

FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11

Relatório Mensal

Fevereiro 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

O ambiente internacional seguiu marcado por atividade resiliente nos Estados Unidos, com sinais de estabilização no mercado de trabalho e criação de 172 mil vagas em janeiro, enquanto a taxa de desemprego recuou para 4,28%. O ambiente internacional permanece caracterizado por atividade resiliente nos Estados Unidos, com estabilização do mercado de trabalho, criação de 172 mil vagas em janeiro e taxa de desemprego em 4,28%. Apesar da desaceleração do PIB no 4T25 para 1,4% anualizado, o consumo segue como principal motor da economia. A inflação, por sua vez, perdeu ritmo de desinflação, com o Core PCE encerrando 2025 em 3,0% a/a e maior evidência de repasse tarifário, reforçando a postura cautelosa do Federal Reserve e a perspectiva de cortes de juros apenas no segundo semestre. Para emergentes, o pano de fundo segue relativamente construtivo, sustentado por dólar mais fraco e commodities firmes, ainda que com maior volatilidade geopolítica. No Brasil, os ativos domésticos apresentaram desempenho positivo, refletindo ambiente político mais claro e a consolidação da expectativa de início do ciclo de afrouxamento monetário, com o mercado precificando corte de 50 bps na próxima reunião do Copom. A atividade segue resiliente, embora em desaceleração gradual, com crescimento modesto estimado para o trimestre. As leituras recentes de inflação vieram mais benignas na margem, com destaque para alimentos e bens industriais, enquanto serviços permanecem pressionados. No varejo, o ICVA indicou resiliência no Carnaval de 2026, com destaque para Turismo & Transporte e bom desempenho em capitais turísticas, reforçando a importância do calendário sazonal para a dinâmica do setor. Na estratégia corporativa do BC Fund, iniciando por São Paulo, registramos avanços relevantes na frente comercial. No EZ Towers, assinamos uma nova locação de meio andar, adicionando 986,71 m² ao ativo e elevando a ocupação para aproximadamente 84%. Trata-se de uma expansão de locatário já instalado, que aproveitou o movimento para estender o contrato até 2036, reforçando a previsibilidade de receita no longo prazo. No Diamond, também formalizamos a renovação por mais 60 meses, a valores próximos de R\$ 140/m². No Rio de Janeiro, os avanços concentram-se no Torre. Estamos com a minuta, em fase final de aprovação, de uma nova locação de aproximadamente 2.500 m², correspondente a dois andares, com expectativa de assinatura e início de vigência ainda em março. Adicionalmente, a área recentemente devolvida em fevereiro já conta com duas novas empresas interessadas em ocupar o espaço, ambas em fase de minuta, com negociações avançadas, carência reduzida e patamar de aluguel elevado, evidenciando a liquidez do andar. Ainda no Centro do Rio, no MV9, assinamos a renovação por mais 60 meses com o órgão público que ocupa integralmente o imóvel; apesar da devolução de pequena área, houve incremento no valor de locação, sem concessão de descontos, mantendo a receita recorrente do ativo no fundo preservada.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 1,29 bilhões

DIVIDEND YIELD
10,15%

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 2,29 bilhões

IMÓVEIS² | ABL²
9 | 144.735 m²

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 85,94 por cota

RENDIMENTO MENSAL
R\$ 0,41 por cota

COTA DE MERCADO
R\$ 48,45 por cota

COTISTAS
117.515

VACÂNCIA FINANCEIRA
11,8%

VACÂNCIA FÍSICA
13,1%

ADTV³
R\$ 2,5 milhões por dia

PREÇO MÉDIO DO PORTFÓLIO
R\$ 10.118 por m² (mercado)

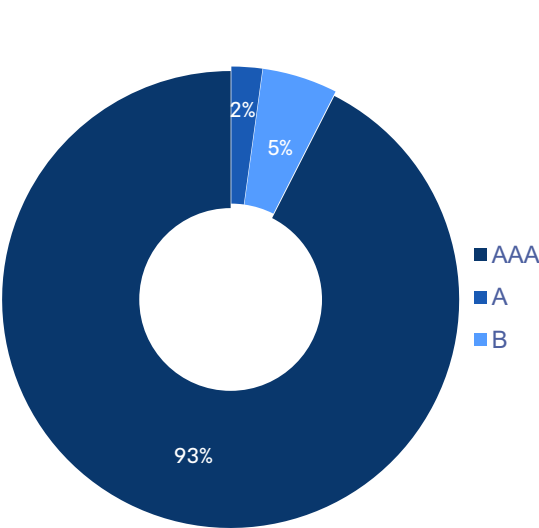
ALUGUEL MÉDIO DO PORTFÓLIO
R\$ 135,95 por m²

WALE
3,5 anos

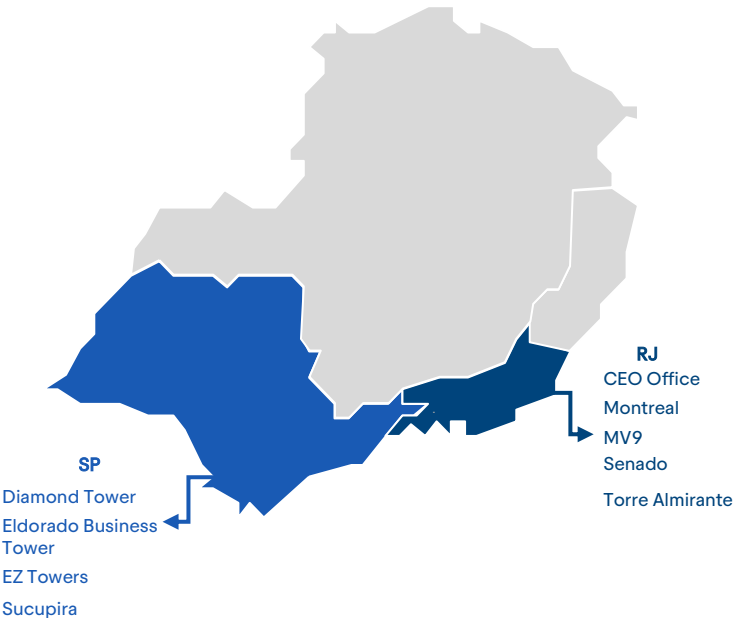
Resumo dos Ativos

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%	4.790	129,7	24,7%	Samsung, Cargill
Eldorado	AAA	São Paulo	Abr/09	34%	22.246	7,9%	3.919	191,4	22,0%	Betano, LinkedIn
EZ Towers - B	AAA	São Paulo	Out/20	16%	7.520	18,6%	669	106,5	4,1%	UnitedHealth, Marsh
Montreal	A	R. de Janeiro	Dez/07	100%	6.439	0,0%	371	57,6	1,9%	Estácio, Technos
MV9	B	R. de Janeiro	Fev/19	100%	15.174	18,2%	932	75,1	5,9%	INPI
Senado	AAA	R. de Janeiro	Fev/19	20%	19.035	0,0%	3.691	193,9	19,0%	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	49,8%	1.539	122,1	15,8%	WeWork, EDF
Total					144.735	13,1%	17.094	135,95	100,0%	

Receita por Classe
(% da Receita Contratada Total)



Panorama Regional dos Principais Ativos



Vacância

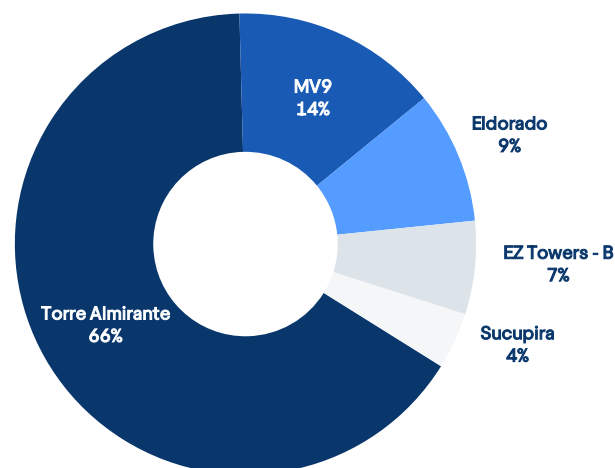
A vacância financeira do portfólio, em janeiro de 2026, representava 11,8% em termos de receita de locação potencial, e 13,1% sobre o total de ABL em m², superior ao mês anterior dado a devolução de 3 andares no ativo MV9.

