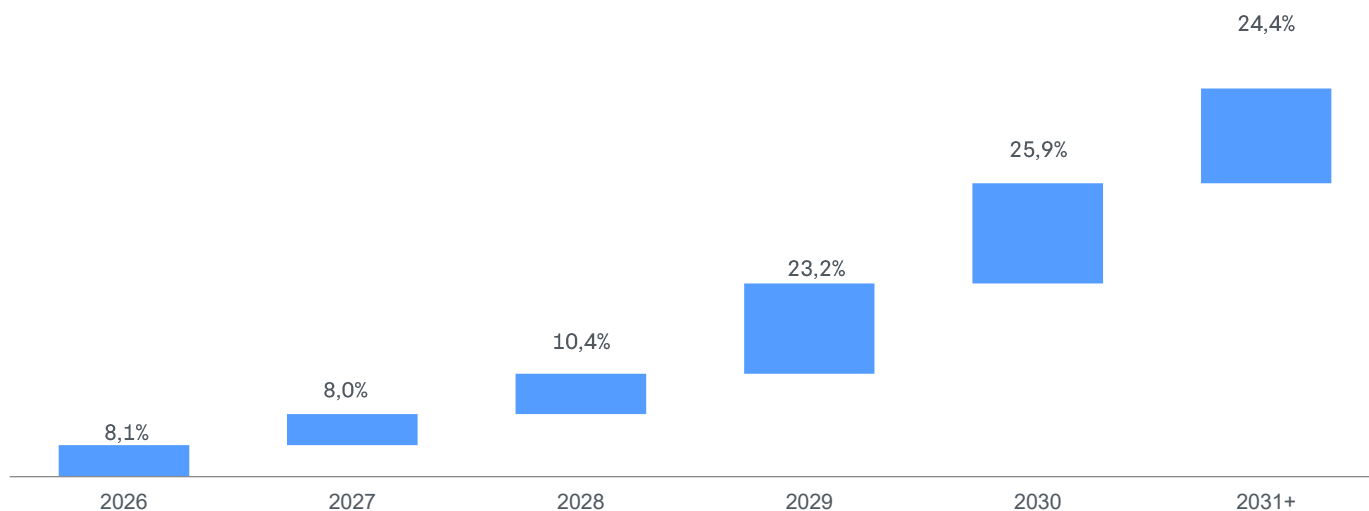


Concentração dos reajustes



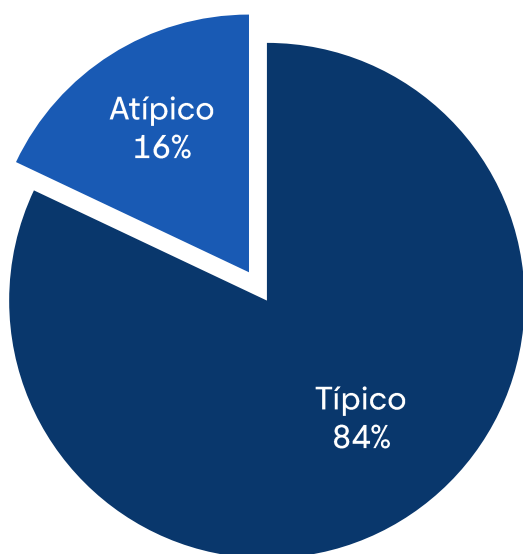
Cronograma de Vencimentos

(% da Receita Contratada Total)



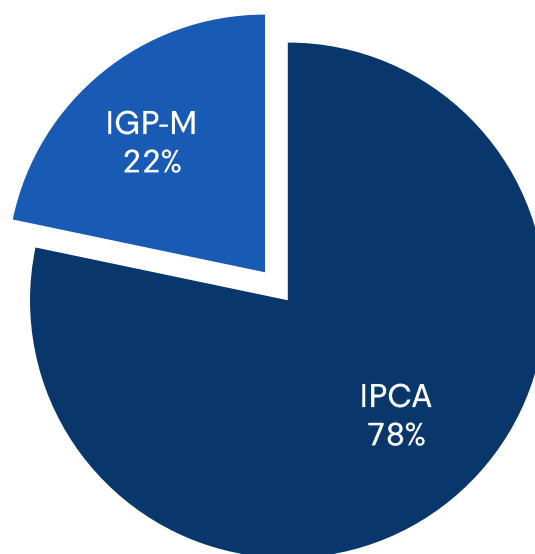
Tipicidade do Contrato

(% da Receita Contratada Total)



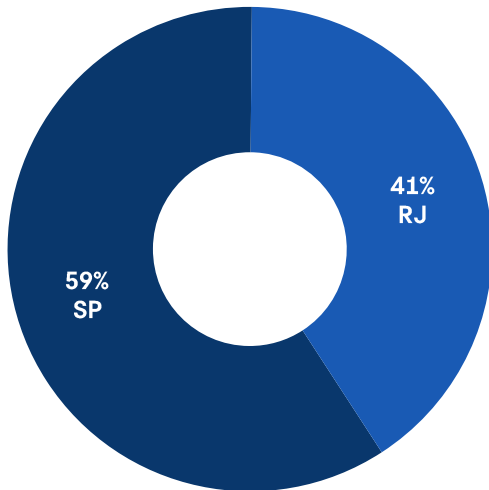
Índices de Reajuste

(% da Receita Contratada Total)



