

# FII BTG Pactual Corporate Office Fund

**BRCR11**

Relatório Mensal

Maio 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

Em maio de 2026, o cenário macroeconômico brasileiro foi marcado por incertezas políticas e deterioração das perspectivas econômicas. No campo político, pesquisas eleitorais mostraram enfraquecimento de Flávio Bolsonaro e ampliação da vantagem de Lula.

Na economia, o IPCA-15 veio pior do que o esperado, com pressões inflacionárias mais disseminadas, enquanto o Boletim Focus indicou aumento das expectativas de inflação para 2026 e anos seguintes. Ao mesmo tempo, os dados de atividade econômica apontaram reaceleração da economia, impulsionada pelo consumo.

O Real se valorizou na primeira metade do mês, mas voltou a se depreciar para cerca de R\$ 5,00 por dólar. Diante desse cenário e da continuidade do conflito entre Irã e Israel, o governo anunciou medidas de estímulo, como subsídio temporário à gasolina, o programa Desenrola 2.0, novas linhas de crédito e isenção do imposto federal sobre pequenas importações.

Em continuidade ao forte ritmo comercial observado no primeiro trimestre, o Fundo segue com pipeline robusto de novos contratos e revisionais nos principais ativos do portfólio.

No Eldorado, estamos com dois novos contratos em fase final de assinatura, ambos em patamares recorde de preço para o ativo, uma das operações deve ser concluída acima de R\$ 230/m<sup>2</sup>, reforçando o reposicionamento comercial do empreendimento e a forte demanda por espaços de alto padrão na região.

No Diamond, damos sequência a mais uma negociação revisional, com expectativa de elevar o valor de locação para patamares próximos a R\$ 140/m<sup>2</sup>, em linha com o movimento gradual de atualização dos contratos e reprecificação do ativo.

No EZ Towers, estamos no shortlist de duas multinacionais com demandas ativas de 2 e 3 andares, respectivamente, o que reforça o potencial de redução adicional da vacância no curto prazo.

No Rio de Janeiro, o cenário também segue favorável. Em complemento às locações concluídas no primeiro trimestre, estamos em estágio avançado de negociação em três novos contratos de locação, que devem contribuir para a continuidade do ciclo de absorção observado na praça.

## Principais Indicadores

**VALOR DE MERCADO**  
R\$ 1,19 bilhão

**DIVIDEND YIELD**  
10,98%

**VALOR PATRIMONIAL<sup>1</sup>**  
R\$ 2,28 bilhões

**IMÓVEIS<sup>2</sup> | ABL<sup>2</sup>**  
9 | 144.735 m<sup>2</sup>

**COTA PATRIMONIAL<sup>1</sup>**  
R\$ 85,64 por cota

**RENDIMENTO MENSAL**  
R\$ 0,41 por cota

**COTA DE MERCADO**  
R\$ 44,82 por cota

**COTISTAS**  
112.693

**VACÂNCIA FINANCEIRA**  
8,8 %

**VACÂNCIA FÍSICA**  
11,1 %

**ADTV<sup>3</sup>**  
R\$ 2,9 milhões por dia

**PREÇO MÉDIO DO PORTFÓLIO**  
R\$ 9.234 por m<sup>2</sup> (mercado)

**ALUGUEL MÉDIO DO PORTFÓLIO**  
R\$ 135,57 por m<sup>2</sup>

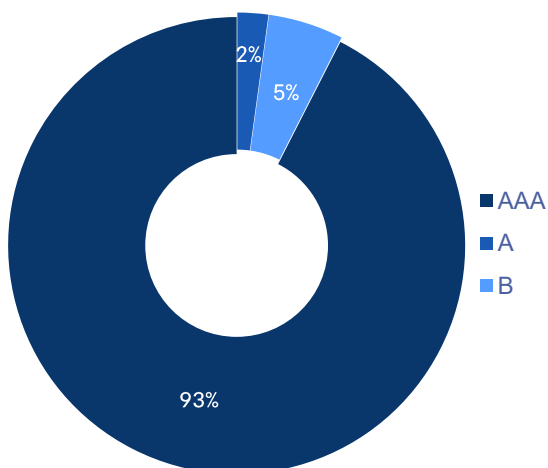
**WALE**  
3,5 anos

## Resumo dos Ativos

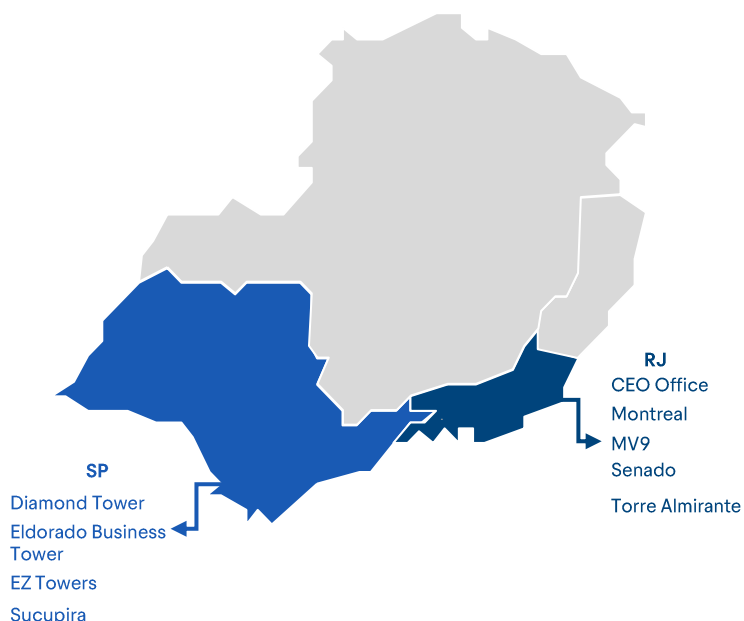
Ativo	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m <sup>2</sup> )	Vacância (m <sup>2</sup> )	Receita Contratada (R\$ mil)	R\$/m <sup>2</sup>	% da Receita Total Potencial	Principais Inquilinos
CEO Office	AAA	R. de Janeiro	Fev/19	27%	4.782	0,0%	403	84,2	2,1%	Tim
Diamond Tower	AAA	São Paulo	Jul/20	100%	36.918	0,0%	4.819	130,5	25,1%	Samsung, Cargill
Eldorado	AAA	São Paulo	Abr/09	34%	22.246	4,6%	4.251	200,4	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%	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	19,2%	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%	1.677	112,8	14,7%	WeWork, EDF
<b>Total</b>					<b>144.735</b>	<b>11,1%</b>	<b>17.452</b>	<b>135,57</b>	<b>100,0%</b>	

## Receita por Classe

(% da Receita Contratada Total)



## Panorama Regional dos Principais Ativos



## Vacância

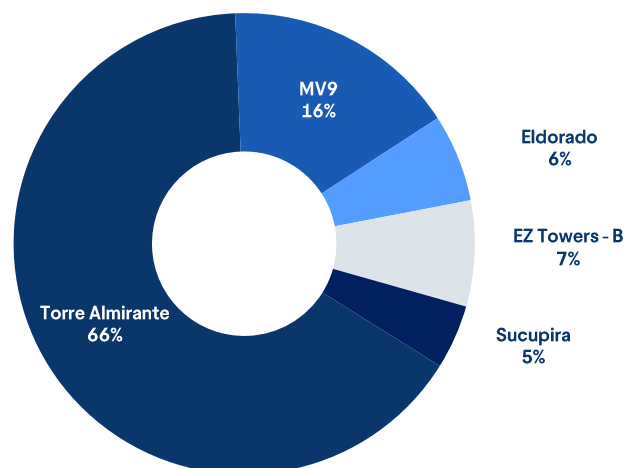
A vacância financeira do portfólio, em abril de 2026, representava 8,8% em termos de receita de locação potencial, enquanto a física encerrou o mês em 11,1% sobre o total de ABL em m<sup>2</sup>, em linha ao mês anterior.

