



Fundo Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund

FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11

Informativo Mensal – Novembro 2025

Administrador e Escriturador:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestor:

BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA

Comentário do Gestor

Visão Geral

Objetivo:

O BC Fund é um dos maiores fundos de investimento imobiliário listados na bolsa brasileira. Constituído em junho de 2007, o fundo adota uma gestão ativa com o objetivo primordial de investir em escritórios de laje corporativa com geração de renda, estrategicamente localizados em grandes centros comerciais do Brasil, seja por meio da aquisição direta de imóveis comerciais, seja pela aquisição de direitos sobre esses imóveis.

Possui uma política de gestão ativa:

- Melhoria contínua e estabilidade na geração de renda: realização de negociações eficientes nos contratos de locação e investimentos em expansão e melhorias dos imóveis.
- Geração de valor por meio de ganho de capital: reciclagem estratégica do portfólio, conforme a maturação dos investimentos, visando potencializar o retorno de longo prazo.

CNPJ:

08.924.783/0001-01

IPO do Fundo:

2012

Taxa de Administração:

0,25% a.a. sobre o valor de mercado

Taxa de Gestão:

1,10% a.a. sobre o valor de mercado¹

¹taxa de 1,50%a.a com desconto de 27% iniciado em fev/2016

Quantidade de Emissões:

7

Quantidade de Cotas:

26.638.202

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em geral

Comentário do Gestor

A inflação no Brasil voltou a surpreender para baixo, com queda em alimentos e bens industrializados e desaceleração gradual nos serviços, favorecida pela valorização do real e por um mercado de trabalho ainda firme. O Banco Central ajustou sua comunicação e passou a indicar que a manutenção dos juros no nível atual pode ser suficiente para garantir a convergência da inflação, movimento que reforça a proximidade do início do ciclo de cortes. O mercado segue dividido entre início em janeiro ou março, enquanto o ritmo dependerá da evolução da atividade, dos preços e da melhora das expectativas.

No cenário internacional, os EUA enfrentaram um período de poucos dados por conta do bloqueio temporário do governo, o que aumentou o peso das falas do FED. Os indicadores divulgados depois mostraram um mercado de trabalho misto, com criação de vagas acima do esperado e leve alta do desemprego, o que deu suporte a uma comunicação um pouco mais favorável a novos cortes de juros.

No mês de novembro, o nosso portfólio corporativo manteve estabilidade operacional após um período muito intenso de atividade no segundo e terceiro trimestres, quando alugamos mais de 15mil metros quadrados.

Mesmo assim, seguimos com um pipeline bastante ativo. Já estamos trabalhando na minuta de uma locação de grande porte em São Paulo, com expectativa de assinatura entre dezembro e janeiro. E no Rio de Janeiro, também avançamos em novas operações que devem ser anunciadas nesse mesmo período. Esses movimentos reforçam a atratividade dos nossos ativos e dão um tom positivo para o início de 2026.



Site



Mailing



Fale com o RI



Resultado Trimestral



Release de Resultados 3T24

Principais Indicadores

Rendimentos e Performance

Valor de Mercado
(R\$ bilhão)
1,13

Valor de Mercado
(R\$ / cota)
42,38

Valor Patrimonial²
(R\$ bilhões)
2,266

Valor Patrimonial²
(R\$ / cota)
85,07

Cotistas
118.373

Imóveis
9

Vacância Financeira
10,8%

Vacância Física
11,5%

ADTV¹
(R\$ milhão / dia)
1,89

DATA DO PAGAMENTO

14/11/2025

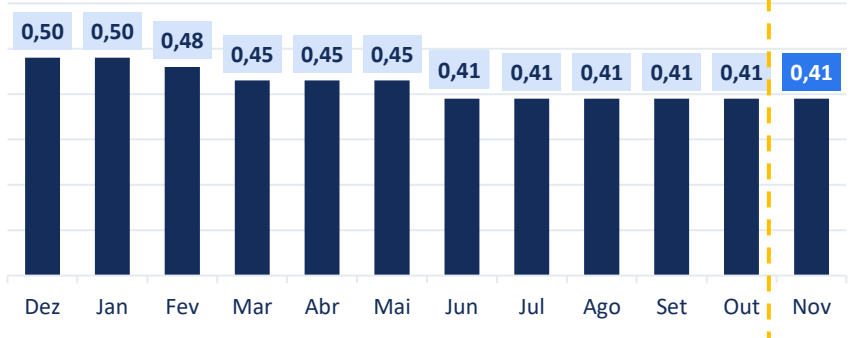
RENDIMENTO MENSAL³

0,41
R\$ / COTA

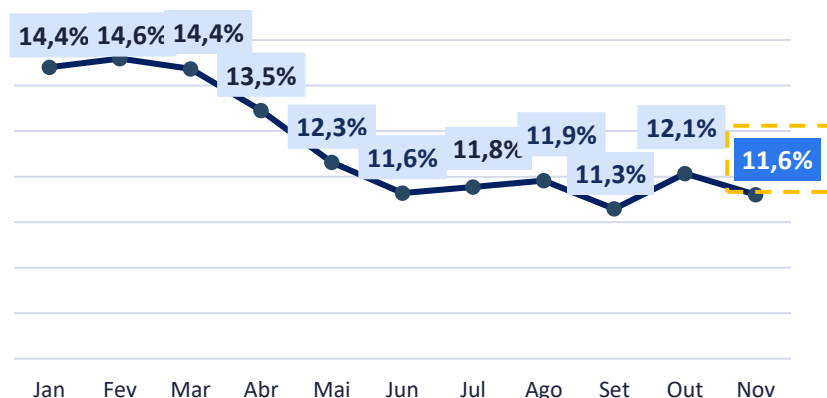
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

11,60%
(12M A.A)