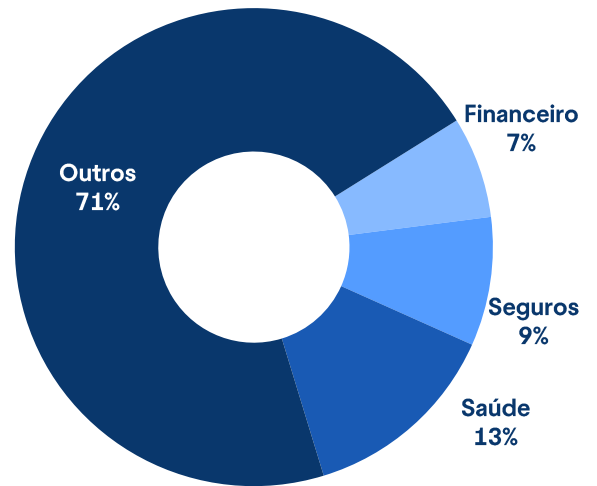
Receita por Região

(% da Receita Contratada Total)



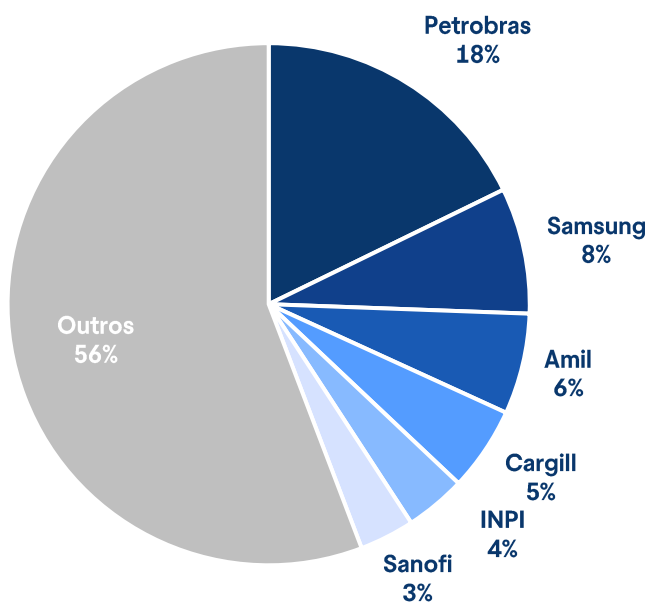
Receita por Setor

(% da Receita Contratada Total)

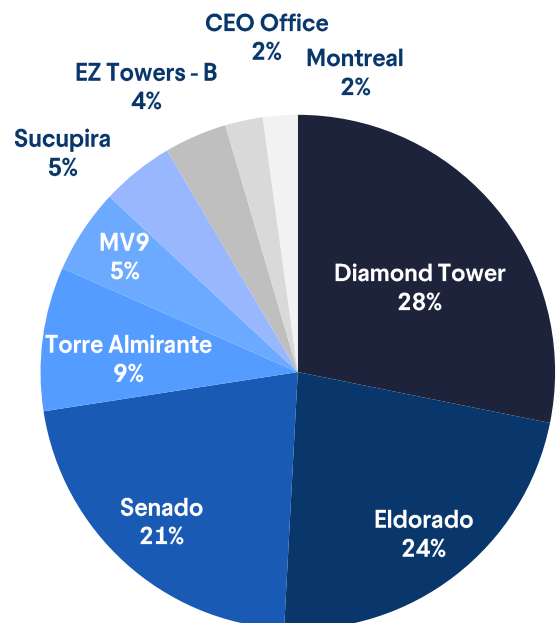


Principais Locatários

(% da Receita Contratada Total)