A vacância correspondia a 10.224 m<sup>2</sup> no Torre Almirante, 2.758 m<sup>2</sup> no MV9, 1.030 m<sup>2</sup> no Eldorado, 1.243 m<sup>2</sup> no EZ Towers, e 753 m<sup>2</sup> no Sucupira.

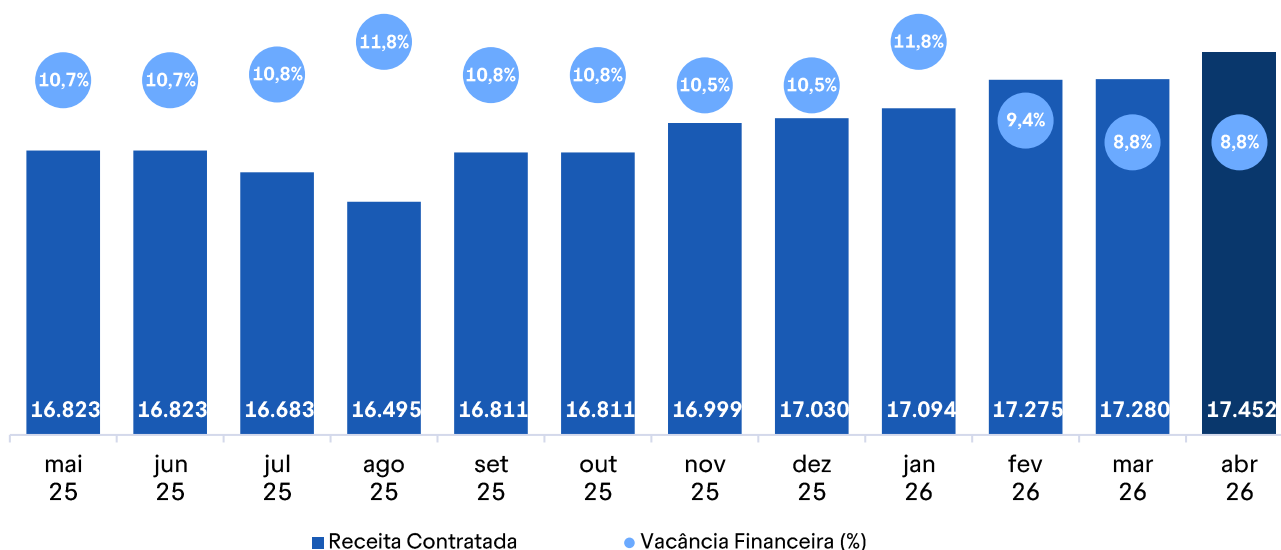
A gestão segue em busca de novos locatários para ocupação das áreas vagas, com negociações em andamento e minutas em fase de discussão, reforçando a expectativa de avanço na ocupação dos ativos nos próximos meses.

## Área Locável Disponível por Ativo

(% Área Bruta Locável Total)

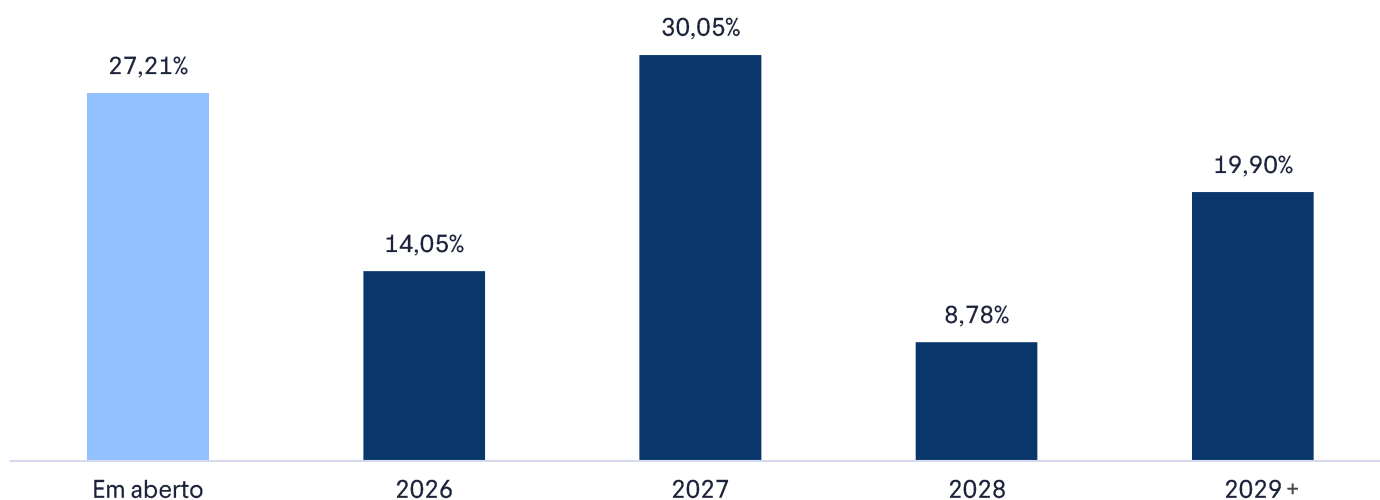


## Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação (4)