Distribuição de Dividendos

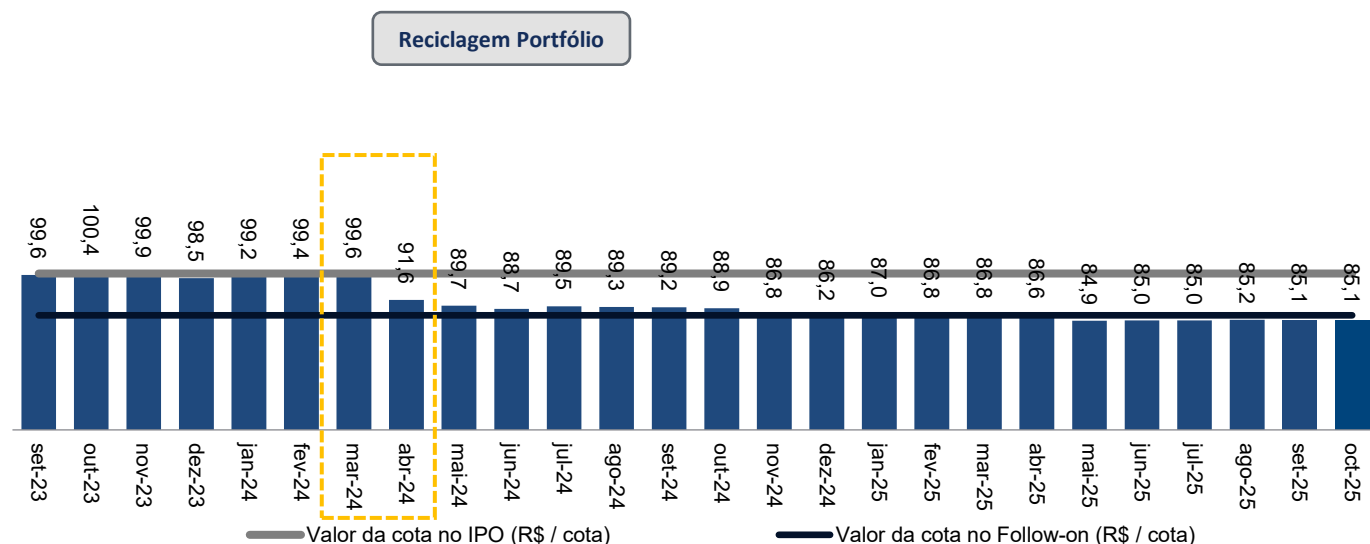


Dividend Yield Anualizado



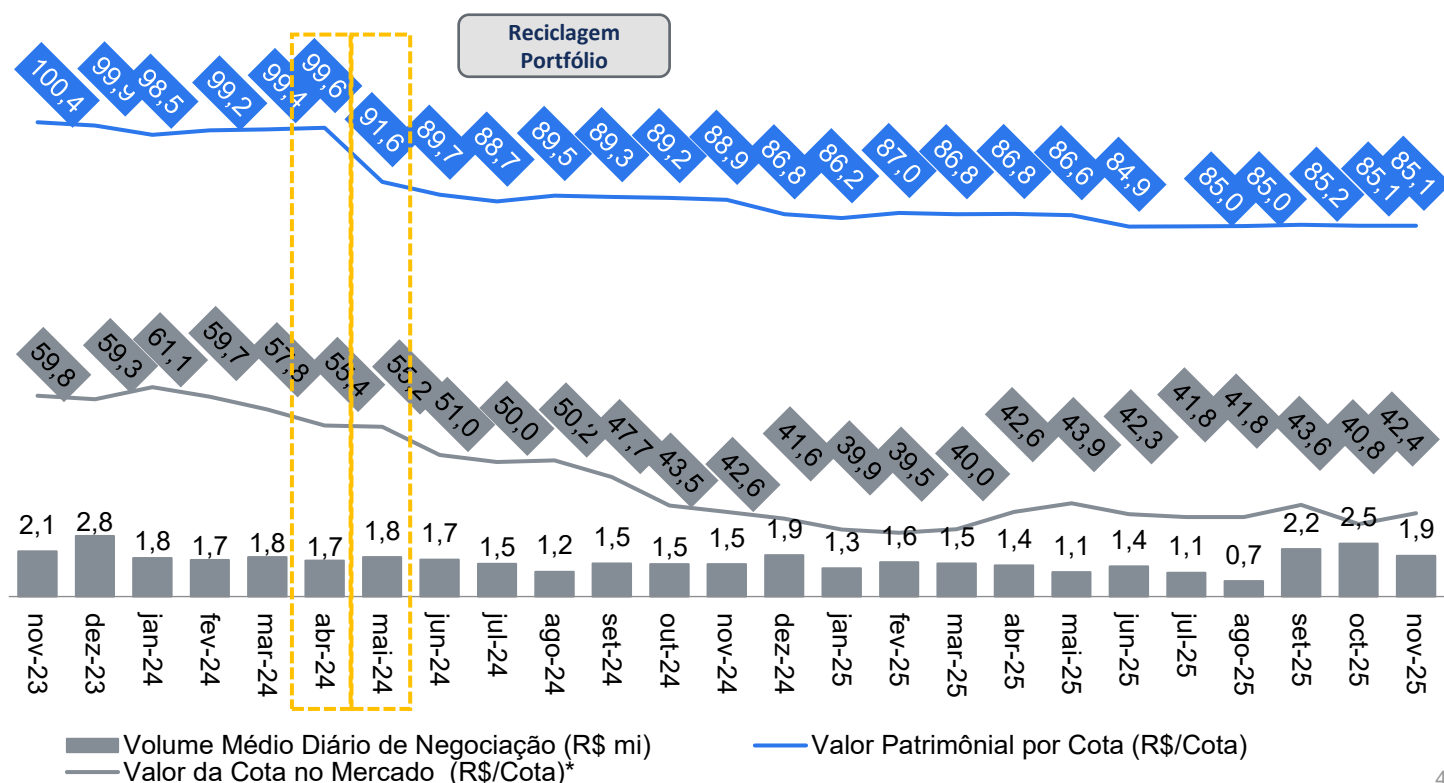
Indicadores de Mercado

Valor Patrimonial por Cota (R\$/Cota)



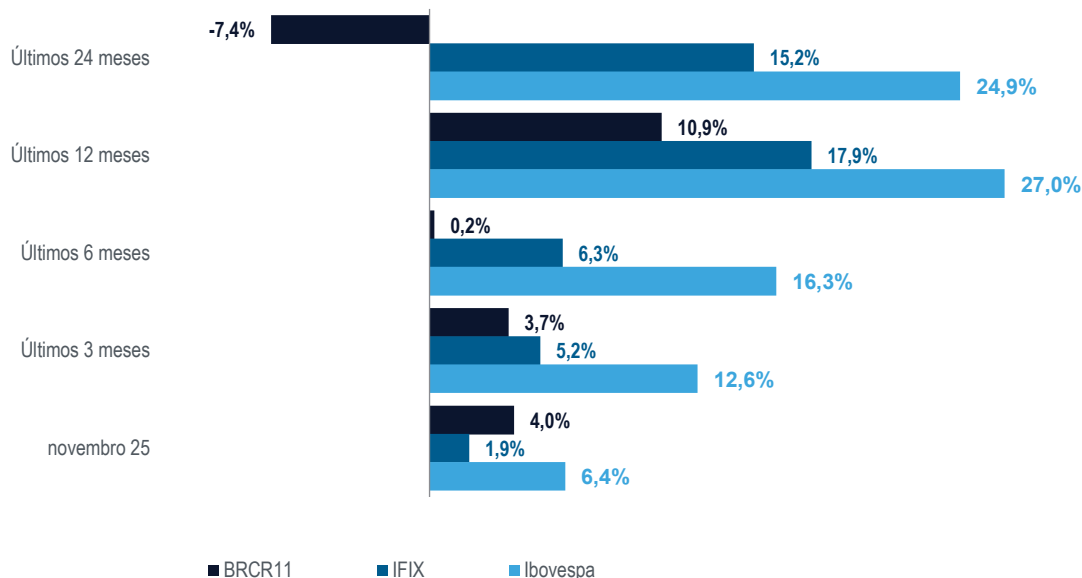
Como de costume, nos meses de maio e novembro, realizamos a reavaliação do portfólio, que impacta o valor patrimonial por cota. Lembramos ainda que em março e abril de 2024, tivemos a reciclagem do portfólio e a amortização do CENESP, impactando de maneira mais significativa na variações do valor patrimonial da cota do fundo.