Receita por Ativos



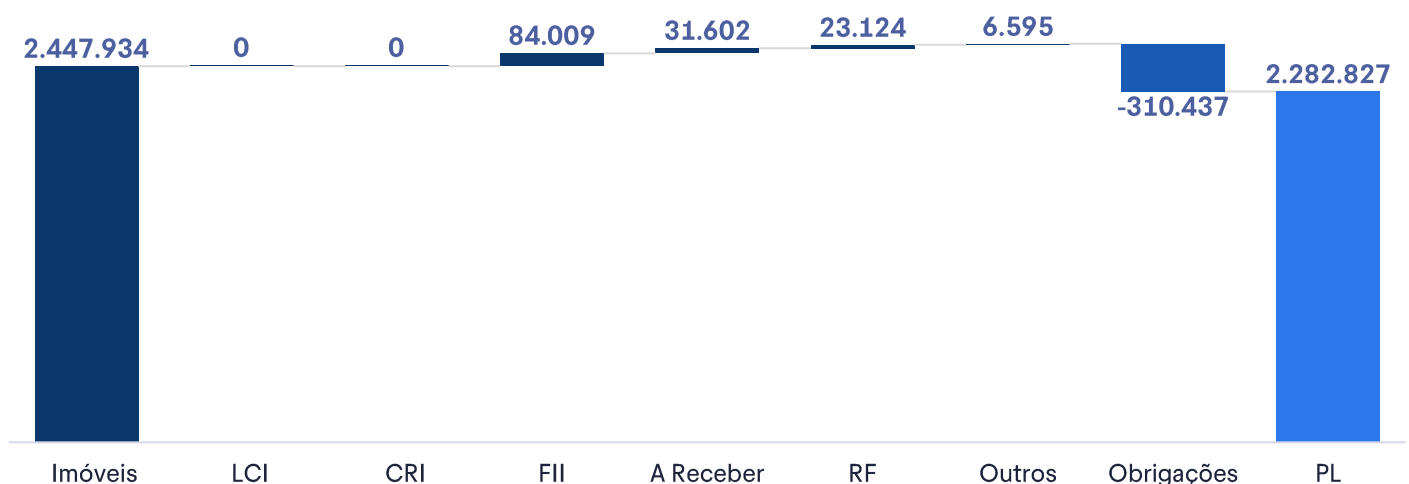
Demonstração do Resultado

Mil R\$	Fevereiro	Março	Acumulado Ano
Receitas de Aluguel	16.137	16.178	48.861
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-256	-257	-513
Outras Receitas de Propriedades	-566	-527	-1.765
Ajuste a Valor Justo			
Despesas Financeiras de Propriedades	-2.857	-3.640	-10.437
Despesas Administrativas de Propriedades	-1.033	-845	-2.784
Resultado de Propriedades	11.425	10.909	33.362
Receitas de CRI, LCI e outros FII	168	168	713
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	-1.447	-1.068	-2.629
Outros Ativos Financeiros	18	268	560
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	-2.019	-1.961	-5.734
Lucro Líquido do Período	8.145	8.316	26.272
FFO Ajustado do Período	11.131	11.371	28.903
FFO Ajustado (R\$/Cota)	0,42	0,43	1,26
Distribuição aos Cotistas no Período	10.922	10.922	21.843

Balanço Patrimonial

Categoria (R\$mil)	Mar/26	% do Ativo
Ativo	2.593.264	100,0%
Imóveis	2.447.934	94,4%
LCI	0	0,0%
CRI	0	0,0%
Cotas de outros FII	84.009	3,2%
Aluguéis a Receber	31.602	1,2%
Renda Fixa	23.124	0,9%
Ativos Diversos	6.595	0,3%
Passivo	310.437	12,0%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	282.582	10,9%
Outros Passivos	27.855	1,1%
Patrimônio Líquido	2.282.827	88,0%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	2.593.264	100%

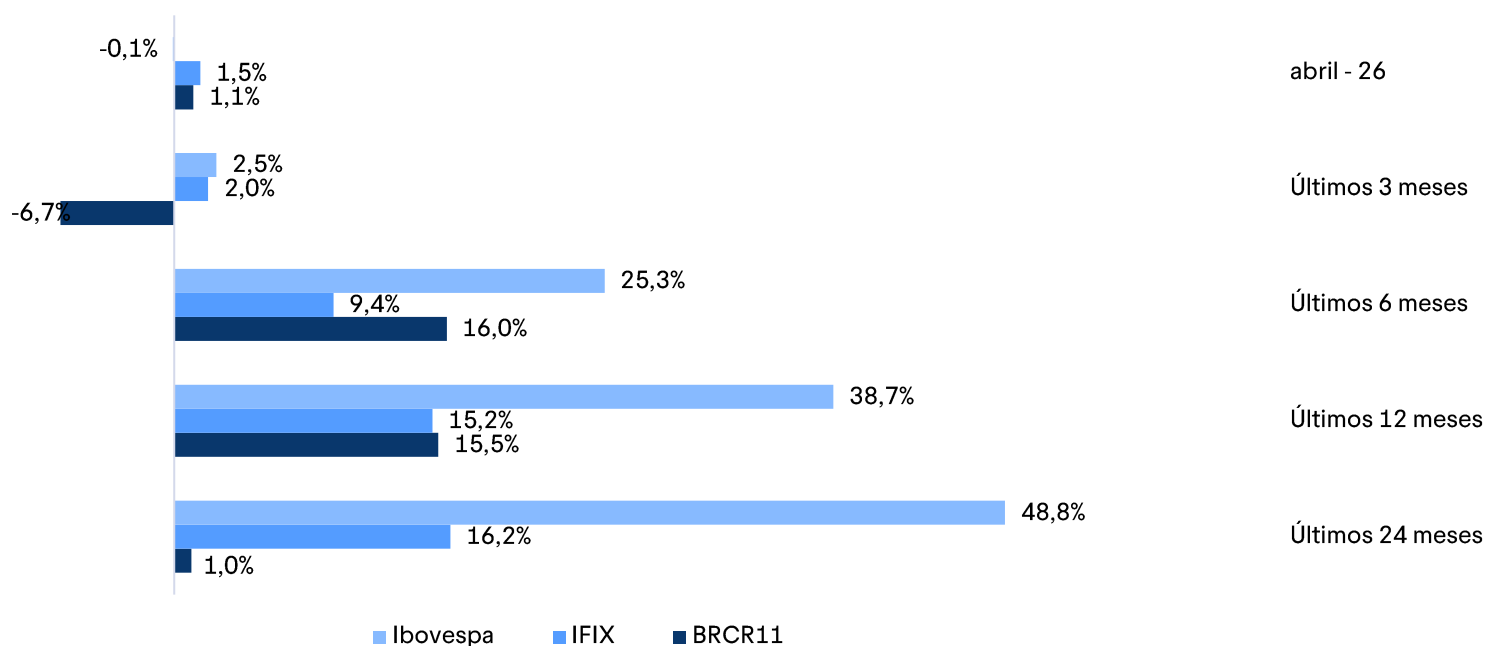
Composição do Patrimônio (milhares)