O locatário renovou seu contrato, anteriormente previsto para encerramento neste mês, com a devolução de três andares do imóvel. Embora a operação tenha resultado em aumento da vacância física do, o impacto sobre a receita foi positivo, em razão do reajuste no valor de locação por m². Dessa forma, a receita total do ativo passou a ser superior à observada no contrato anterior.

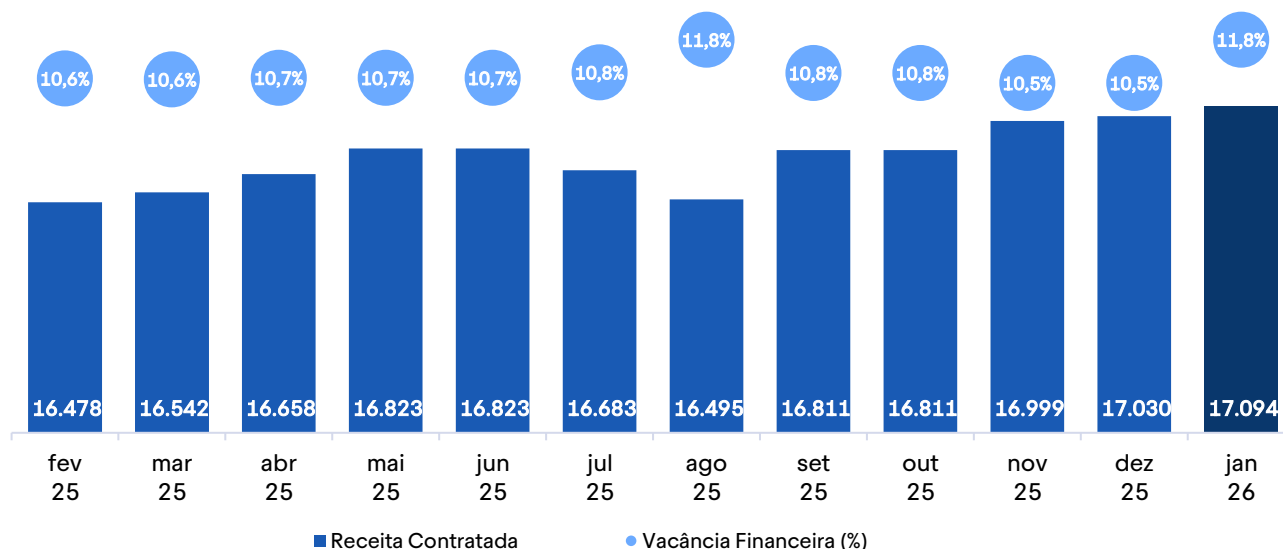
A vacância ao final de janeiro de 2026 correspondia a 12.483 m² no Torre Almirante, 2.758 m² no MV9, 1.764 m² no Eldorado, 1.243 m² no EZ Towers, e 753 m² no Sucupira.

Área Locável Disponível por Ativo

(% Área Bruta Locável Total)

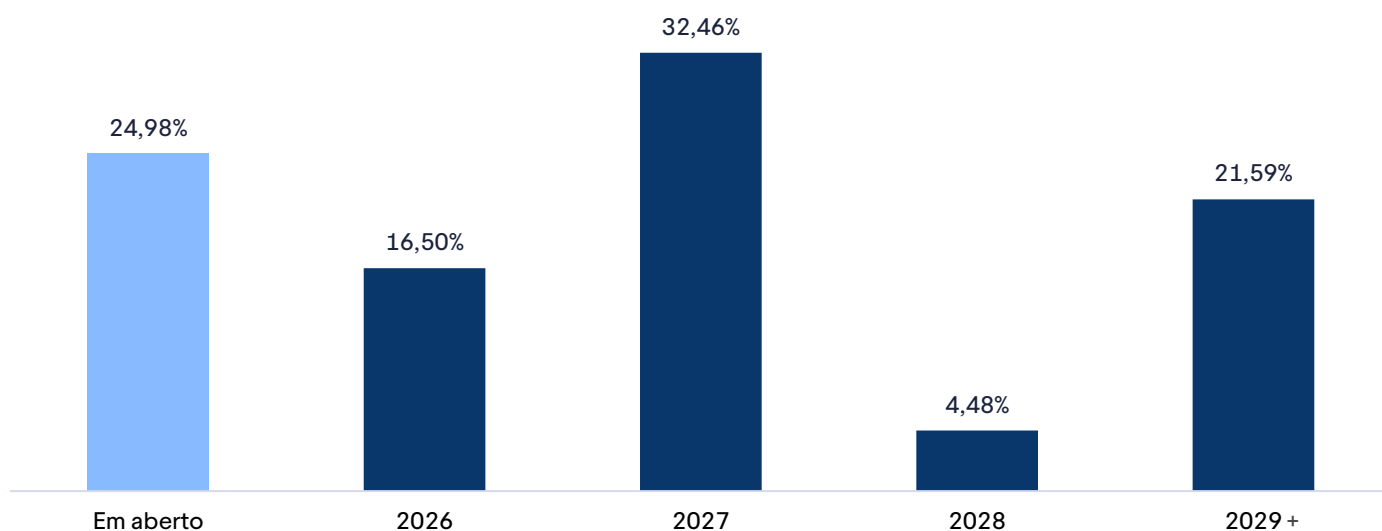


Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação (4)