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociações



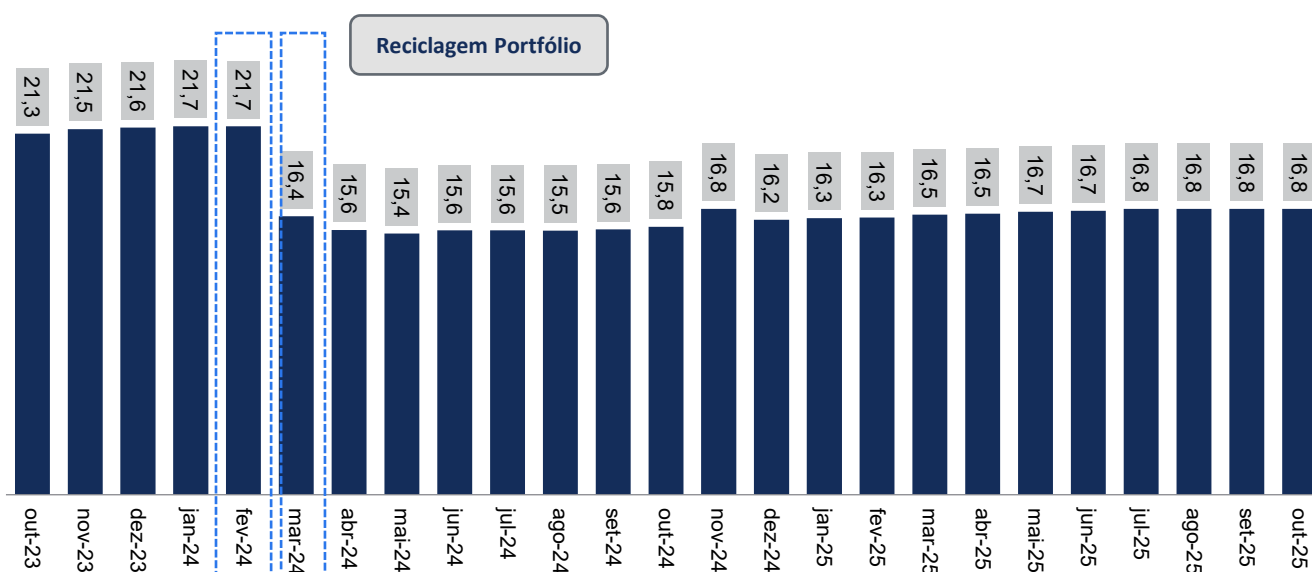
Indicadores de Mercado

Retorno do Cotista ⁴



Em outubro, o fundo apresentou um retorno positivo de 4,0%. Como comparativo, o Ibovespa registrou um retorno positivo de 6,4%, enquanto o IFIX teve um retorno positivo de 1,9%. No acumulado dos últimos 12 meses, o fundo apresenta um retorno positivo de 10,9%, em comparação ao IFIX, com retorno positivo de 17,9%, e ao Ibovespa, com retorno positivo de 27,0%.

Receita Contratada de Locação (R\$ Milhões)*



A receita contratada de locações teve um desempenho semelhante ao mês anterior, reflexo do reajuste contratual anual de parte da carteira do portfólio. Lembramos ainda que o novo patamar de Receita Contratada de Locação reflete também a reciclagem do portfólio realizada no 1 semestre de 2024. Após a movimentação, o novo patamar reflete os ativos atuais do fundo.

Notas: (4) Considera a valorização da cota no período (Valor de Fechamento do último dia do mês M / Valor de Fechamento do último dia do mês M-1) + Rendimento recebido pelo cotista no período;
(*) 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.

Informações Financeiras

Performance na B3

Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	85,06	42,38
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	0,0%	-50,2%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,41	0,41
Rentabilidade mensal	[%]	0,5%	1,0%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	5,9%	12,2%
Quantidade de cotas	[# mi]	26,6	26,6
Valor das cotas	[R\$ mi]	2.265,8	1.128,9
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	132,3	132,3
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	0,0	0,0
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	2.398,2	1.261,3
Receita contratada	[R\$ mi]	16,7	16,7
<i>Cap rate implícito</i>	[%]	8,3%	15,8%
<i>Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)</i>	[%]	8,3%	17,8%
Área bruta locável	[mil m ²]	144,7	144,7
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	16.569	8.714
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		36,0
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		1,9
% do fundo negociado no mês	[%]		-5,9%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		19,1%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		0,0%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		4,0%