Performance na B3

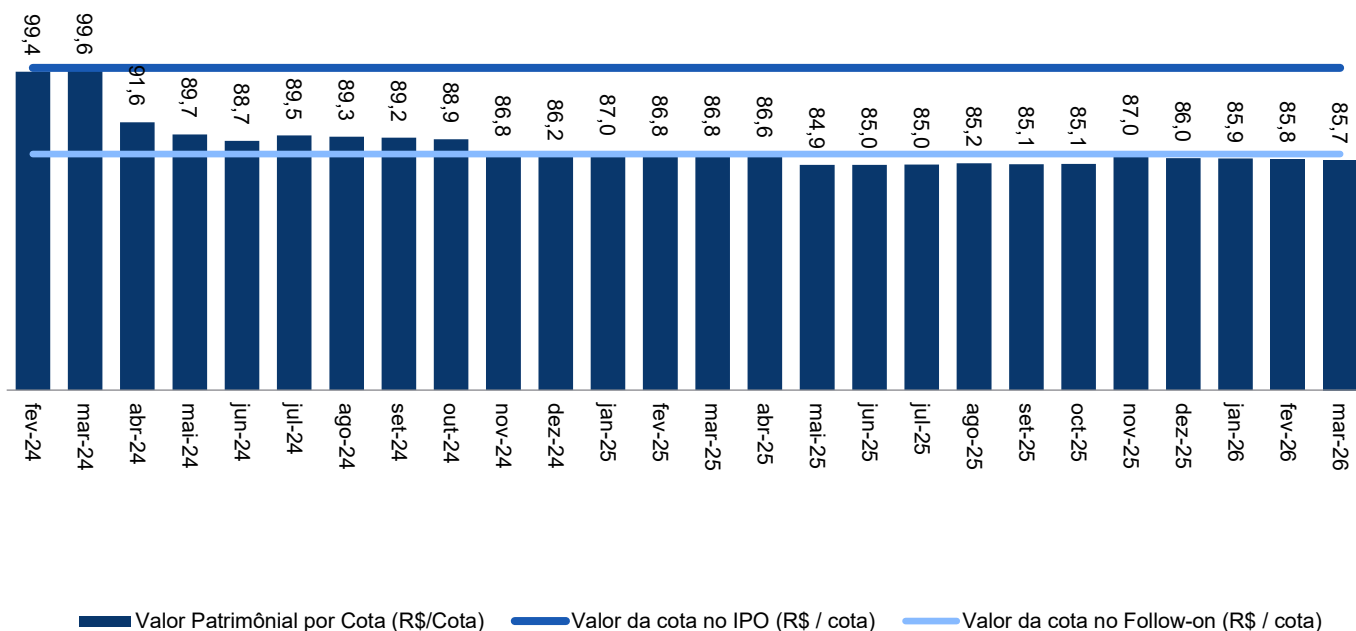
	Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado ¹	R\$ 85,83/cota	R\$ 47,28 /cota
Desconto ao valor patrimonial	0,0%	-44,9%
Valor distribuído por cota	R\$ 0,41	R\$ 0,41
Rentabilidade mensal	0,5%	0,9%
Rentabilidade anualizada (composto)	5,9%	10,9%
Quantidade de cotas	26,6 mi	26,6 mi
Valor das cotas	R\$ 2.286,4 mi	R\$ 1.260 mi
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	R\$ 145,7 mi	R\$ 145,7 mi
(+) Participação de minoritários	R\$ 0,0	R\$ 0,0
Valor implícito dos imóveis	R\$ 2.432,1 mi	R\$ 1.405,2 mi
Receita contratada	R\$ 16,7 mi	R\$ 16,7 mi
Cap rate implícito	8,2 %	14,2 %
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	8,2 %	15,2 %
Área bruta locável	144,7 mil m ²	144,7 mil m ²
Valor implícito por m ²	R\$ 16,804/m ²	R\$ 9.709/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	-	2,1 %
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	-	22,5 %
Var. da cota no mercado para mês anterior	-	0,0 %
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	-	1,1 %