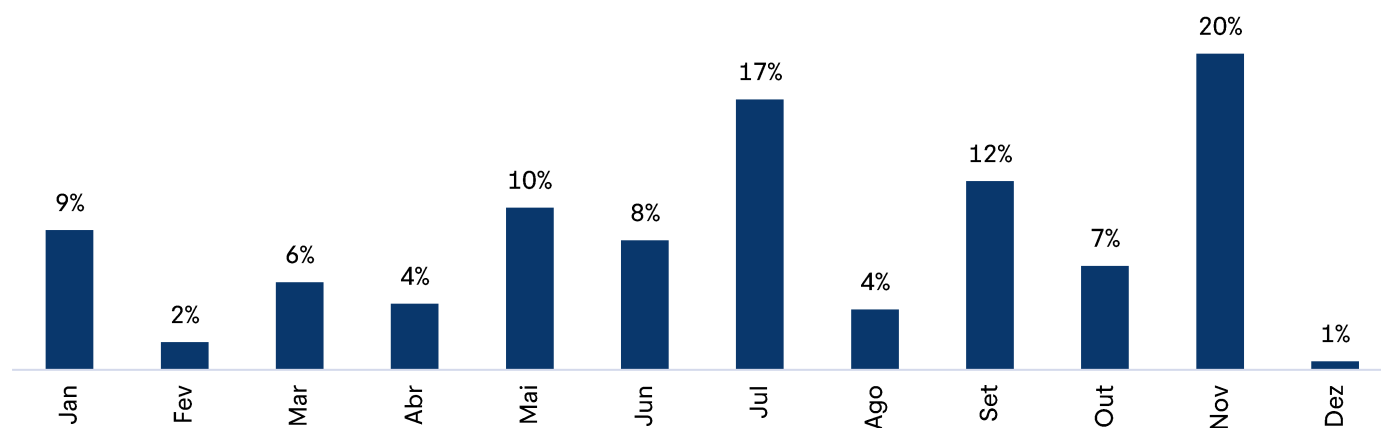


(4) Medida não contábil que corresponde ao valor total dos contratos de locação vigentes no mês de referência, desconsiderando descontos, carências, multas e outros ajustes que impactam a receita contábil de locação.

## Concentração das revisionais

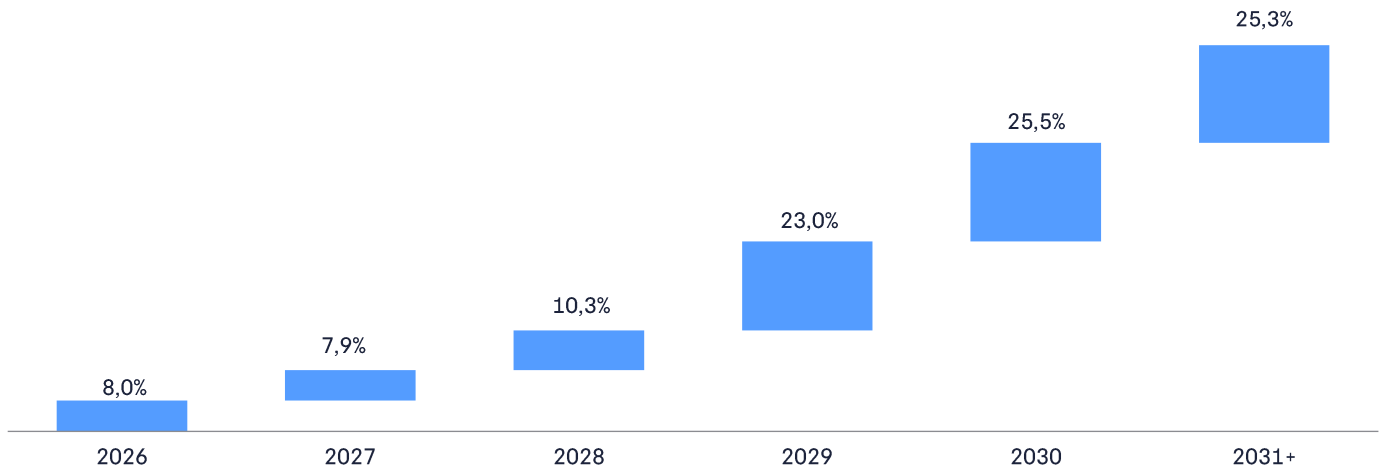


## Concentração dos reajustes



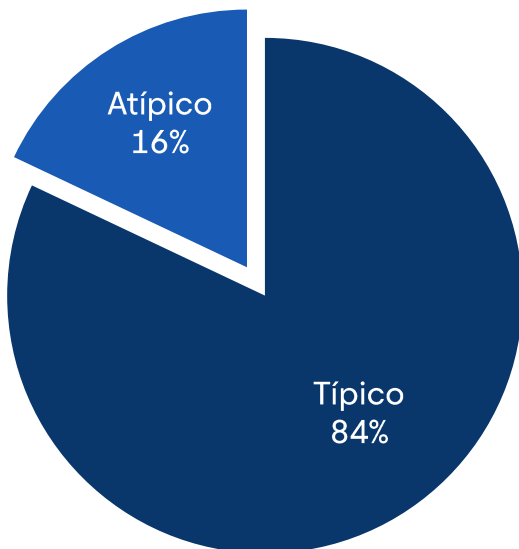
## Cronograma de Vencimentos

(% da Receita Contratada Total)



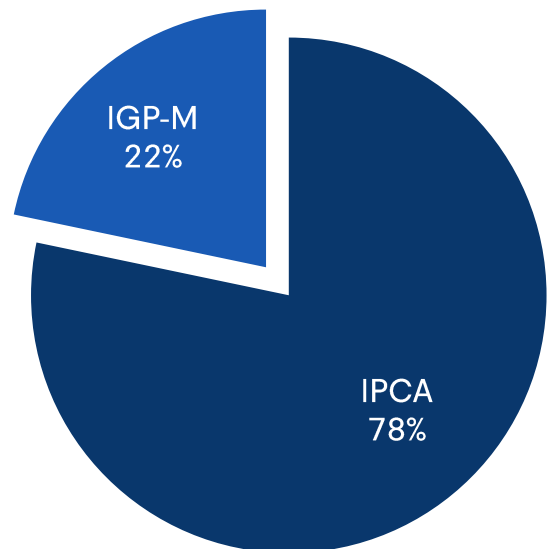
## Tipicidade do Contrato

(% da Receita Contratada Total)



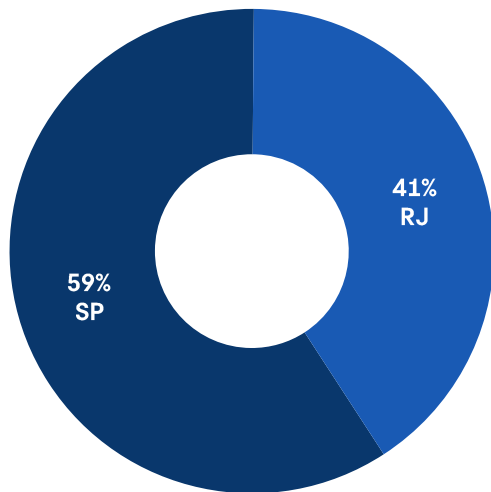
## Índices de Reajuste

(% da Receita Contratada Total)



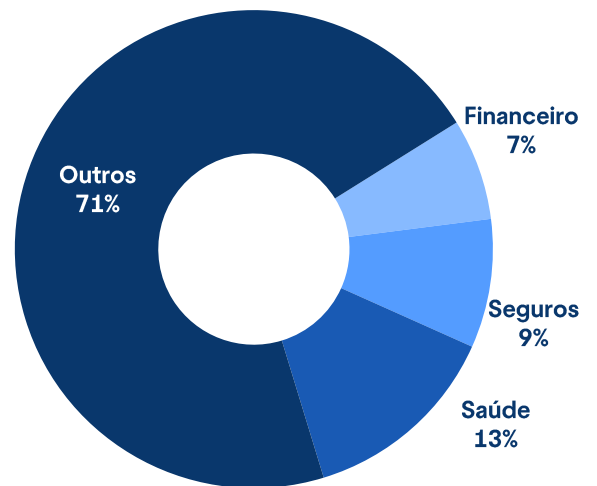
## Receita por Região

(% da Receita Contratada Total)