Demonstrativos Financeiros

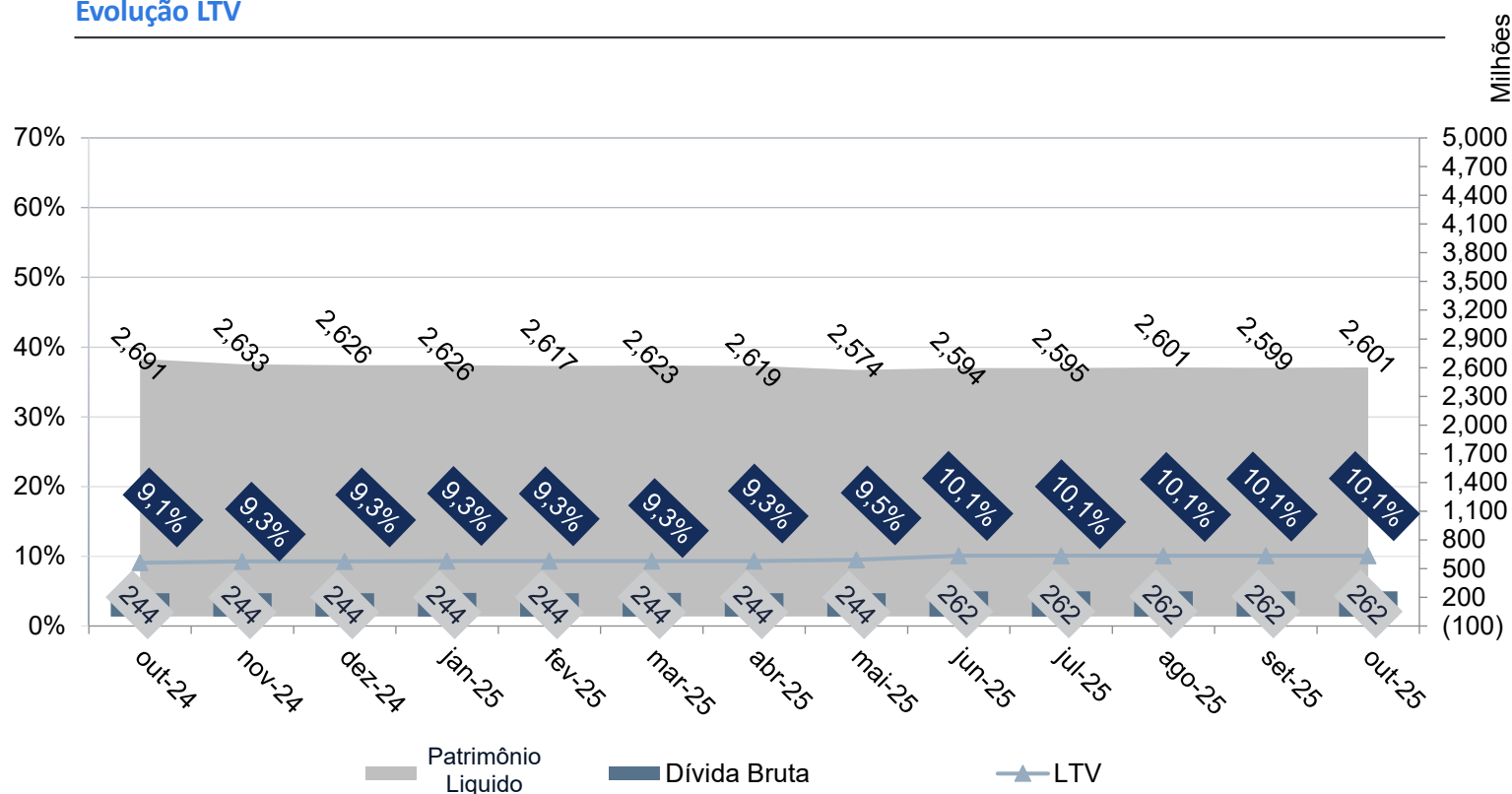
(R\$ mil)	set/25	oct/25	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	15.660	15.987	185.137
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	7	7	(494)
Outras Receitas de Propriedades	(807)	(844)	(8.301)
Ajuste a Valor Justo	-	-	(34.453)
Despesas Financeiras de Propriedades	(3.478)	(3.694)	(40.048)
Despesas Administrativas de Propriedades	(508)	(603)	(7.753)
Resultado de Propriedades	10.867	10.853	94.088
Receitas de CRI, LCI e outros FII	108	108	1.323
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	(1.794)	2.469	(6.404)
Outros Ativos Financeiros	418	450	3.784
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	(2.712)	(3.133)	(26.911)
Lucro Líquido do Período	6.887	10.747	65.880
FFO Ajustado do Período	8.681	8.278	165.922
FFO Ajustado (R\$/Cota)	0,33	0,31	6,23
Distribuição aos Cotistas no Período	10.922	10.922	149.973

(R\$ mil)	oct/25	% do Ativo
Ativo	2.601.095	100,0%
Imóveis	2.394.395	92,1%
LCI	-	0,0%
CRI	-	0,0%
Cotas de outros FII	92.748	3,6%
Aluguéis a Receber	41.016	1,6%
Renda Fixa	55.509	2,1%
Ativos Diversos	17.427	0,7%
Passivo	334.815	12,9%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	332.653	12,8%
Outros Passivos	2.162	0,1%
Patrimônio Líquido	2.266.280	87,1%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	2.601.095	100,0%

Notas: (4) Considera a valorização da cota no período (Valor de Fechamento do último dia do mês M / Valor de Fechamento do último dia do mês M-1) + Rendimento recebido pelo cotista no período;
 (*) 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.

Informações Financeiras

Evolução LTV



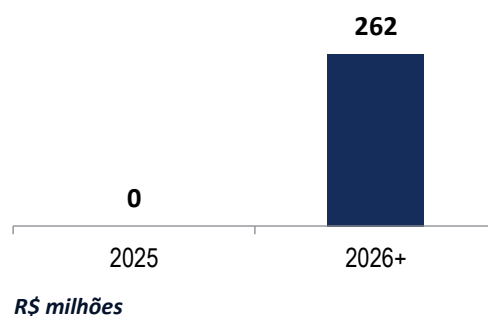
Curva de Amortização

Em novembro de 2025, os valores pendentes das obrigações continuam associados às aquisições dos ativos Diamond Tower e Torre Almirante, permanecendo 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, a dívida relacionada à obrigação de 2025 foi rolada por mais 24 meses, seguindo uma abordagem estratégica voltada para a preservação da liquidez no curto prazo.

Assim, como de costume, essa prática tem garantido que o fundo não enfrente pressões imediatas de amortização, permitindo maior previsibilidade no planejamento financeiro. 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.



