



Fundo Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund

FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11

Informativo Mensal – Outubro 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

Nos Estados Unidos, outubro foi marcado pela incerteza gerada pelo risco de shutdown e pela suspensão temporária de dados do BLS (Dept. de Estatísticas do Trabalho) e do BEA (Dept. de Análises Econômicas), o que levou o Fed a adotar postura mais cautelosa, mesmo diante de inflação em desaceleração e mercado de trabalho ainda firme. No Brasil, a inflação manteve trajetória benigna e a atividade mostrou leve repique, mas com sinais de desaceleração. O Copom manteve a Selic em 15%, reforçando o tom conservador e sinalizando estabilidade prolongada, embora o cenário já favoreça cortes no início de 2026.

O mercado de lajes corporativas de alto padrão em São Paulo manteve desempenho positivo no 3º trimestre de 2025, com vacância em queda e aluguéis em leve alta. A absorção líquida foi de 54 mil m², a vacância caiu para 15,9% e o preço médio pedido subiu 3,1%, alcançando R\$ 119/m². Regiões como Paulista, Chácara Santo Antônio e Pinheiros lideraram a absorção, enquanto Faria Lima e Chucuri Zaidan registraram ajustes pontuais após fortes valorizações. As perspectivas seguem positivas, com tendência de nova redução da vacância e reajuste gradual dos aluguéis.

O portfólio do BC Fund segue em ritmo satisfatório de locações, refletindo a atuação ativa da gestão na geração de valor. O EZ Tower fechou mais um contrato, ocupando um andar de 1.835m² para uma multinacional de engenharia, elevando a ocupação do ativo para 82%. O edifício permanece com outras propostas avançadas, incluindo uma minuta de contrato com fechamento previsto até o fim do ano. No Rio de Janeiro, o Edifício Montreal apresentou evolução positiva com a expansão de um locatário que ocupou a cobertura, acrescentando 427m² e zerando a vacância do ativo. Voltando para São Paulo, o Morumbi Corporate – Torre Diamond, passou por duas revisionais que resultaram em aumento de 17% nos valores de locação, sinalizando maior pressão de reajuste na região da Chucuri Zaidan e reforçando a valorização dos contratos na região. Além disso, visando otimizar as linhas de receita do fundo e reforçar a eficiência da gestão, foram recuperados cerca de R\$ 620 mil em causas judiciais, valor que incrementa o caixa e será distribuído aos cotistas nos próximos meses.



Site



Mailing



Fale com o RI



Resultado Trimestral



Release de Resultados 3T24

Principais Indicadores

Rendimentos e Performance

Valor de Mercado
(R\$ bilhão)
1,08

Valor de Mercado
(R\$ / cota)
40,76

Valor Patrimonial²
(R\$ bilhões)
2,265

Valor Patrimonial²
(R\$ / cota)
85,06

Cotistas
119.679

Imóveis
9

Vacância Financeira
10,8%

Vacância Física
11,8%

ADTV¹
(R\$ milhão / dia)
2,45

DATA DO PAGAMENTO

14/10/2025

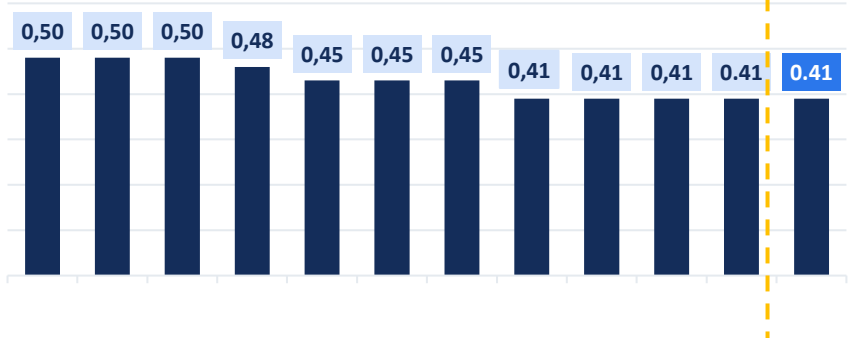
RENDIMENTO MENSAL³

0,41
R\$ / COTA

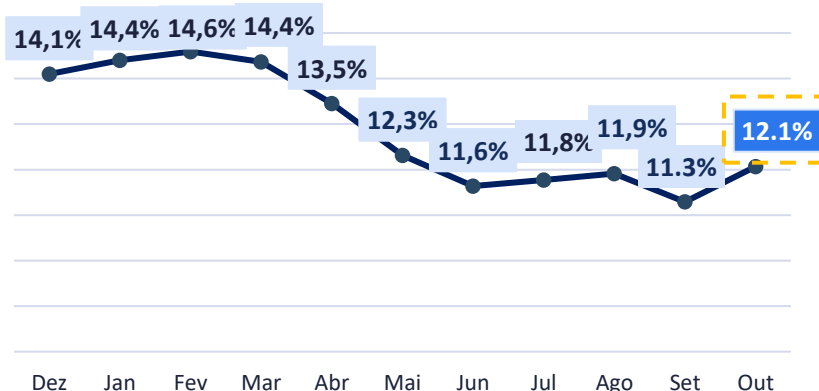
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