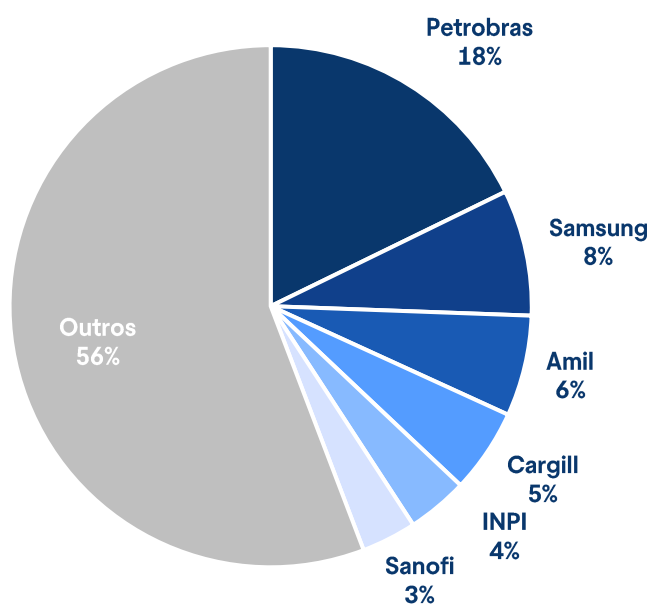
## Receita por Setor

(% da Receita Contratada Total)

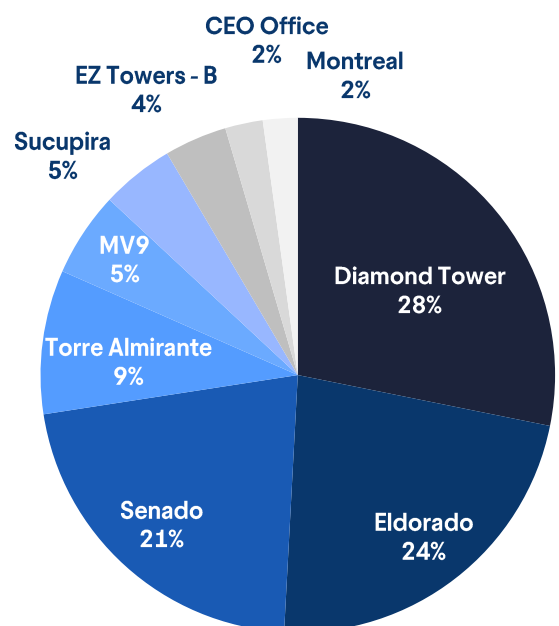


## Principais Locatários

(% da Receita Contratada Total)



## Receita por Ativos



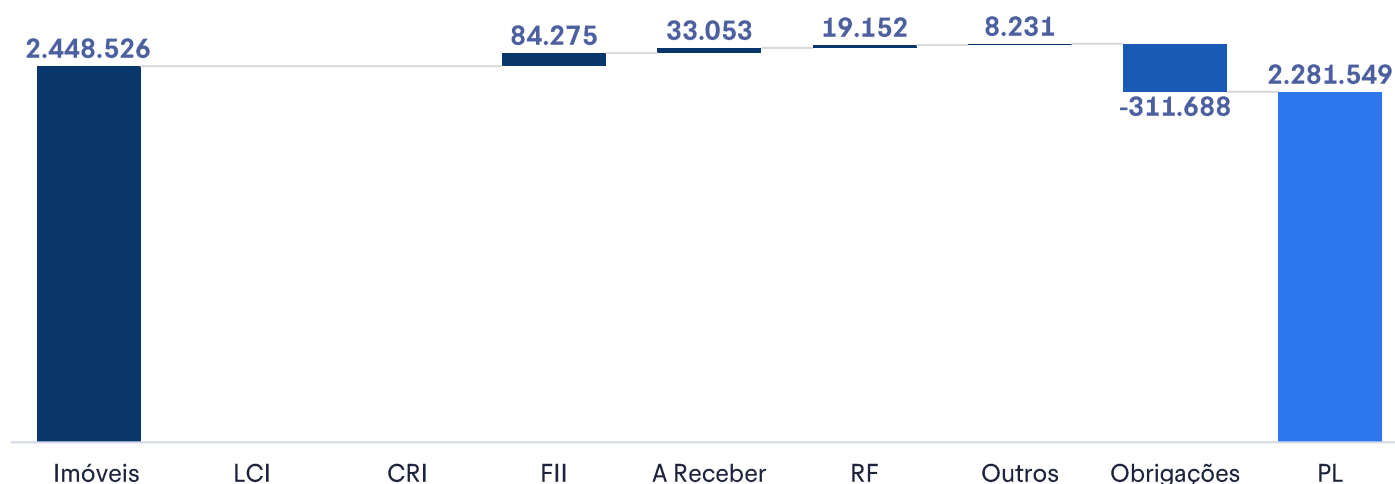
## Demonstração do Resultado

Mil R\$	Março	Abril	Acumulado Ano
Receitas de Aluguel	16.178	16.207	65.068
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-257	513	
Outras Receitas de Propriedades	-527	-480	-2.245
Ajuste a Valor Justo			
Despesas Financeiras de Propriedades	-3.640	-3.317	-13.754
Despesas Administrativas de Propriedades	-845	-811	-3.595
<b>Resultado de Propriedades</b>	<b>10.909</b>	<b>12.112</b>	<b>45.474</b>
Receitas de CRI, LCI e outros FII	168	151	864
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	-1.068	-915	-3.544
Outros Ativos Financeiros	268	194	754
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	-1.961	-1.900	-8.683
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>8.316</b>	<b>9.642</b>	<b>34.865</b>
FFO Ajustado do Período	11.371	11.698	44.163
FFO Ajustado (R\$/Cota)	0,43	0,44	1,66
Distribuição aos Cotistas no Período	10.922	10.922	43.687

## Balanço Patrimonial

Categoria (R\$mil)	Abr/26	% do Ativo
<b>Ativo</b>	<b>2.593.237</b>	<b>100,0%</b>
Imóveis	2.448.526	94,4%
LCI	-	0,0%
CRI	-	0,0%
Cotas de outros FII	84.275	3,2%
Aluguéis a Receber	33.053	1,3%
Renda Fixa	19.152	0,7%
Ativos Diversos	8.231	0,3%
<b>Passivo</b>	<b>311.688</b>	<b>12,0%</b>
Obrigações por Aquisição de Imóveis	283.337	10,9%
Outros Passivos	28.351	1,1%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>2.281.549</b>	<b>88,0%</b>
Total Passivo e Patrimônio Líquido	2.593.237	100%