Portfólio

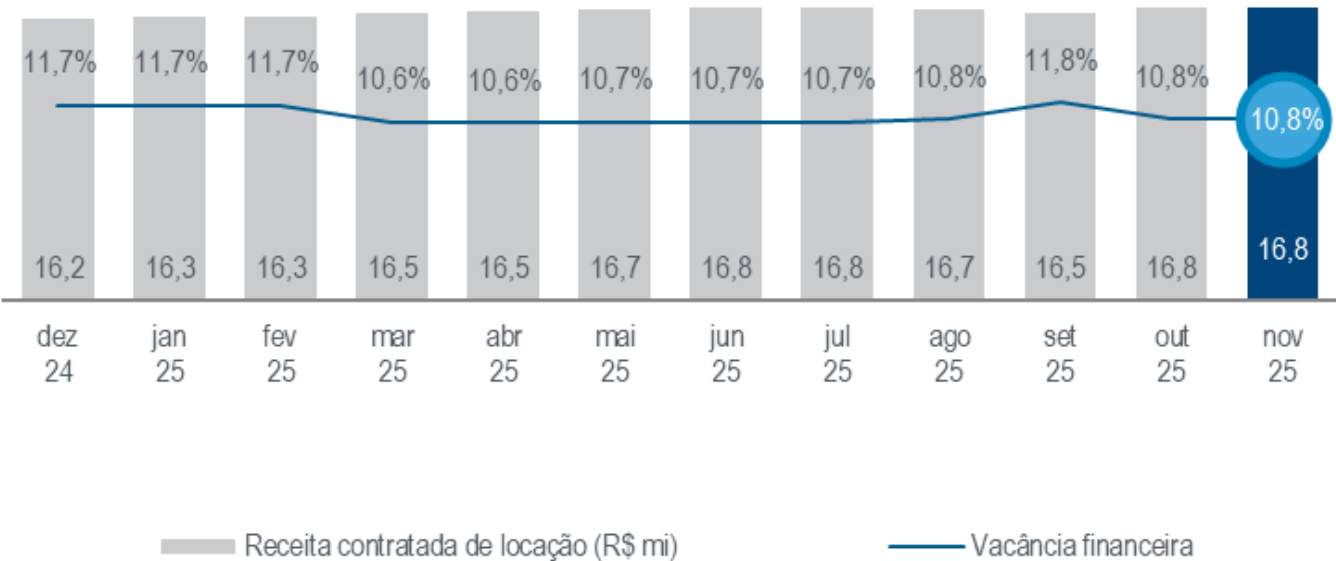
Vacância

A vacância financeira do portfólio, em novembro de 2025, representava 10,8% em termos de receita de locação potencial, e 11,5% sobre o total de ABL em m², em linha ao mês anterior dado a ausência de entradas e saídas no portfólio.

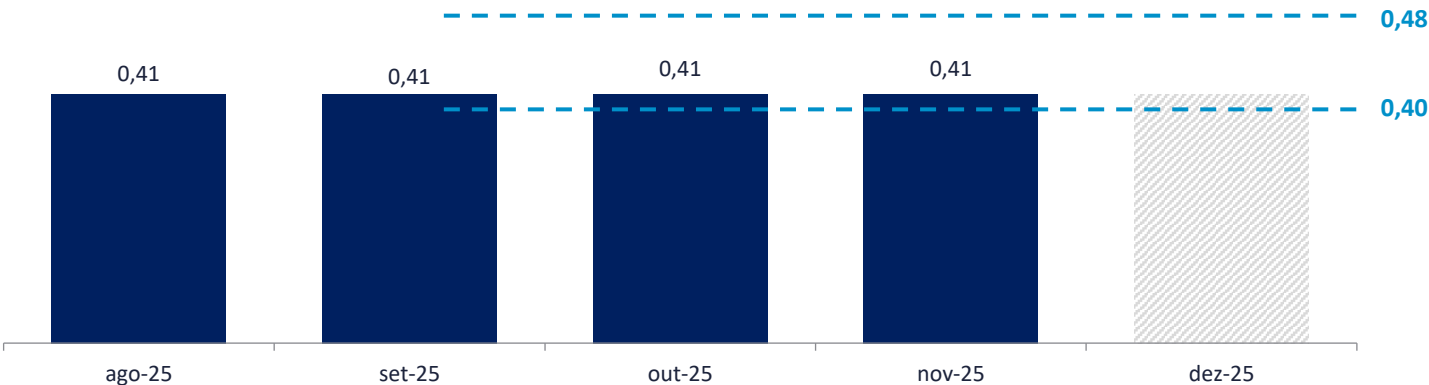
A vacância ao final de novembro de 2025 correspondia a 11.653 m² no Torre Almirante, 1.401 m² no EZ Towers, 1.015 m² no MV9, 765 m² no Sucupira, 1.880 m² no Eldorado.

A gestão já está em tratativas com potenciais locatários visando a redução da vacância nos ativos, com foco na rápida ocupação dos espaços e na melhoria da geração de renda do fundo.

Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação (5)



Histórico e Previsibilidade de Distribuição do Semestre (R\$/cota) (6 | 7)

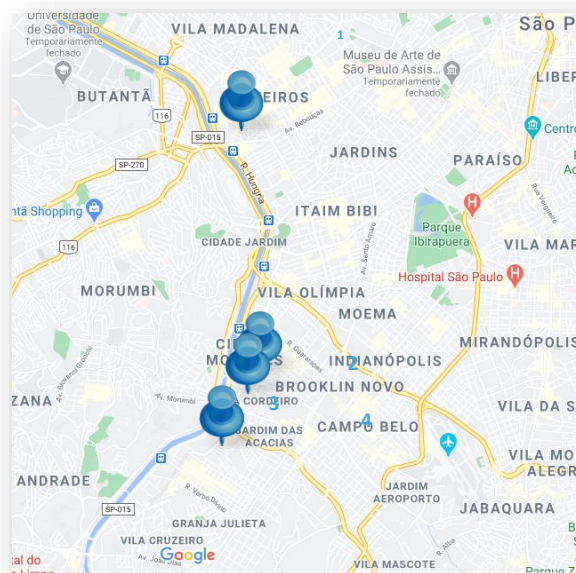


Notas: Histórico ajustando, considerando o ajuste da participação de ABL no Cenesp; (5) Medida não contábil que corresponde ao valor total dos contratos de locação vigentes no mês de referência, desconsiderando descontos, carências, multas e outros ajustes que impactam a receita contábil de locação. (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.

Portfólio

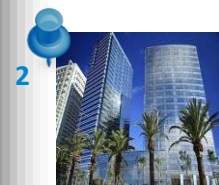
	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m²)	Vacância (m²)	Receita Contratada (R\$ mil)	R\$/m²	% da Receita Total Potencial ⁽⁶⁾	Principais Inquilinos ⁽⁹⁾
CEO Office	AAA	R. de Janeiro	fev-19	27%	4,782	0,0%	403	84,2	2,1%	Tim
Diamond Tower	AAA	São Paulo	jul-20	100%	36,918	0,0%	4,774	129,3	25,4%	Samsung, Cargill
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22,246	8,5%	3,851	189,1	22,4%	ACE Seguradora, Anbima, LinkedIn, Via Varejo
EZ Towers - B	AAA	São Paulo	out-20	16%	7,520	18,6%	669	109,3	4,4%	UnitedHealth, Marsh
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6,439	0,0%	370	57,5	2,0%	Estácio, Patrys
MV9	B	R. de Janeiro	fev-19	100%	15,174	6,7%	904	63,8	5,2%	INPI
Senado	AAA	R. de Janeiro	fev-19	20%	19,035	0,0%	3,526	185,2	18,7%	Petrobras
Sucupira	AAA	São Paulo	nov-19	21%	7,534	10,2%	780	115,2	4,6%	Sanofi
Torre Almirante	AAA	R. de Janeiro	dez-21	60%	25,087	46,5%	1,535	114,3	15,2%	WeWork, BankRio, Marsh
Total					144,735	11,5%	16,811	131,3	100,0%	

São Paulo



Eldorado

Classe: AAA
ABL: 22.248 m²
Ocupação: 92%



Diamond Tower

Classe: AAA
ABL: 36.198 m²
Ocupação: 100%



EZ Towers (B)