Retorno do Cotista ⁵

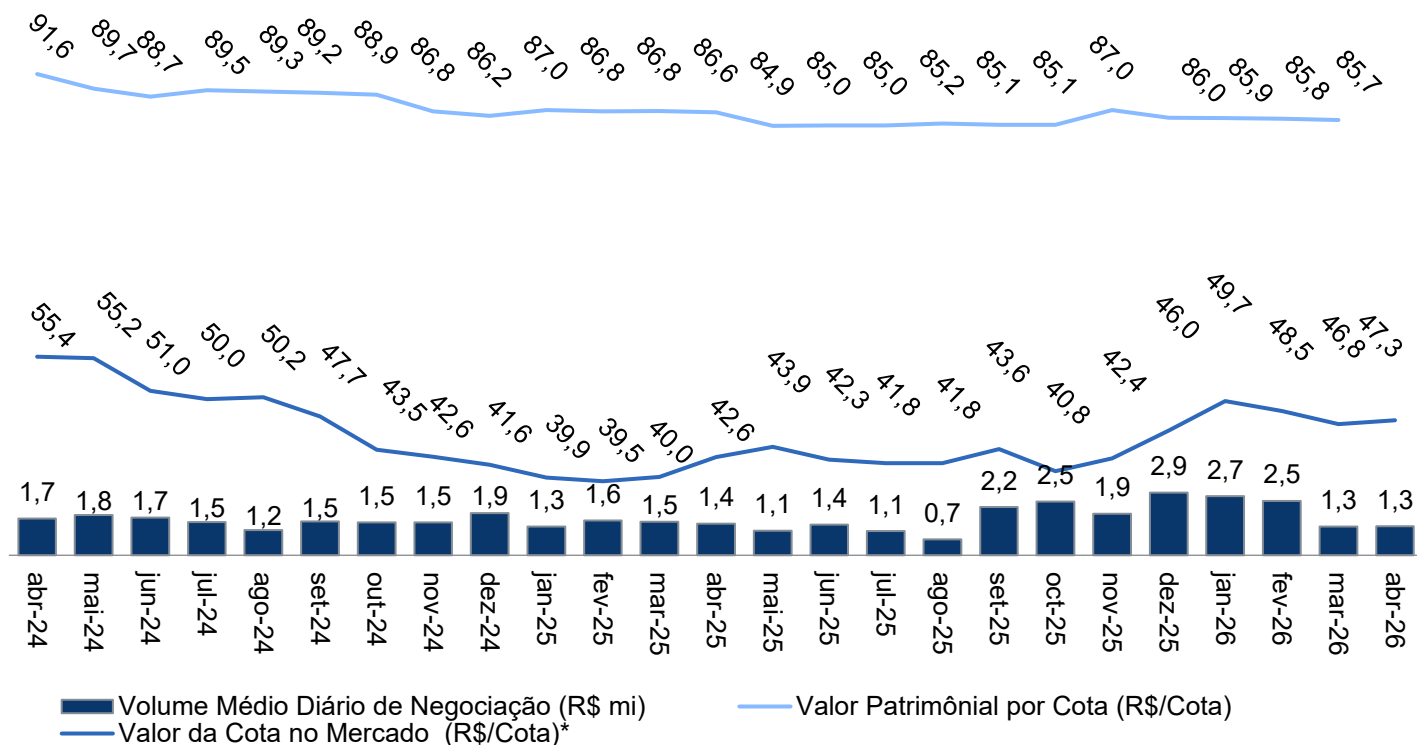


Valor Patrimonial por Cota (R\$/Cota)

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.

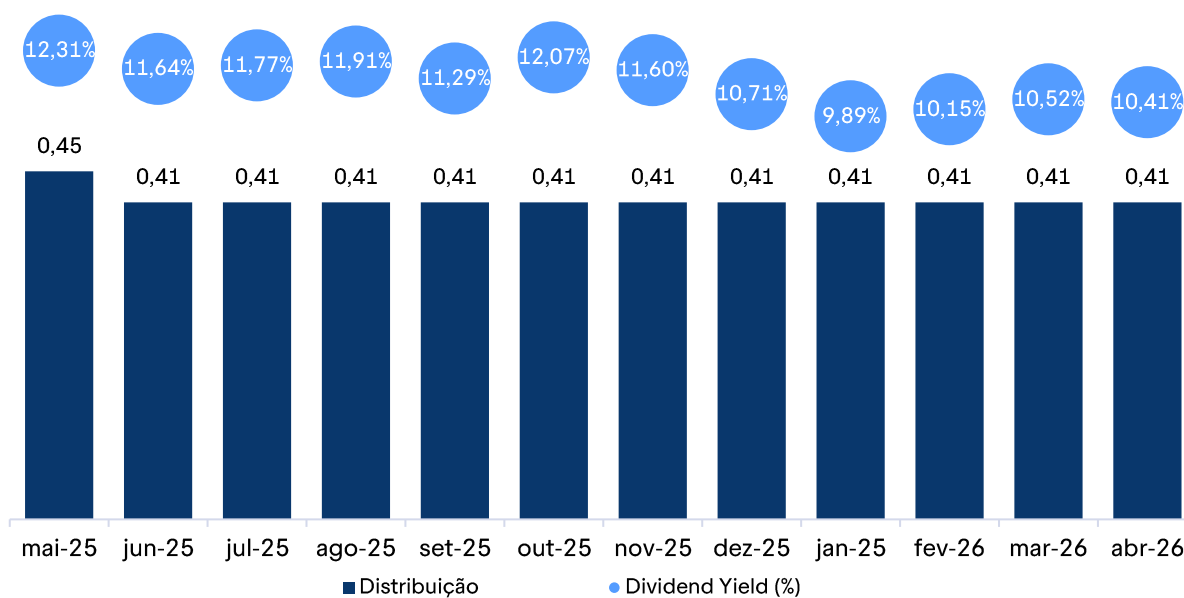


Valor Patrimonial por Cota (R\$/Cota)