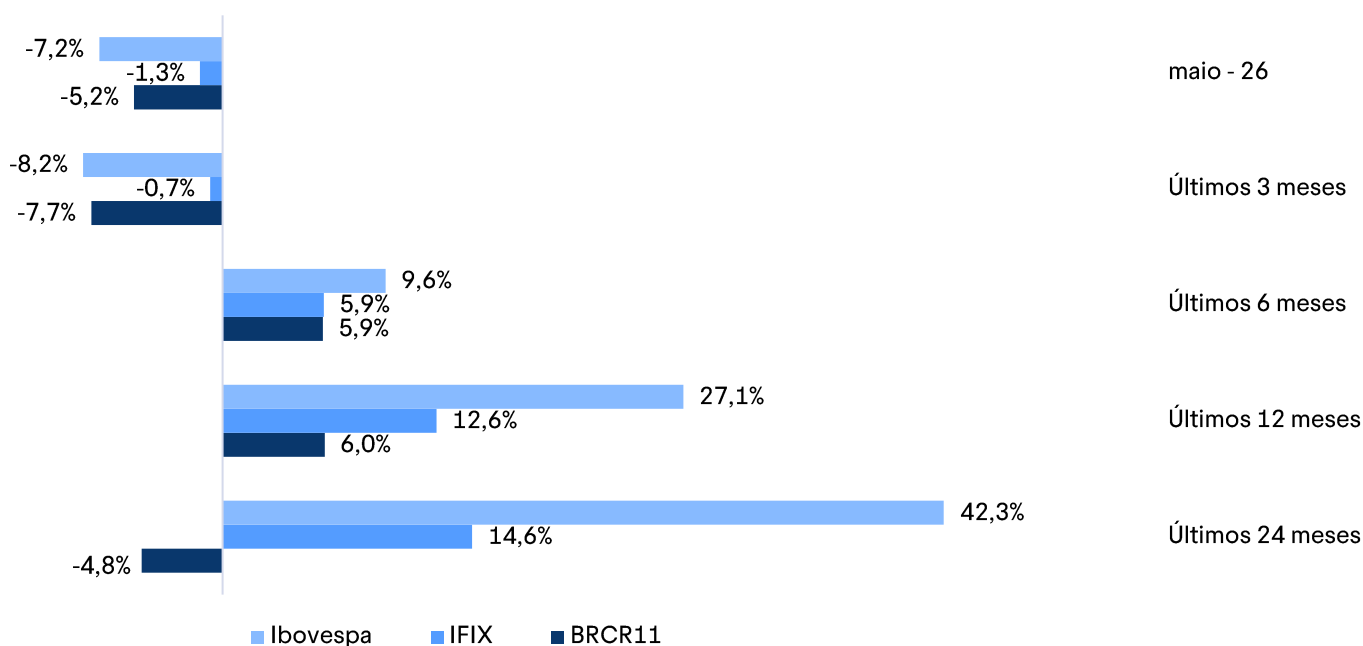
## Composição do Patrimônio (milhares)



## Performance na B3

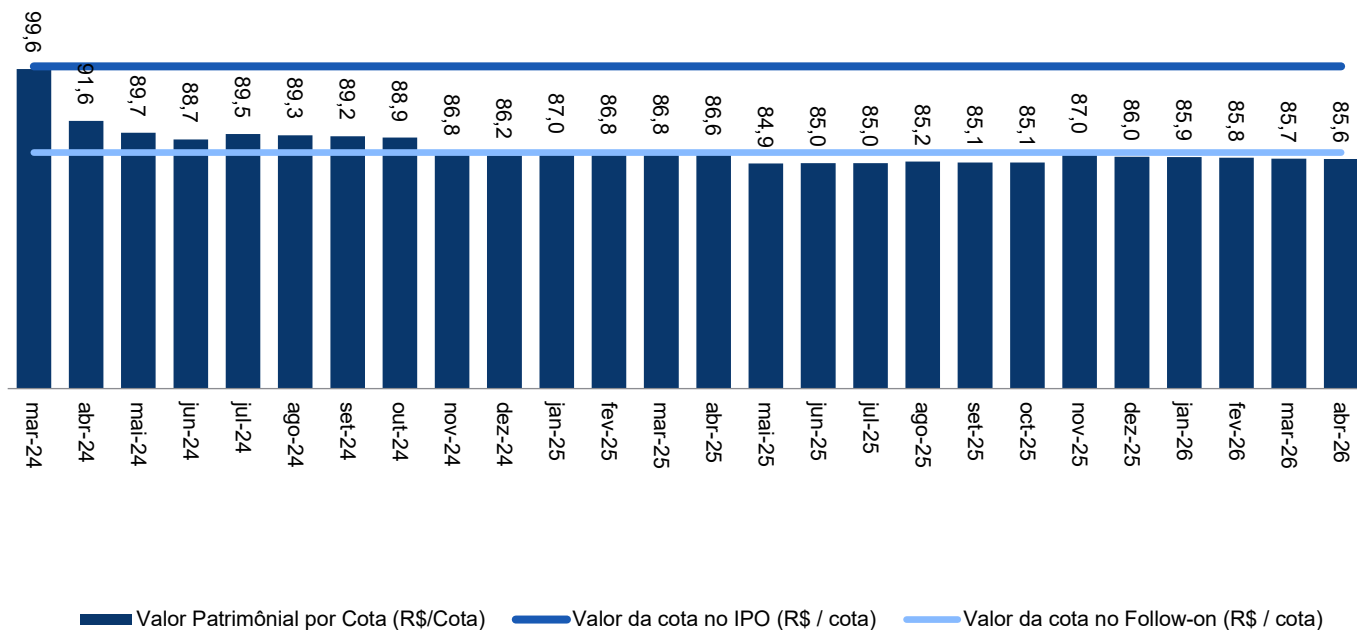
	Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado <sup>1</sup>	R\$ 85,65/cota	R\$ 44,82 /cota
Desconto ao valor patrimonial	0,0%	-47,7%
Valor distribuído por cota	R\$ 0,41	R\$ 0,41
Rentabilidade mensal	0,5%	0,9%
Rentabilidade anualizada (composto)	5,9%	11,5%
Quantidade de cotas	26,6 mi	26,6 mi
Valor das cotas	R\$ 2.281,5 mi	R\$ 1.194 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\$ 2.424,1 mi	R\$ 1.336,5 mi
Receita contratada	R\$ 16,7 mi	R\$ 16,7 mi
Cap rate implícito	8,2 %	15,0 %
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	8,2 %	16,4 %
Área bruta locável	144,7 mil m <sup>2</sup>	144,7 mil m <sup>2</sup>
Valor implícito por m <sup>2</sup>	R\$ 16.748/m <sup>2</sup>	R\$ 9.234/m <sup>2</sup>
Volume total negociado no mês	-	R\$ 57,5 mi
Volume médio diário de negociação no mês	-	R\$ 2,9 mi
% do fundo negociado no mês	-	1,9 %
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	-	21,7 %
Var. da cota no mercado para mês anterior	-	0,0 %
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	-	-5,2 %