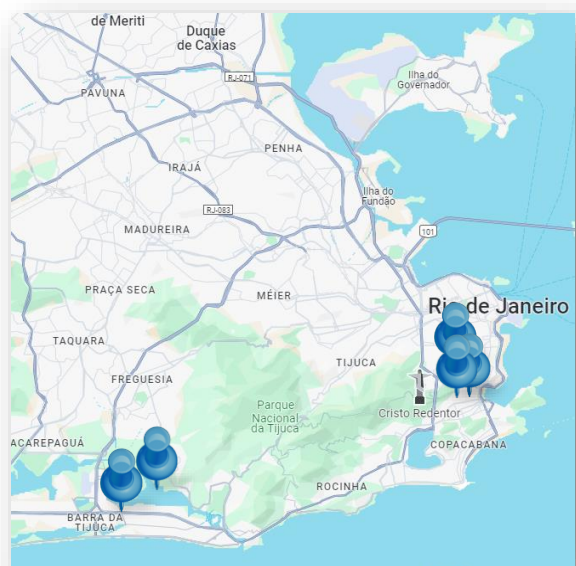
Classe: AAA
ABL: 7.520 m²
Ocupação: 82%



Sucupira

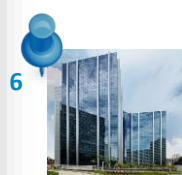
Classe: AAA
ABL: 7.534 m²
Ocupação: 90%

Rio de Janeiro



MV9

Classe: B
ABL: 15.174 m²
Ocupação: 93%



Senado

Classe: AAA
ABL: 19.035 m²
Ocupação: 100%



Montreal

Classe: A
ABL: 6.439 m²
Ocupação: 100%



Torre Almirante

Classe: AAA
ABL: 25.087 m²
Ocupação: 54%



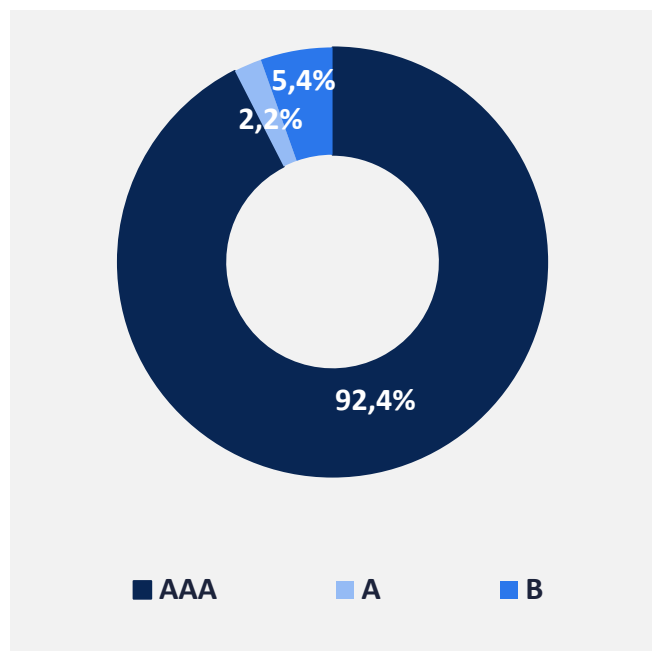
CEO Office

Classe: AAA
ABL: 4.782 m²
Ocupação: 100%

Portfólio

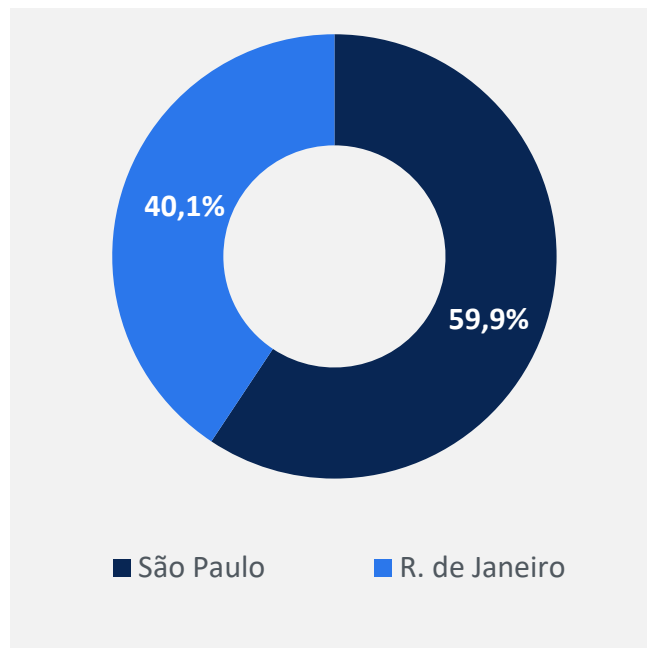
Receita por Classe de Ativo

(% da Receita Contratada Total)



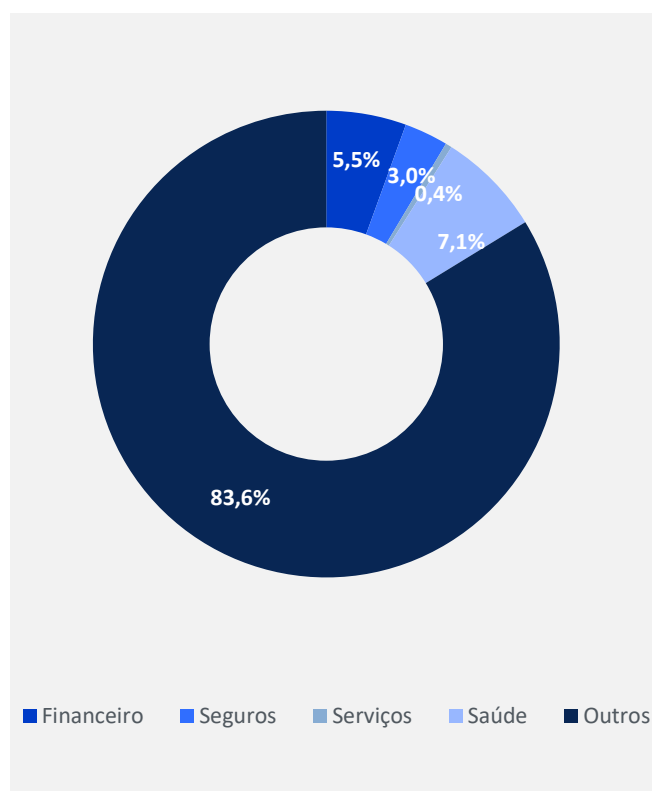
Receita por Região

(% da Receita Contratada Total)