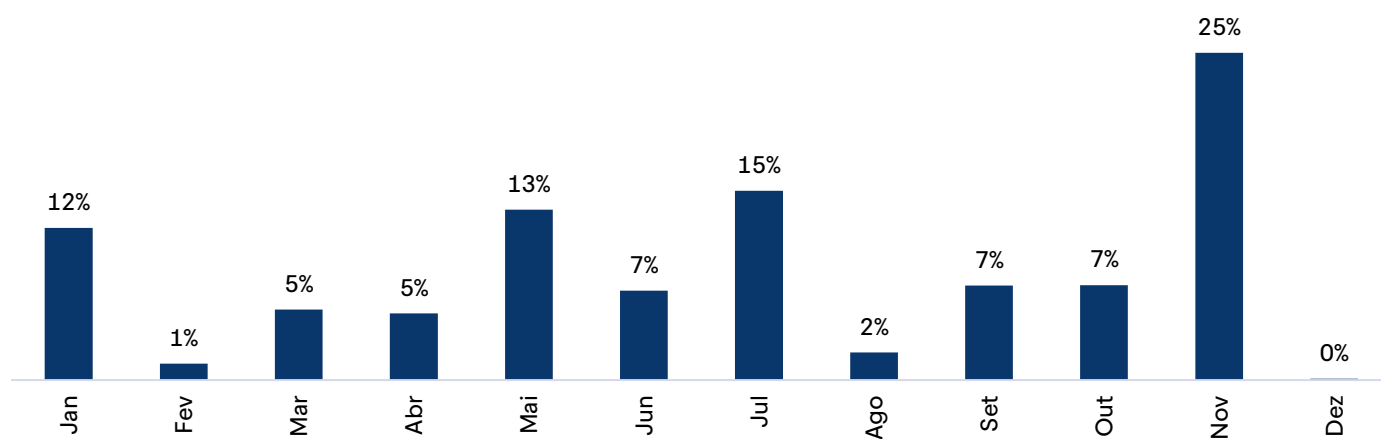


(4) Medida não contábil que corresponde ao valor total dos contratos de locação vigentes no mês de referência, desconsiderando descontos, carências, multas e outros ajustes que impactam a receita contábil de locação.

Concentração das revisionais

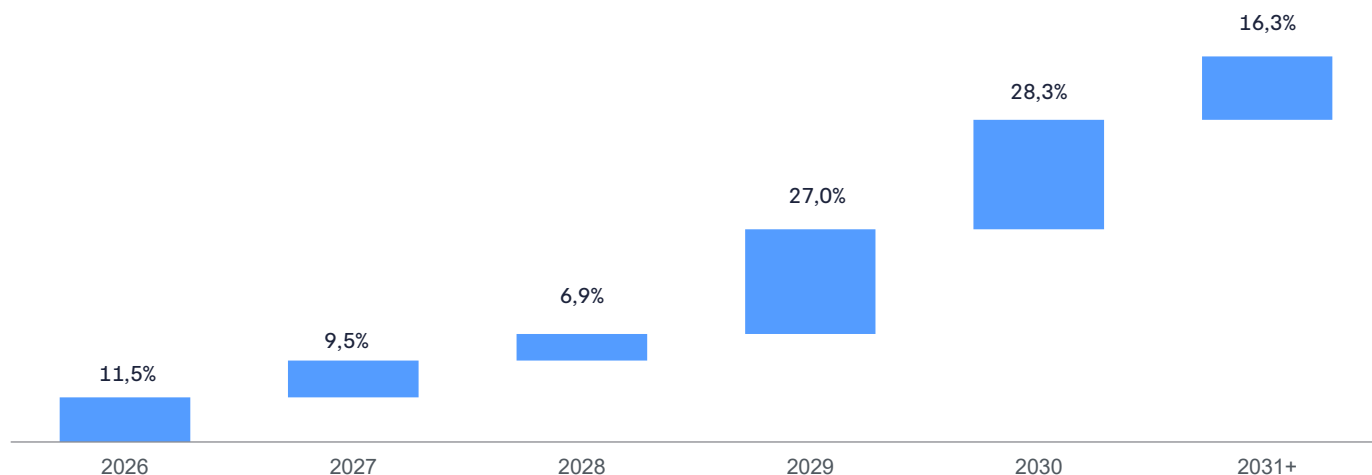


Concentração dos reajustes



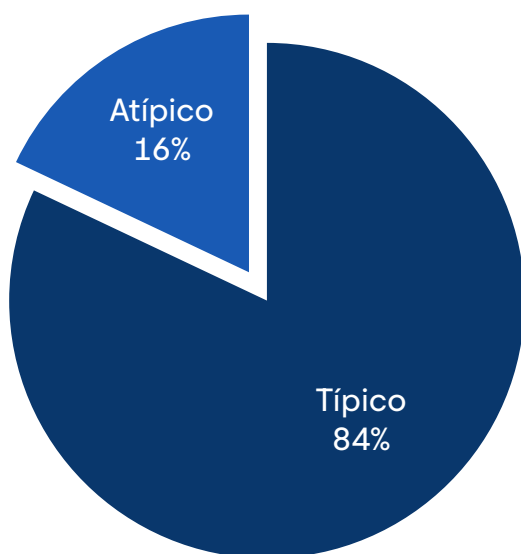
Cronograma de Vencimentos

(% da Receita Contratada Total)



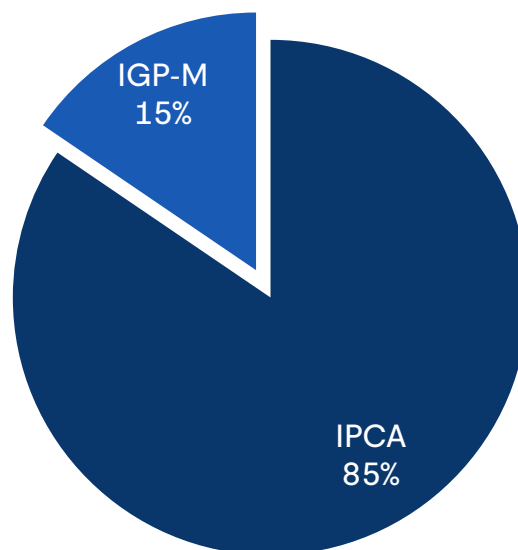
Tipicidade do Contrato

(% da Receita Contratada Total)



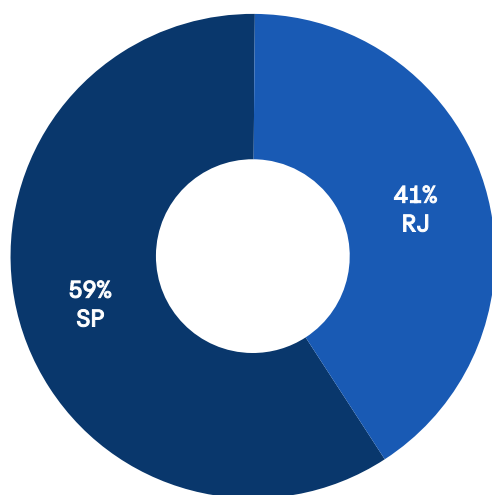
Índices de Reajuste

(% da Receita Contratada Total)



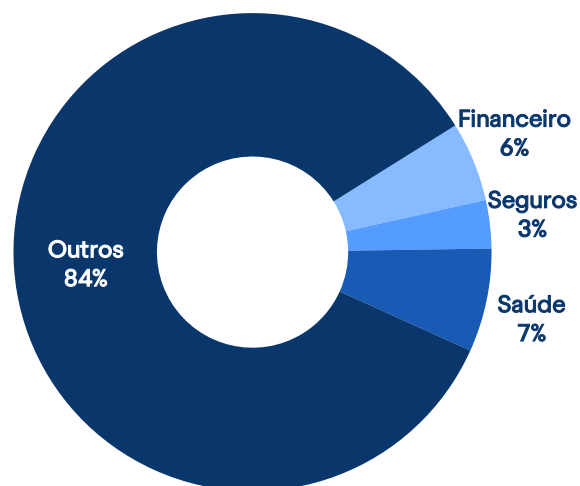
Receita por Região

(% da Receita Contratada Total)