## Retorno do Cotista <sup>5</sup>

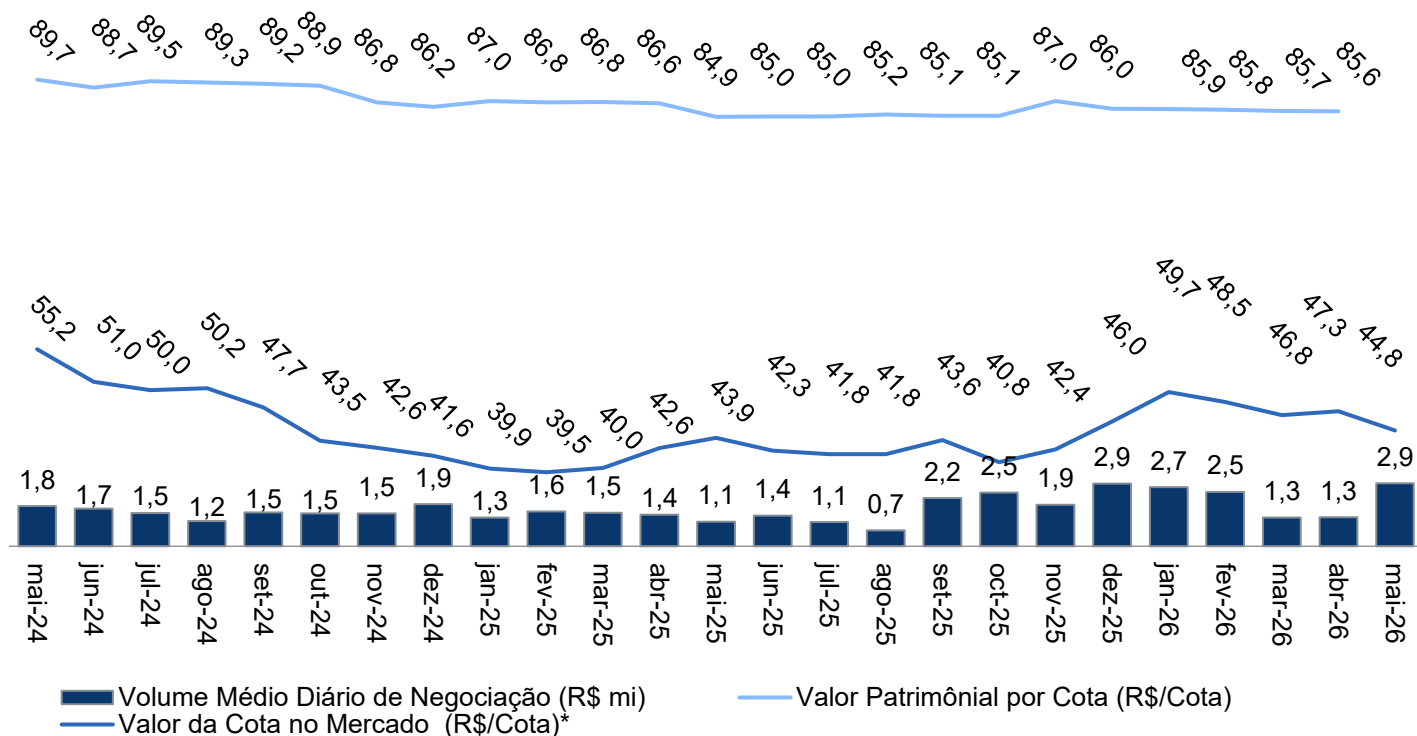


## Valor Patrimonial por Cota (R\$/Cota)

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.

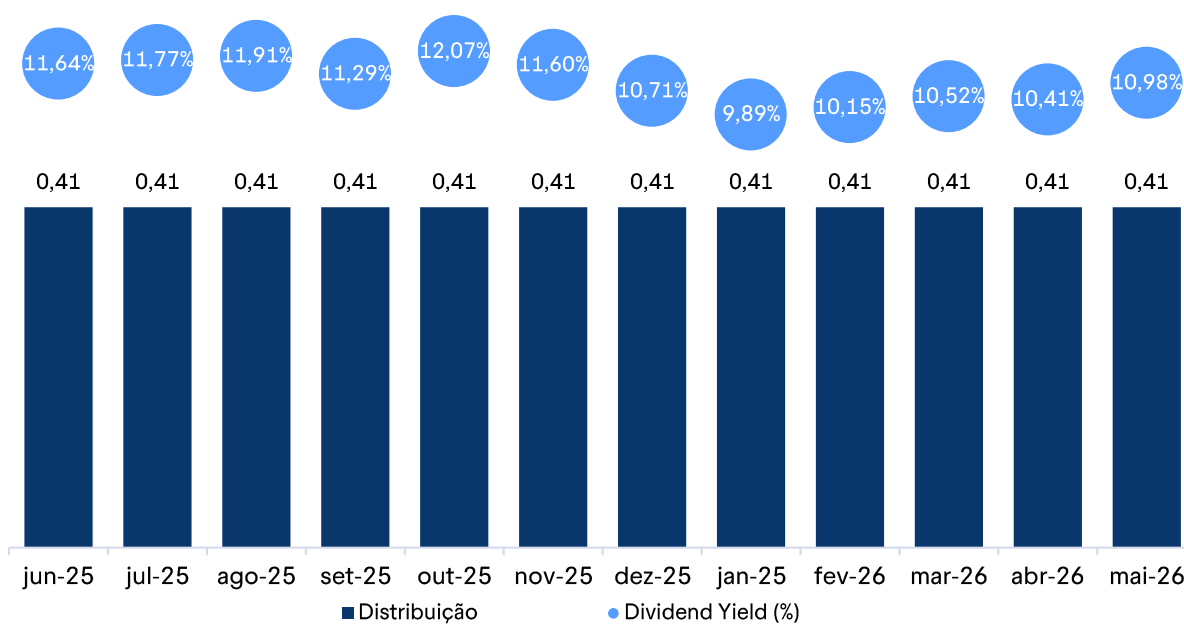


## Desempenho da Cota

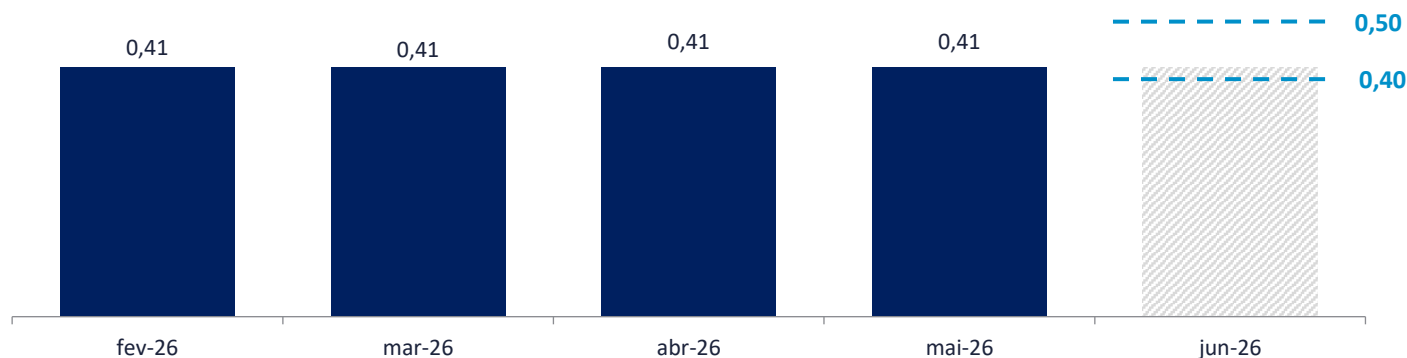


## Distribuição de Dividendos

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 maio, o fundo distribuiu R\$ 0,41/cota, o equivalente a um dividend yield de 10,98% com base na cota de fechamento de maio 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) <sup>(6)</sup>/<sub>(7)</sub>



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.