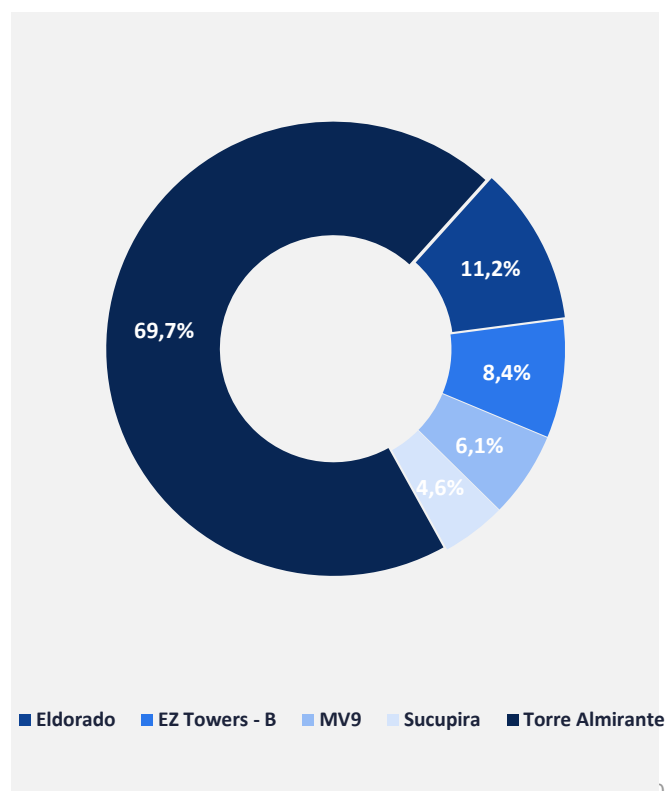
Receita por Setor

(% da Receita Contratada Total)



Composição da Vacância por Ativo

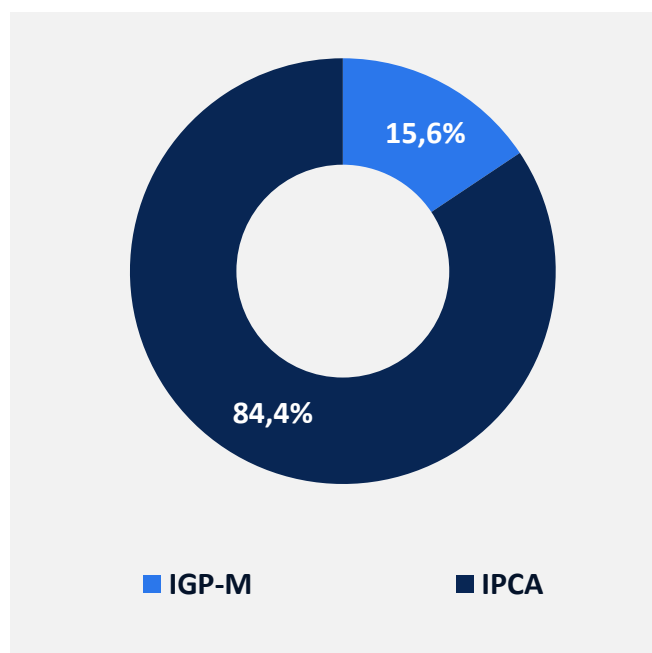
(% Área Bruta Locável Total)



Portfólio

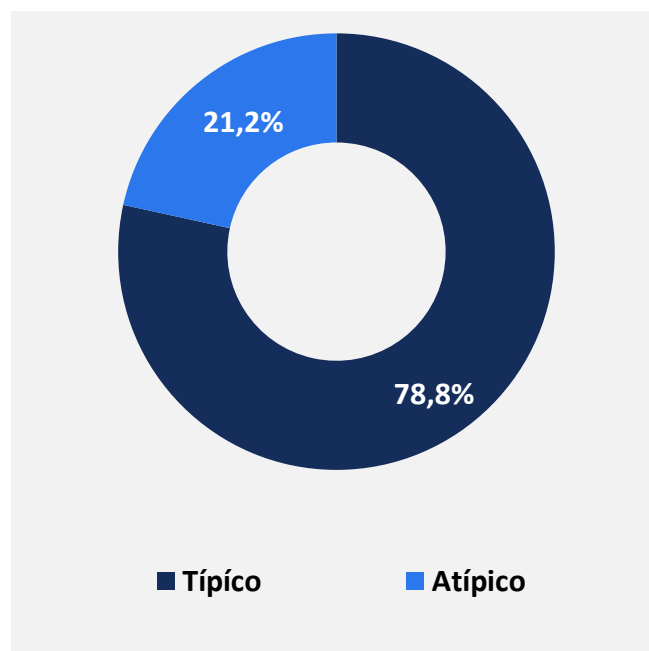
Índices de Reajuste

(% da Receita Contratada Total)



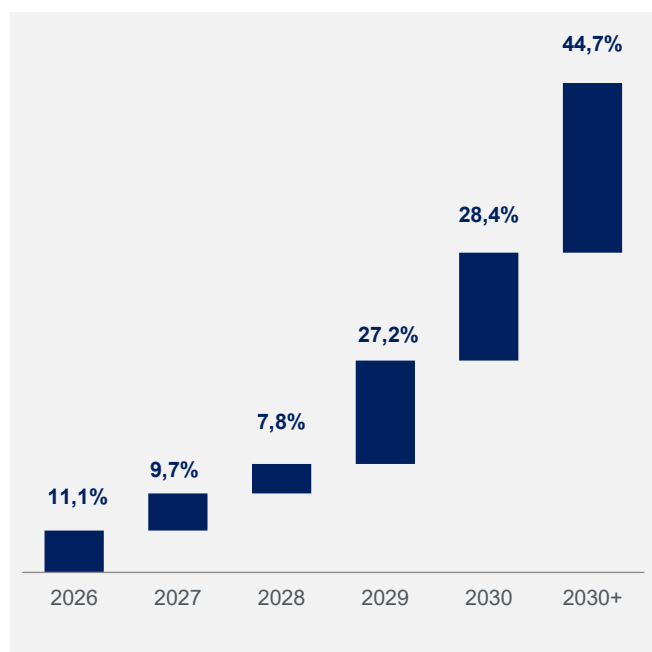
Tipicidade dos Contratos

(% da Receita Contratada Total)