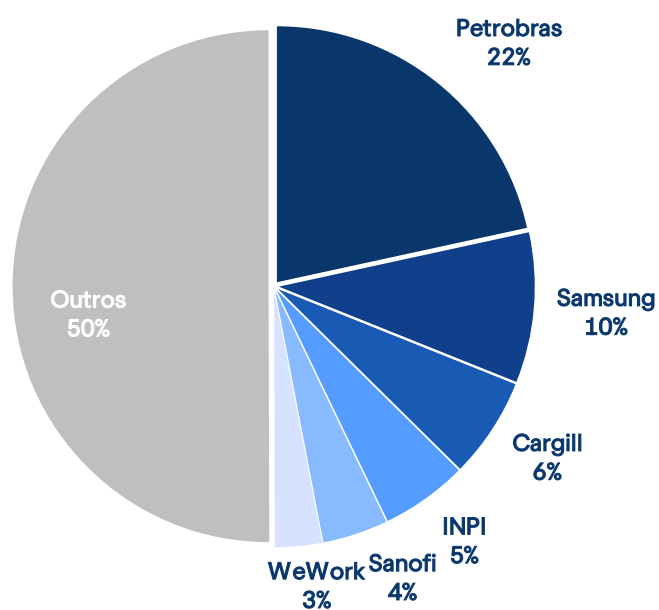
Receita por Setor

(% da Receita Contratada Total)

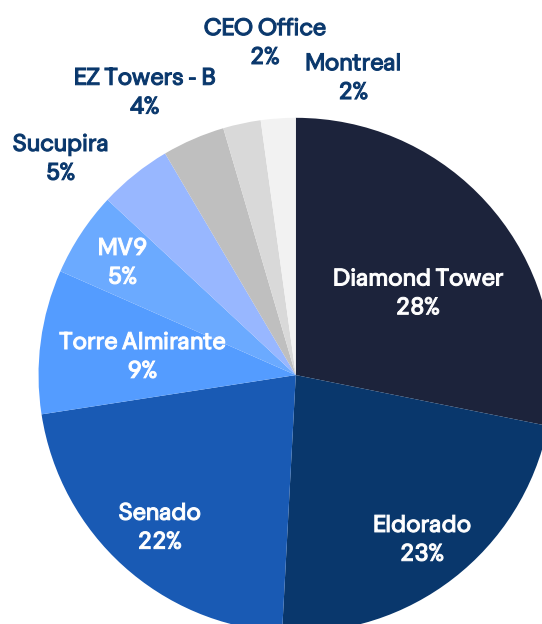


Principais Locatários

(% da Receita Contratada Total)



Receita por Ativos



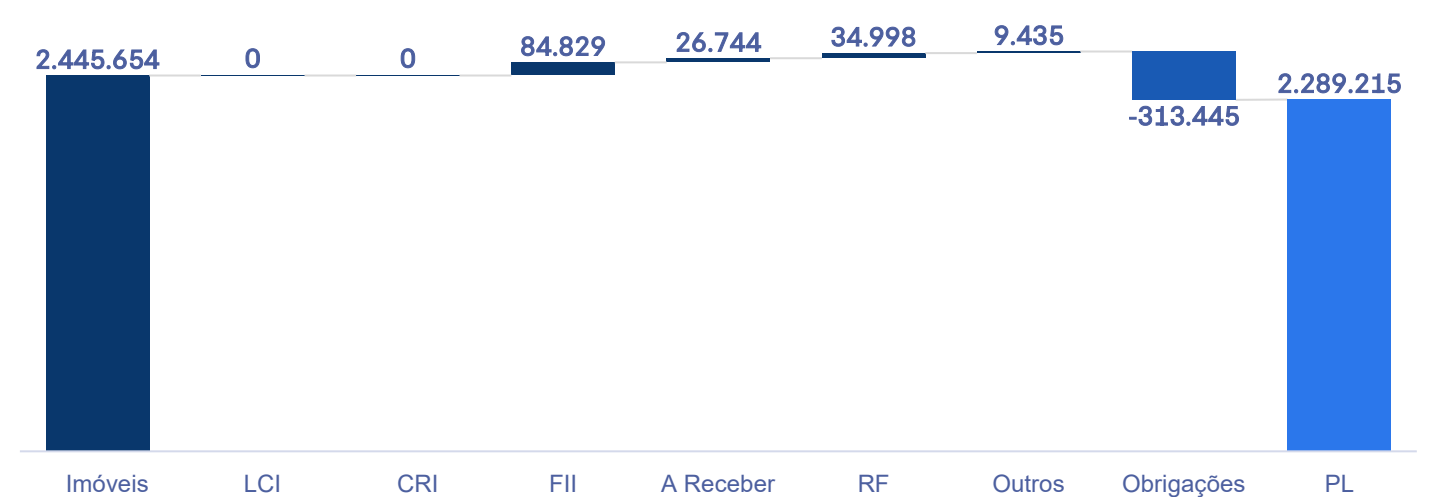
Demonstração do Resultado

Mil R\$	Dezembro	Janeiro	Acumulado Ano
Receitas de Aluguel	16.621	16.548	16.548
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-353		
Outras Receitas de Propriedades	-1.118	-672	-672
Ajuste a Valor Justo			
Despesas Financeiras de Propriedades	-3.397	-3.941	-3.941
Despesas Administrativas de Propriedades	-601	-906	-906
Resultado de Propriedades	11.152	11.029	11.029
Receitas de CRI, LCI e outros FII	127	376	376
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	-8.617	-114	-114
Outros Ativos Financeiros	214	274	274
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	-15.550	-1.771	-1.771
Lucro Líquido do Período	-12.674	9.794	9.794
FFO Ajustado do Período	1.570	10.995	10.995
FFO Ajustado (R\$/Cota)	0,40	0,41	0,41
Distribuição aos Cotistas no Período	10.922	10.922	10.922

Balanço Patrimonial

Categoria (R\$mil)	Jan/26	% do Ativo
Ativo	2.602.660	100,0%
Imóveis	2.446.654	94,0%
LCI	0	0,0%
CRI	0	0,0%
Cotas de outros FII	84.829	3,3%
Aluguéis a Receber	26.744	1,0%
Renda Fixa	34.998	1,3%
Ativos Diversos	9.435	0,4%
Passivo	313.445	12,0%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	285.563	12,0%
Outros Passivos	27.882	0,1%
Patrimônio Líquido	2.289.215	88,0%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	2.602.660	100%