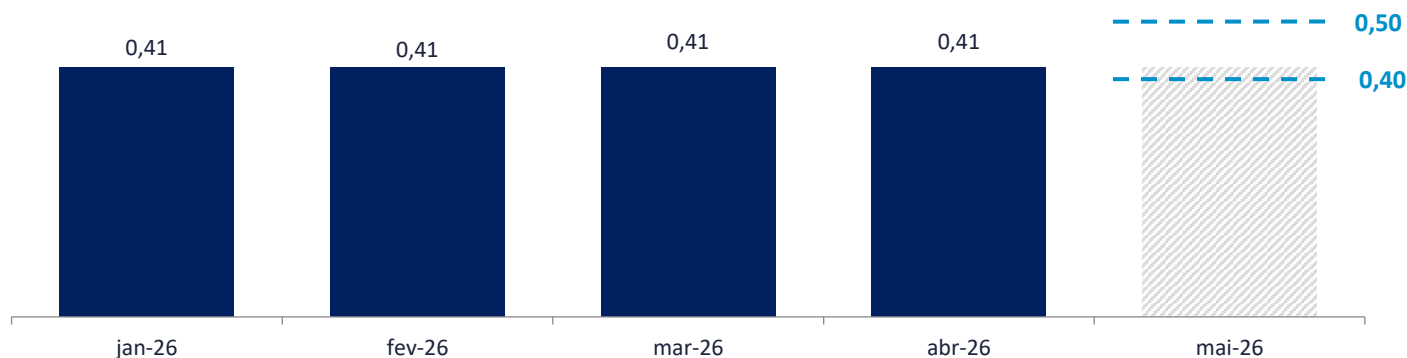


Distribuição de Dividendos

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

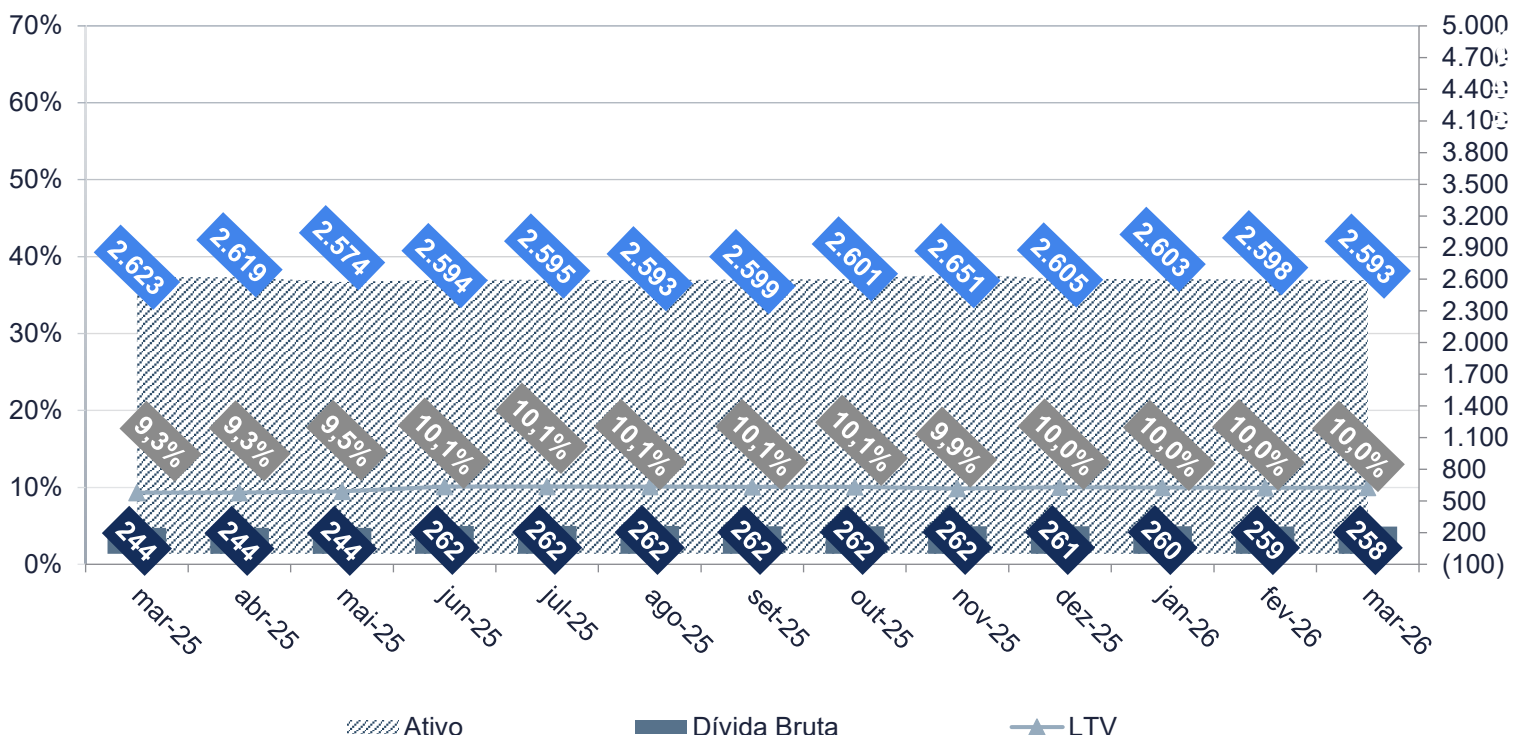
Adicionalmente, no mês passado, visando a preservação de caixa do fundo, foi concluída uma negociação relevante referente à dívida do Torre Almirante, garantindo um prazo de 12 meses de carência de amortização do saldo principal, a partir de abril, sendo mantido o pagamento de juros mensais da obrigação 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.