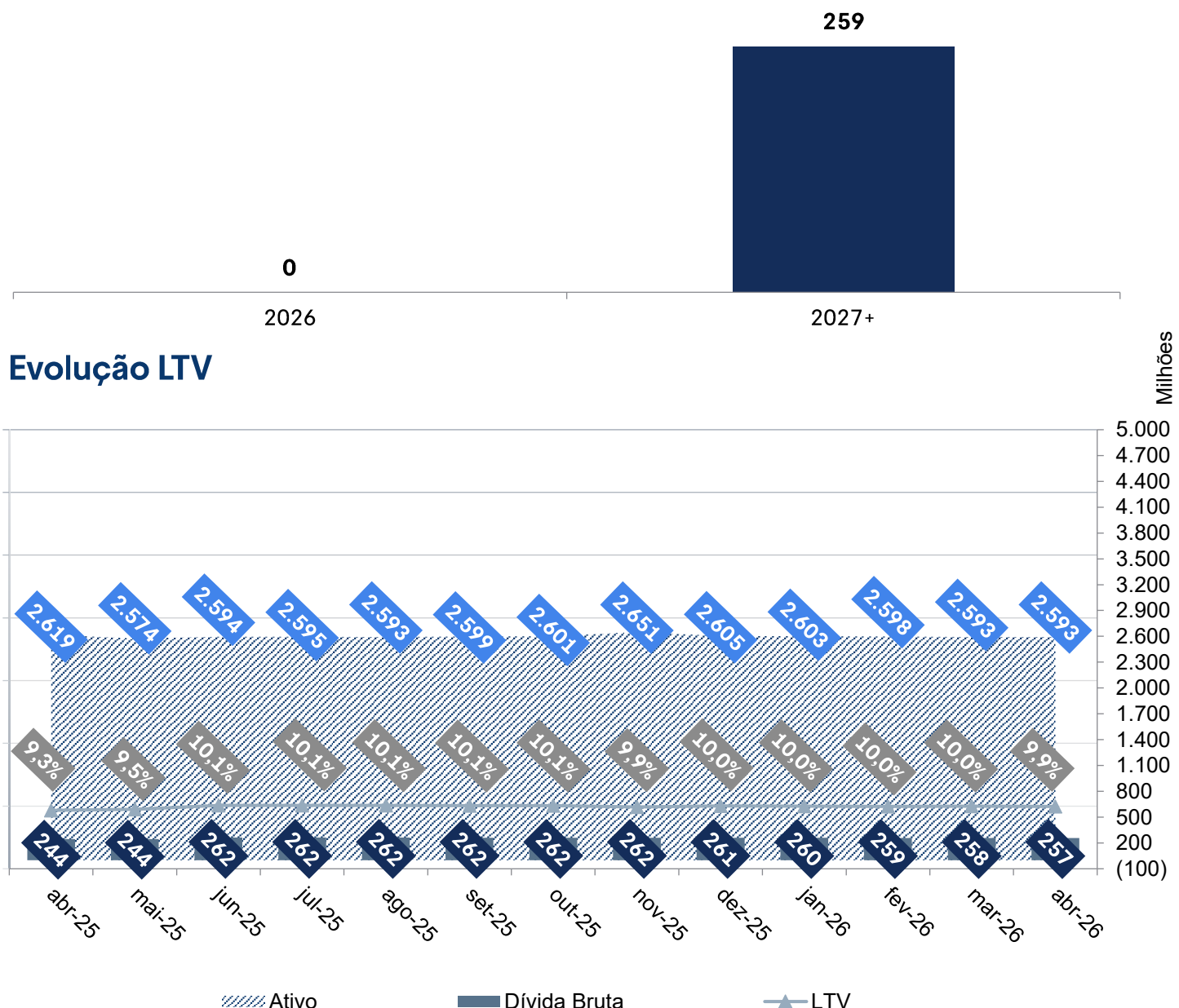
# Curva de Amortização

Em abril 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.

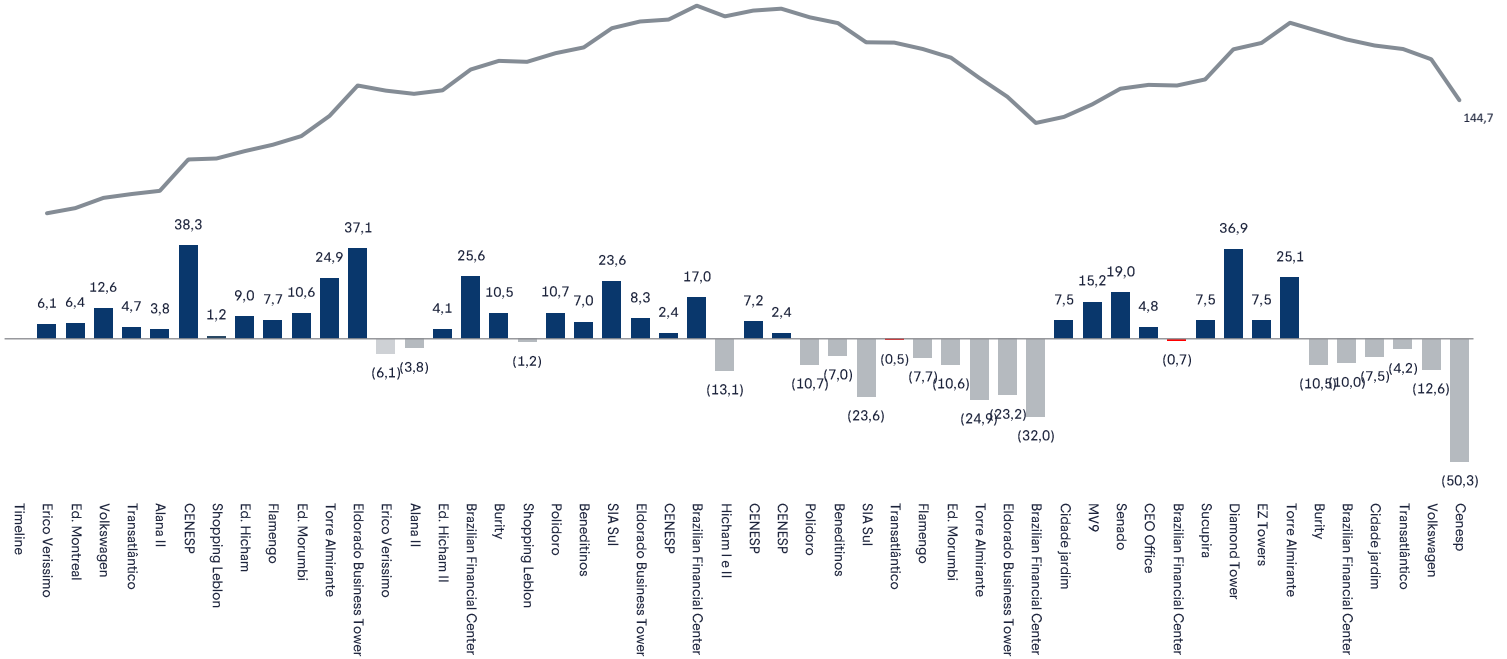
Em março 2026, visando a preservação de caixa do fundo, foi concluída uma negociação relevante referente à dívida do Torre Almirante, garantindo um prazo de 12 meses de carência de amortização do saldo principal, a partir de abril, sendo mantido o pagamento de juros mensais da obrigação não incidindo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