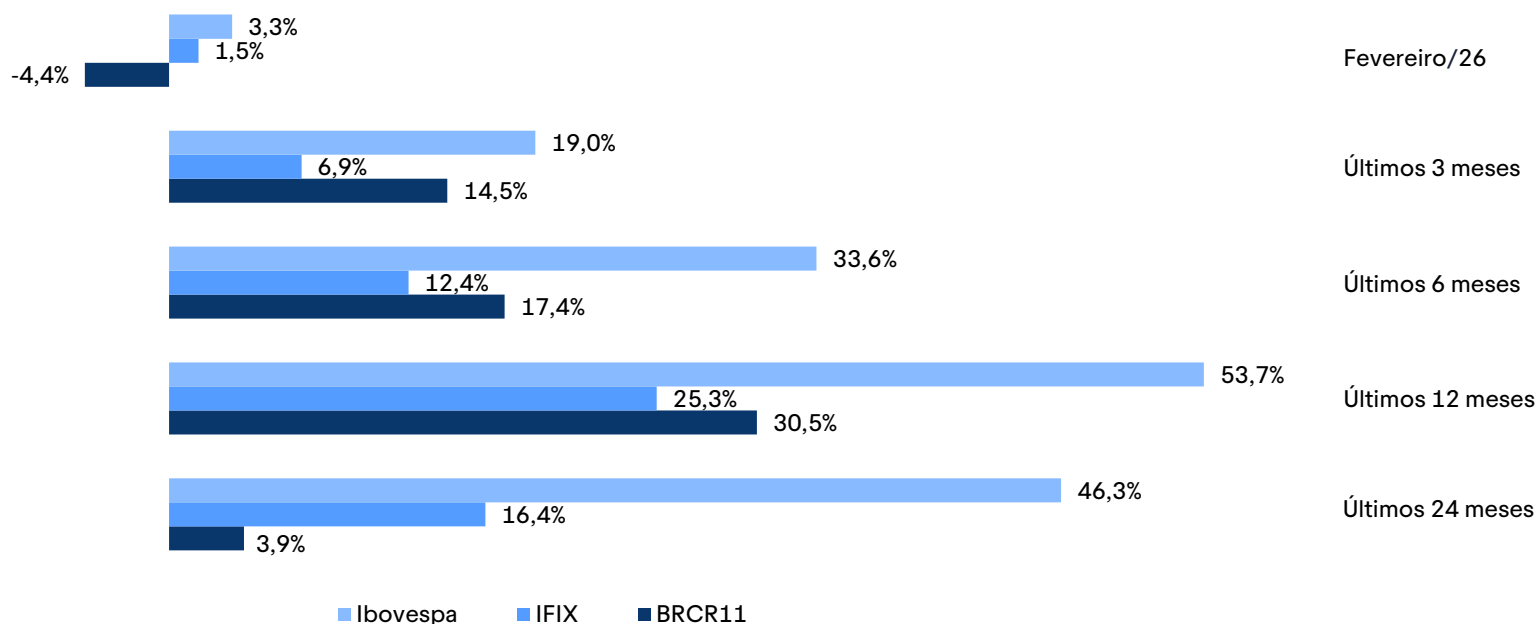
Composição do Patrimônio (milhares)



Performance na B3

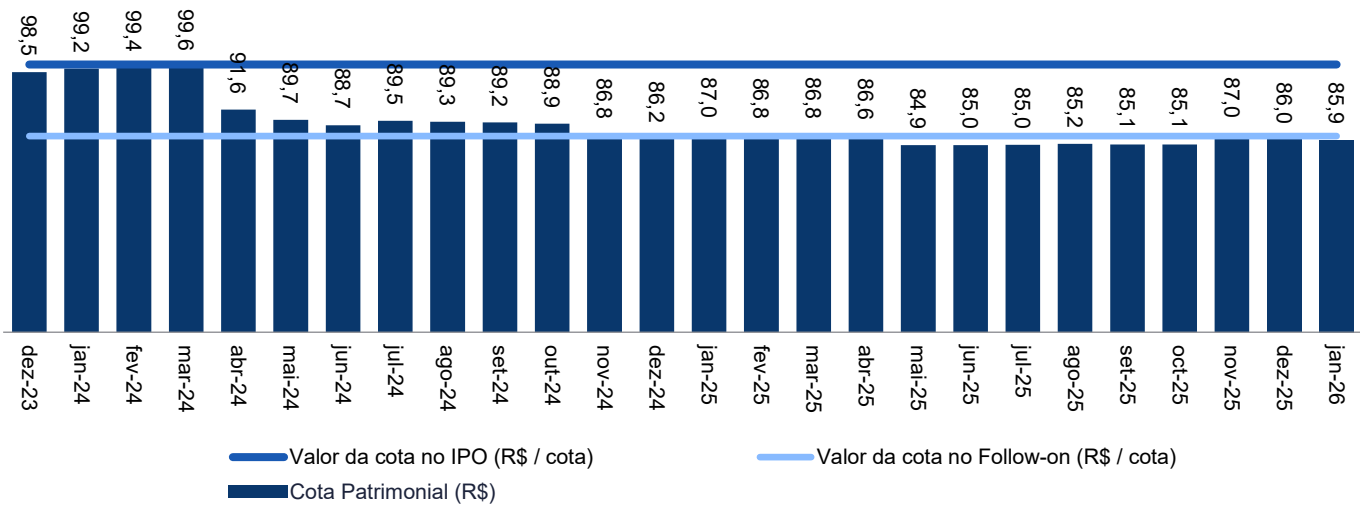
	Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado ¹	R\$ 85,94/cota	R\$ 48,45/cota
Desconto ao valor patrimonial	0,0%	-43,6%
Valor distribuído por cota	R\$ 0,41	R\$ 0,41
Rentabilidade mensal	0,5%	0,8%
Rentabilidade anualizada (composto)	5,9%	10,6%
Quantidade de cotas	26,6 mi	26,6 mi
Valor das cotas	R\$ 2.289,3 mi	R\$ 1.290 mi
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	R\$ 140,1 mi	R\$ 140,1 mi
(+) Participação de minoritários	R\$ 0,0	R\$ 0,0
Valor implícito dos imóveis	R\$ 2.429,4 mi	R\$ 1.430,7 mi
Receita contratada	R\$ 16,7 mi	R\$ 16,7 mi
Cap rate implícito	8,2 %	14,0 %
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	8,2 %	15,6 %
Área bruta locável	144,7 mil m ²	144,7 mil m ²
Valor implícito por m ²	R\$ 16,785/m ²	R\$ 9.885/m ²
Volume total negociado no mês	-	R\$ 44,8 mi
Volume médio diário de negociação no mês	-	R\$ 2,2 mi
% do fundo negociado no mês	-	3,6 %
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	-	22,8 %
Var. da cota no mercado para mês anterior	-	0,0 %
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	-	-4,4 %