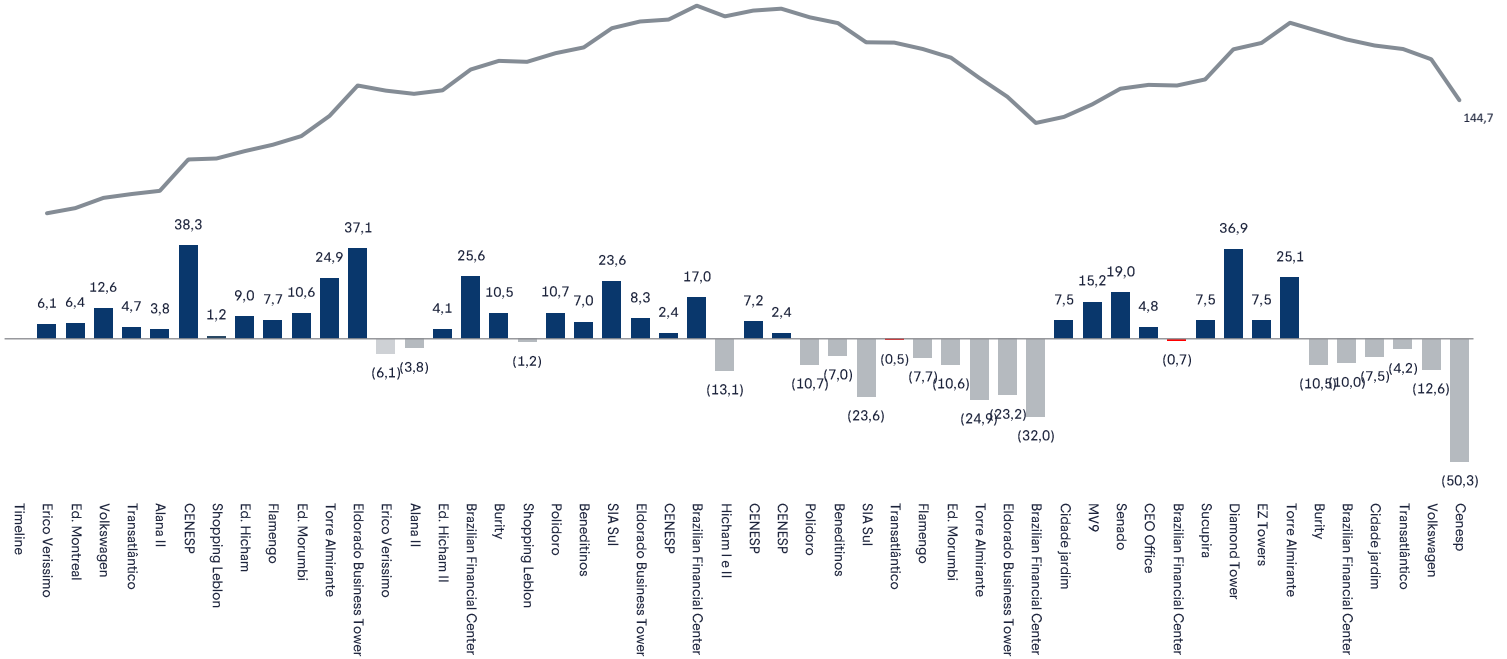
Com essa abordagem, o fundo mantém uma estrutura de capital robusta e direciona os recursos disponíveis para aproveitar novas oportunidades de investimento ou incrementar a distribuição de rendimentos aos cotistas. Essa estratégia fortalece a geração de valor para os investidores ao equilibrar a eficiência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