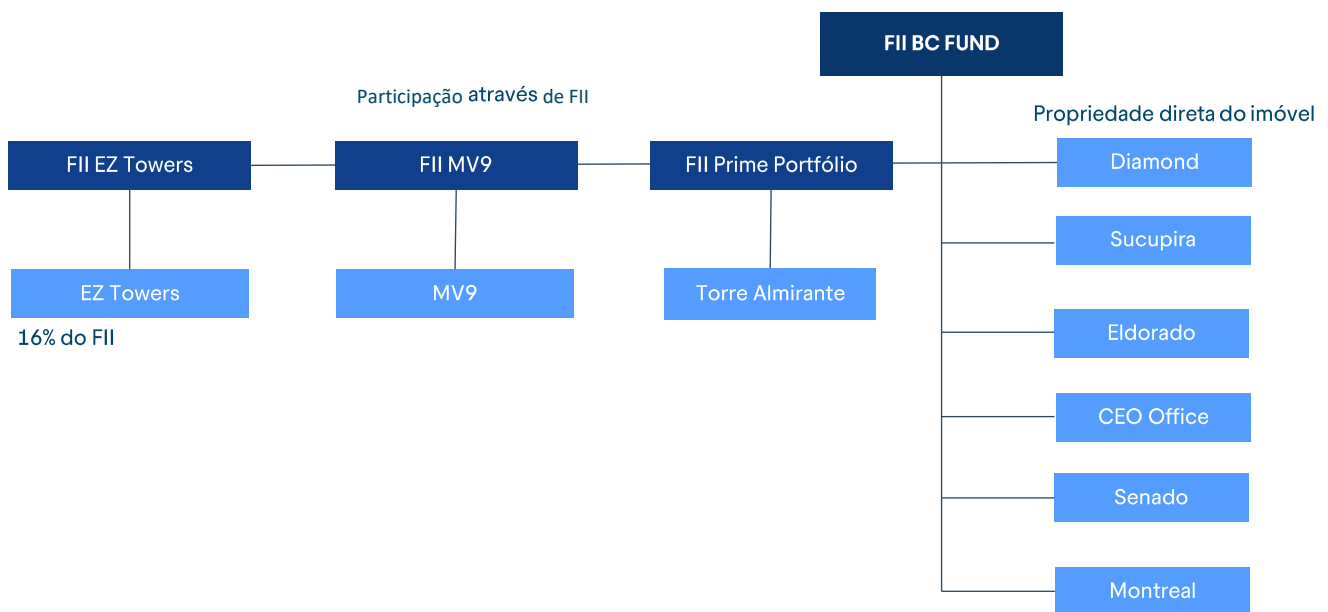
Com essa abordagem, o fundo mantém uma estrutura de capital robusta e direciona os recursos disponíveis para aproveitar novas oportunidades de investimento ou incrementar a distribuição de rendimentos aos cotistas. Essa estratégia fortalece a geração de valor para os investidores ao equilibrar a eficiência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



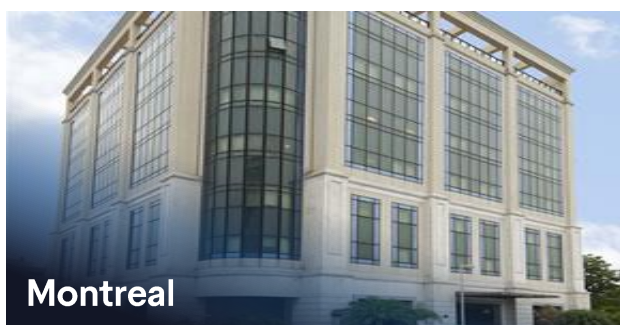
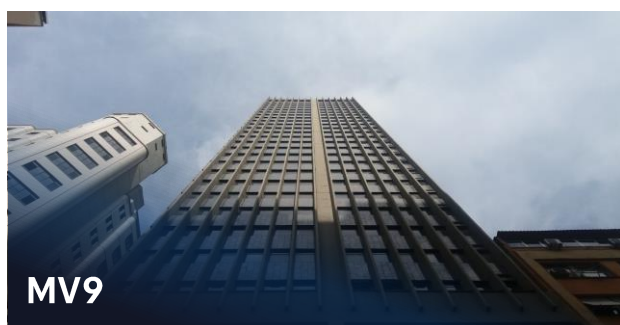
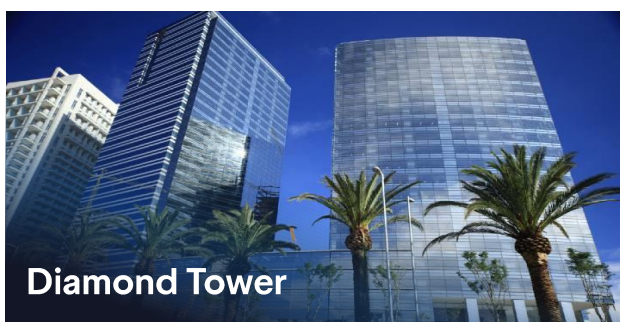
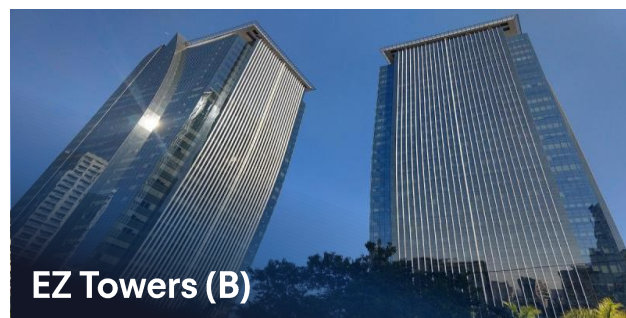
## Linha do Tempo da Evolução da Carteira



## 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.