Retorno do Cotista ⁵

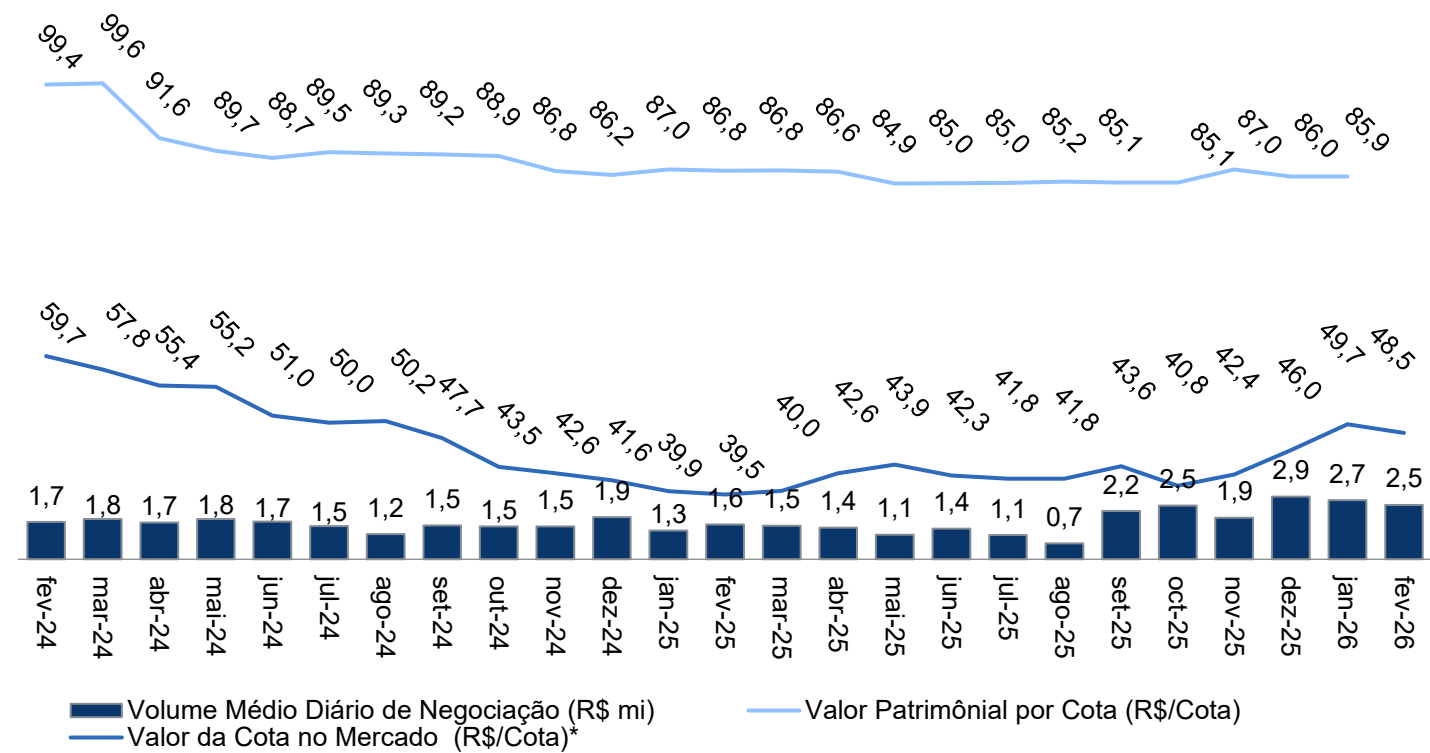


Valor Patrimonial por Cota (R\$/Cota)

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.

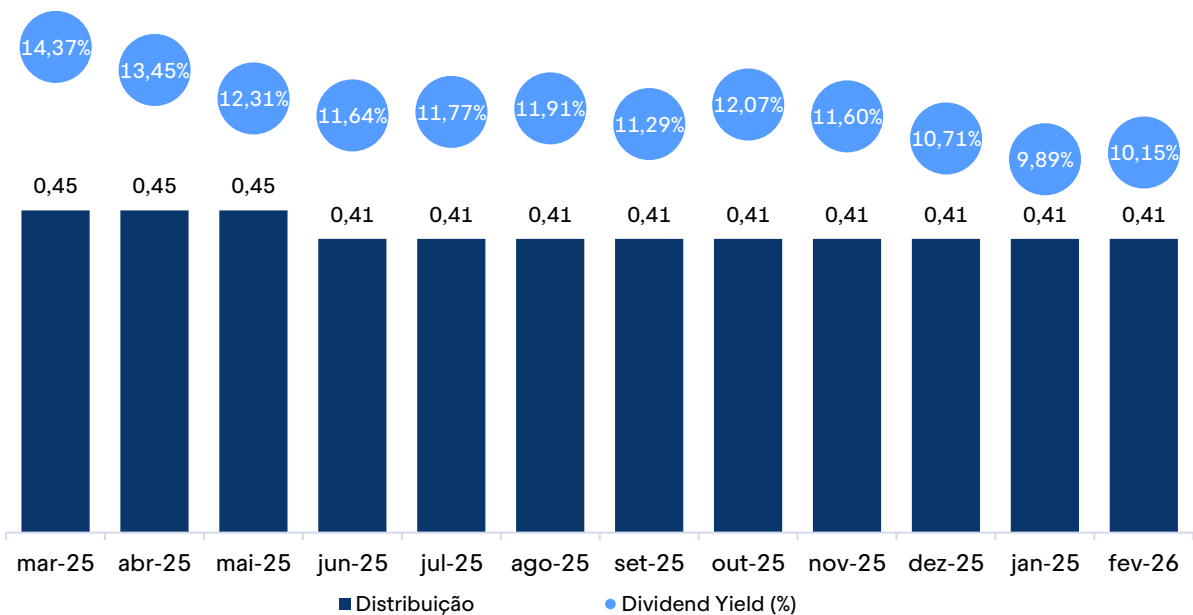


Valor Patrimonial por Cota (R\$/Cota)

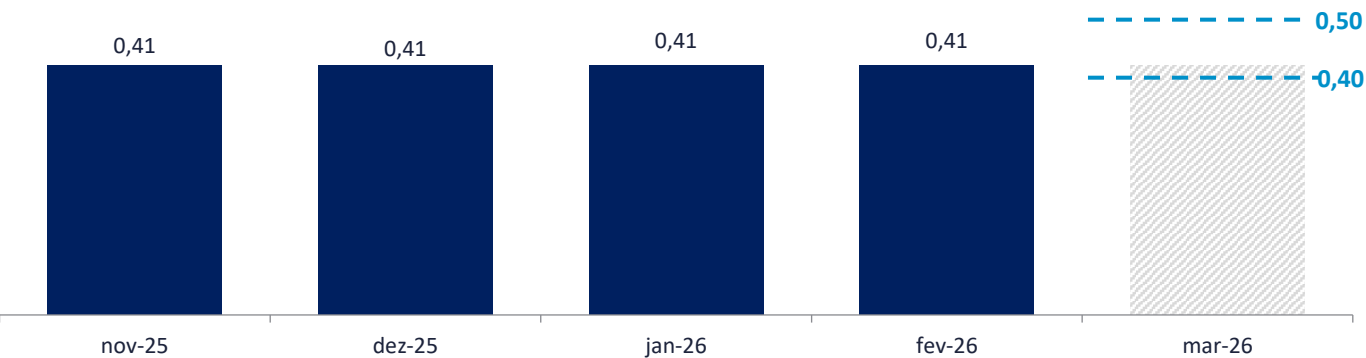


Distribuição de Dividendos

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 janeiro, o fundo distribuiu R\$ 0,41/cota, o equivalente a um dividend yield de 10,15% com base na cota de fechamento de fevereiro 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⁾



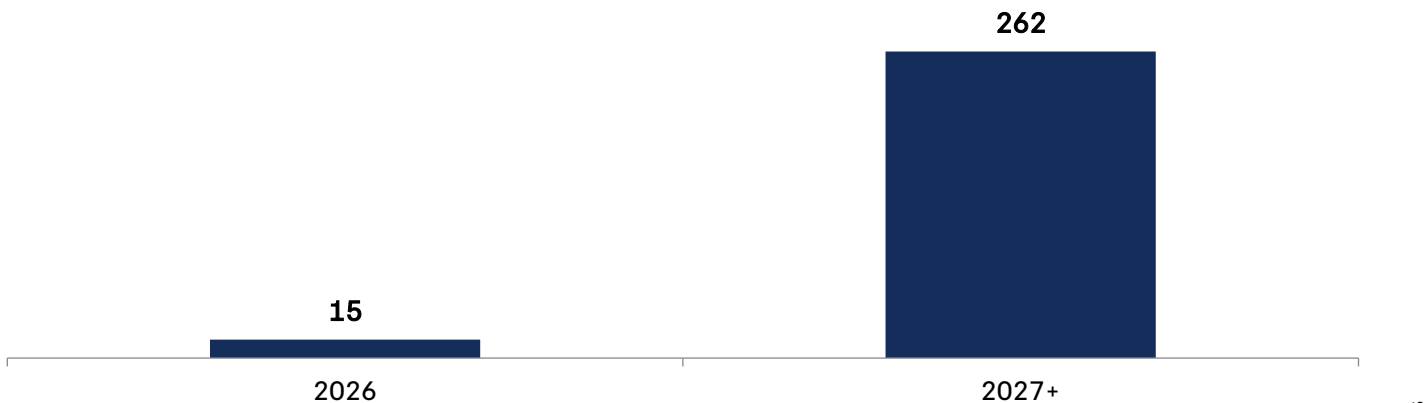
Notas (6) Rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. A previsibilidade de distribuição pode sofrer alterações sem aviso prévio; (7) A rentabilidade mensal se refere a competência m-2.