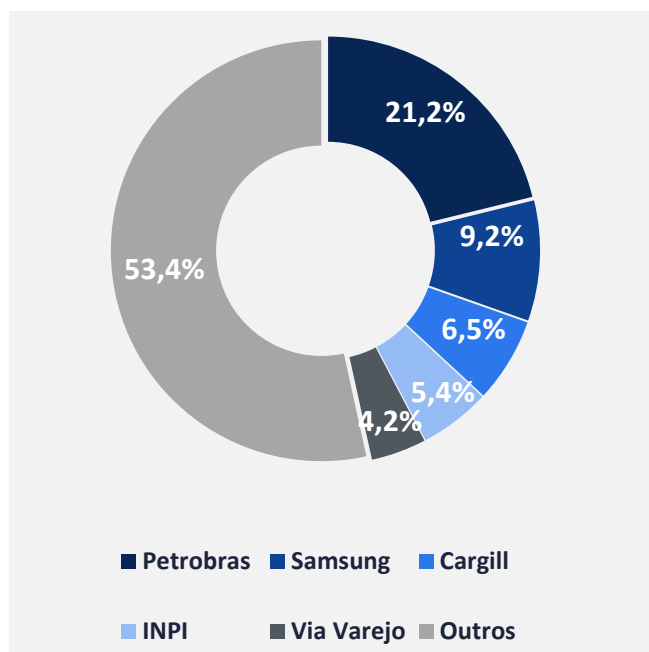
Cronograma de Vencimentos

(% da Receita Contratada Total)



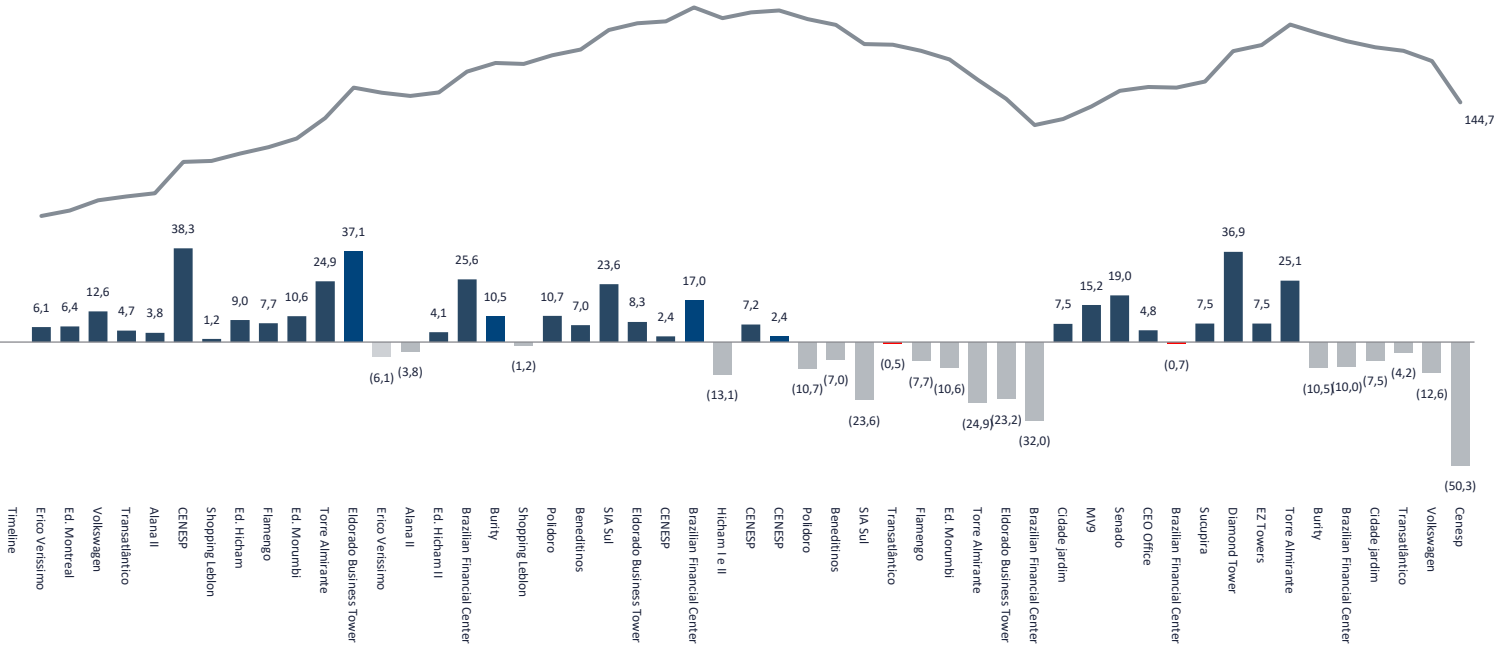
Principais Locatários

(% da Receita Contratada Total)

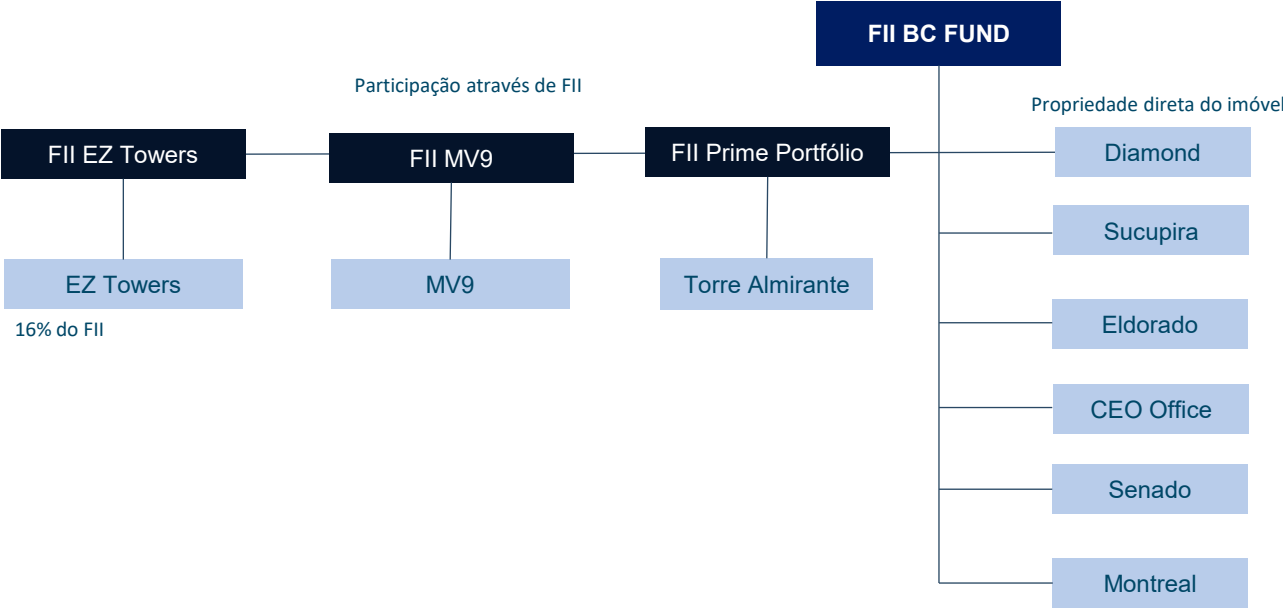


Portfólio

Linha do Tempo da Evolução da Carteira



Estrutura Organizacional 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.