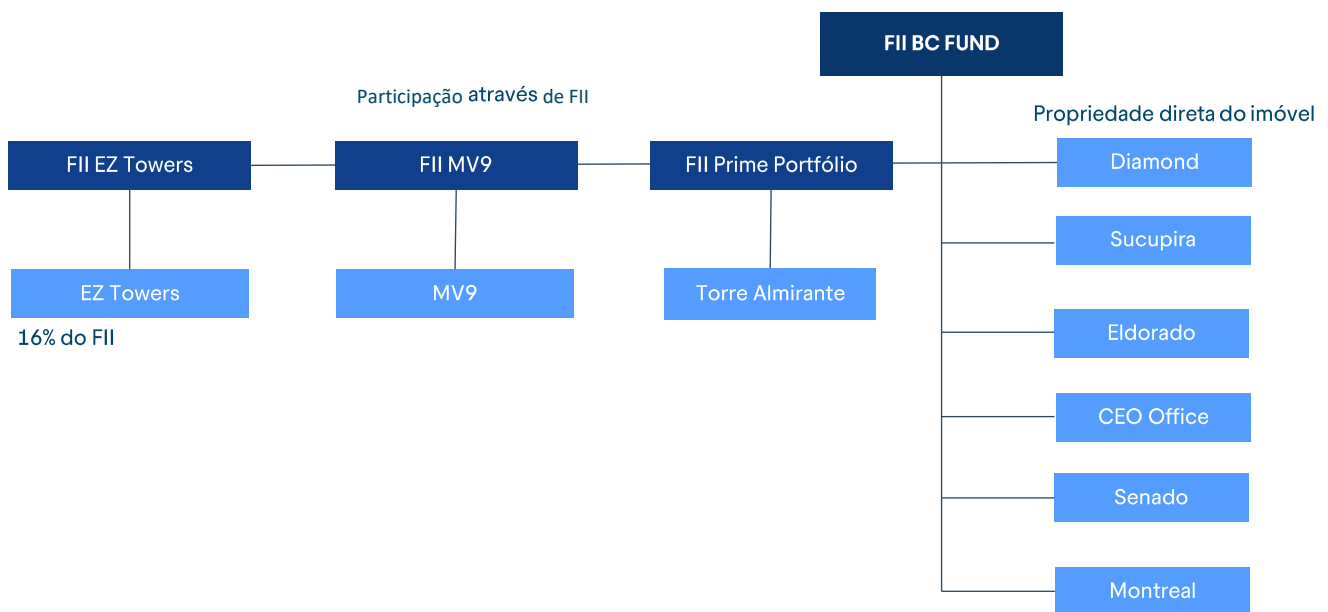
Evolução LTV

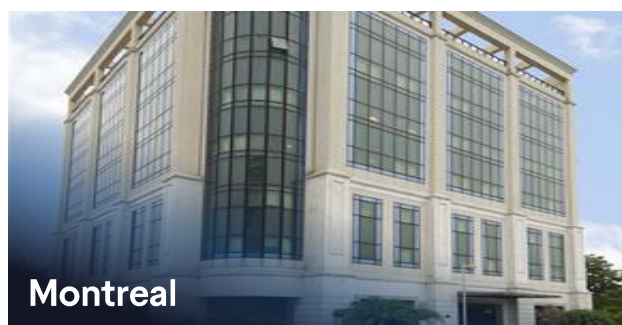
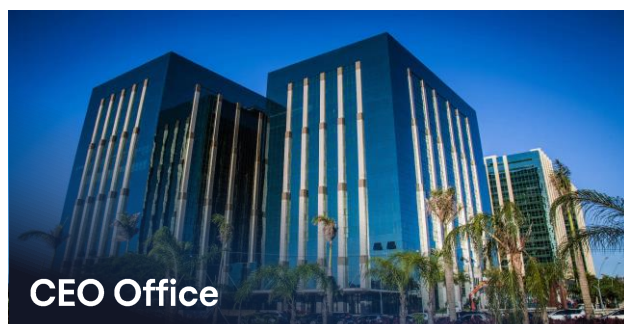
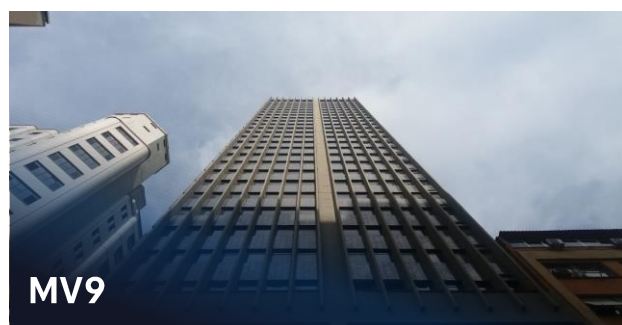
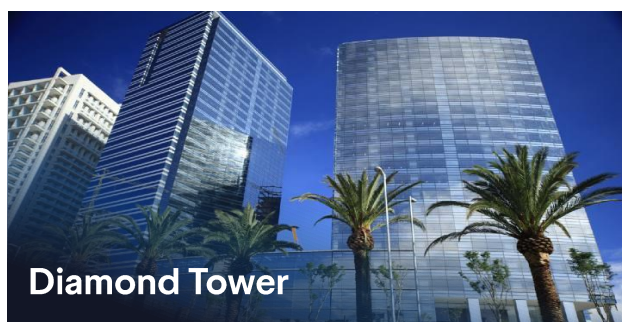
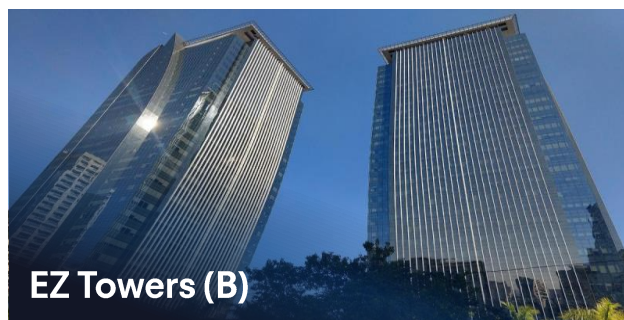


Linha do Tempo da Evolução da Carteira



Estrutura Organizacional do Fundo





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.