Curva de Amortização

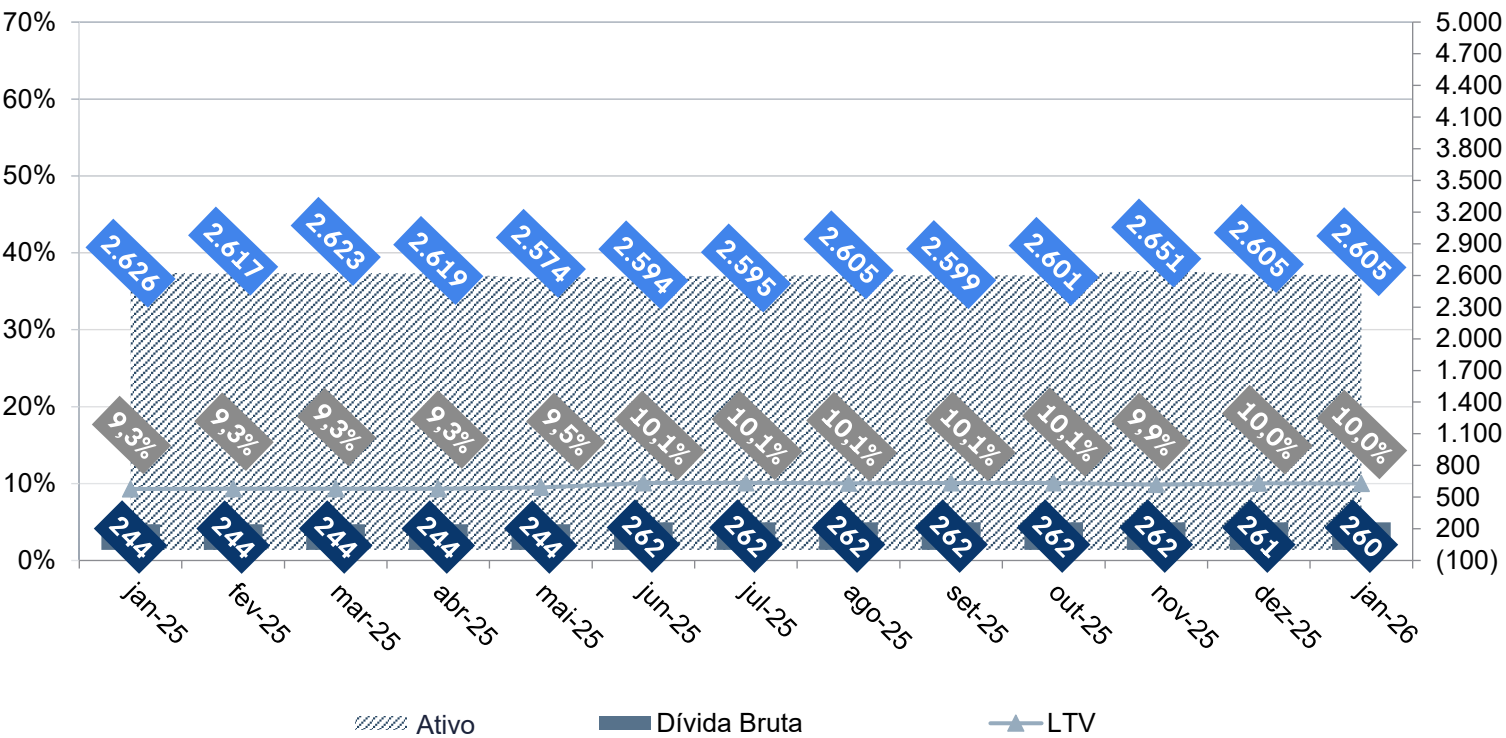
Em janeiro de 2026, os valores pendentes das obrigações continuam associados às aquisições dos ativos Diamond Tower e Torre Almirante, permanecendo praticamente estáveis em relação ao patamar observado no mês anterior. Essa estabilidade reflete uma gestão consistente e disciplinada dos compromissos financeiros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

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.

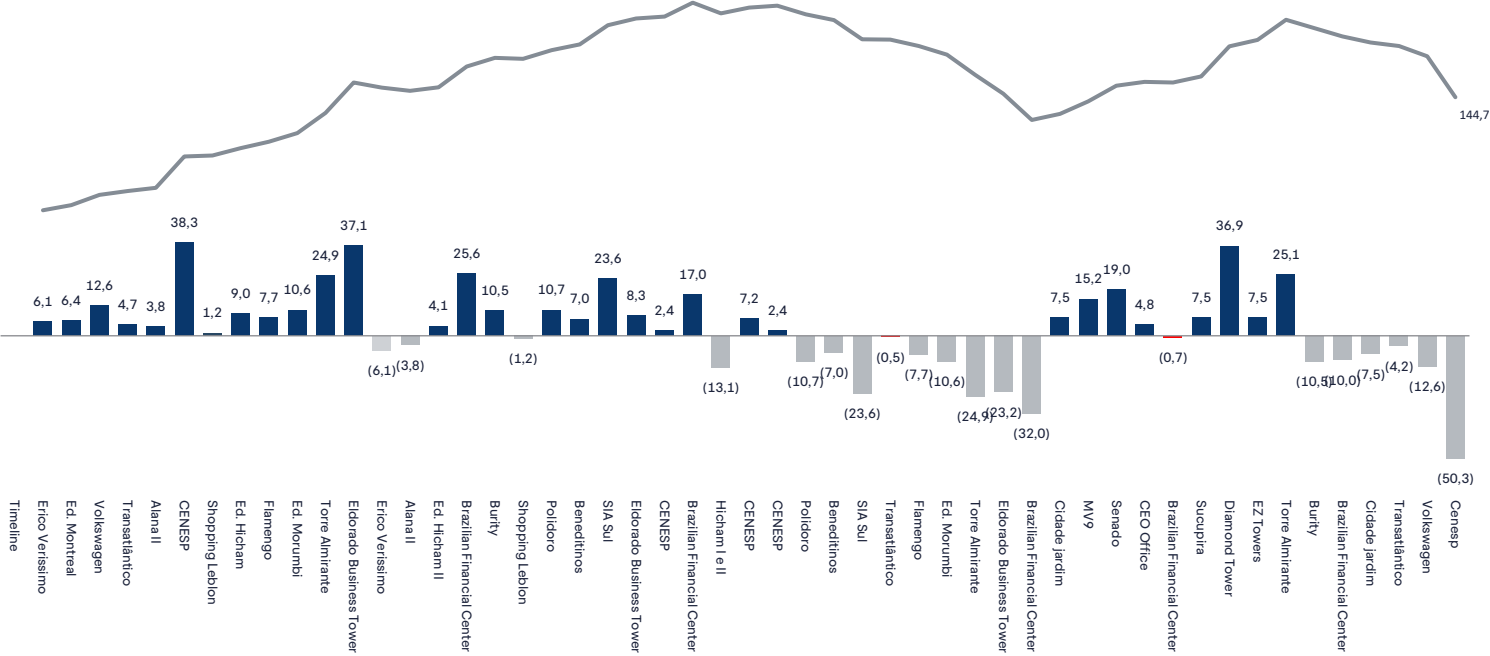
Com essa abordagem, o fundo mantém uma estrutura de capital robusta e direciona os recursos disponíveis para aproveitar novas oportunidades de investimento ou incrementar a distribuição de rendimentos aos cotistas. Essa estratégia fortalece a geração de valor para os investidores ao equilibrar a eficiência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



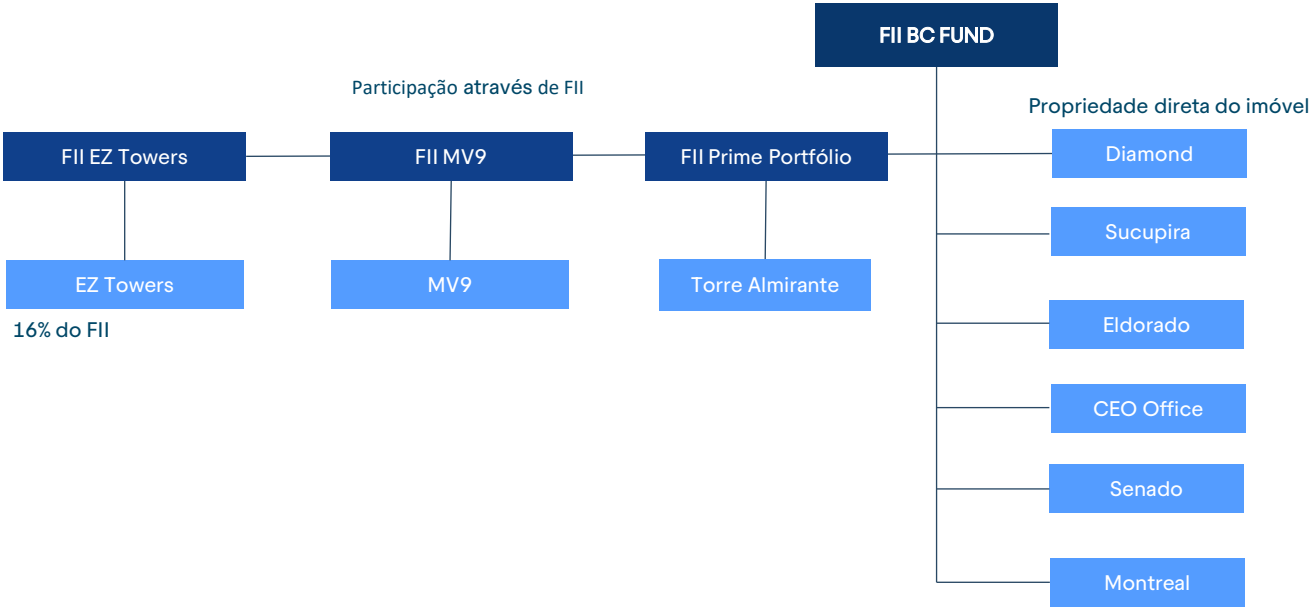
Evolução LTV



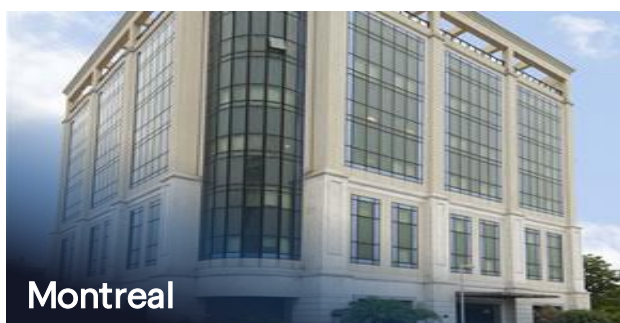
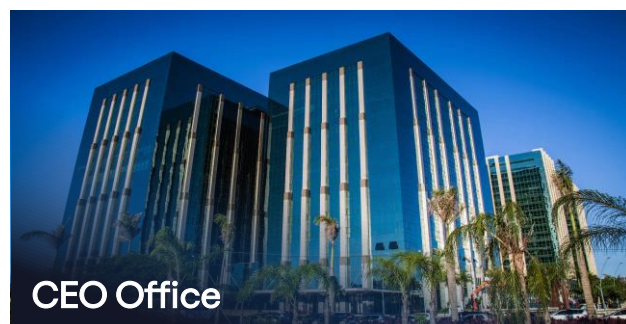
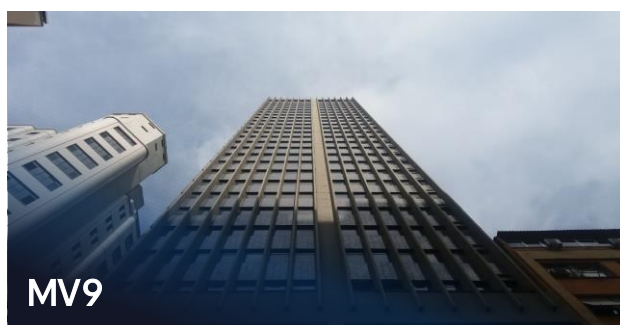
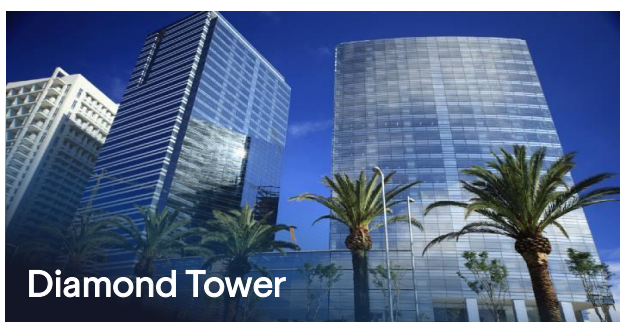
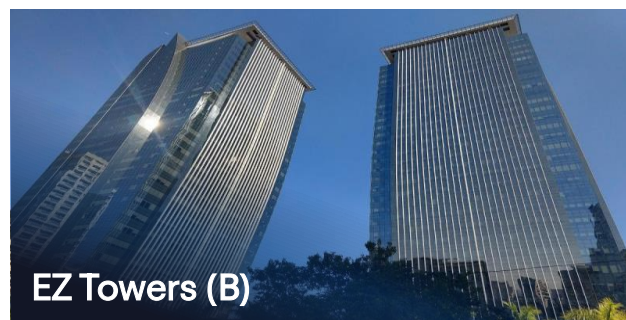
Linha do Tempo da Evolução da Carteira



Estrutura Organizacional do Fundo



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.