12,07%
(12M A.A)

Distribuição de Dividendos

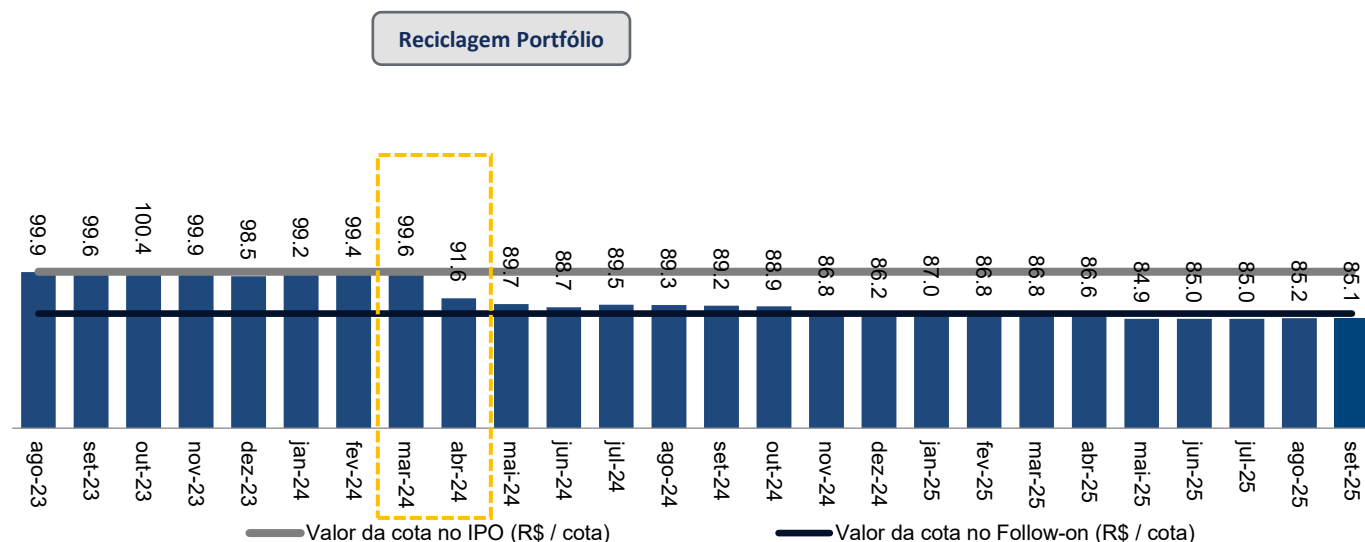


Dividend Yield Anualizado



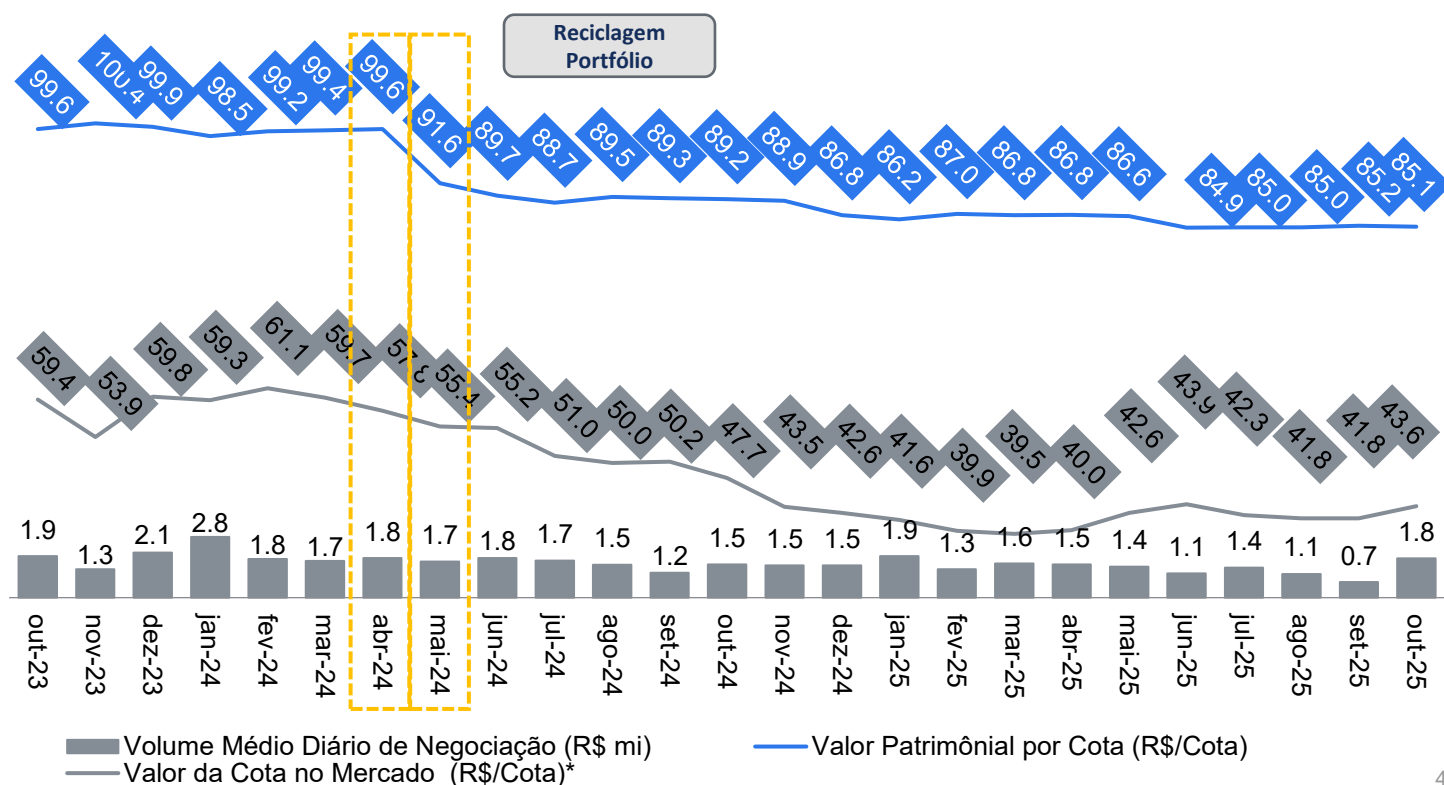
Indicadores de Mercado

Valor Patrimonial por Cota (R\$/Cota)



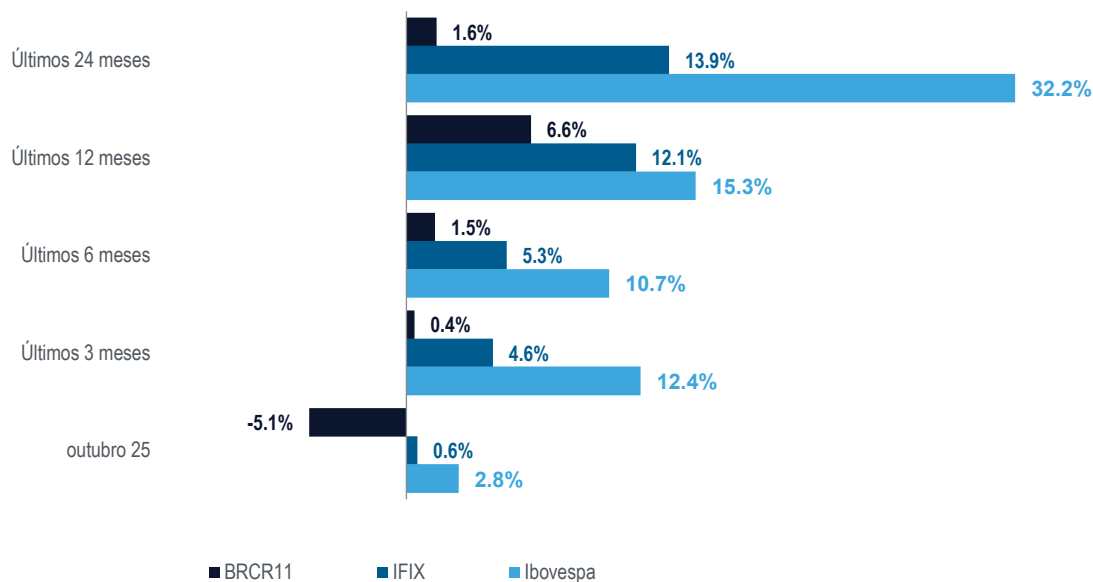
Como de costume, nos meses de maio e novembro, realizamos a reavaliação do portfólio, que impacta o valor patrimonial por cota. Lembramos ainda que em março e abril de 2024, tivemos a reciclagem do portfólio e a amortização do CENESP, impactando de maneira mais significativa na variações do valor patrimonial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

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociações



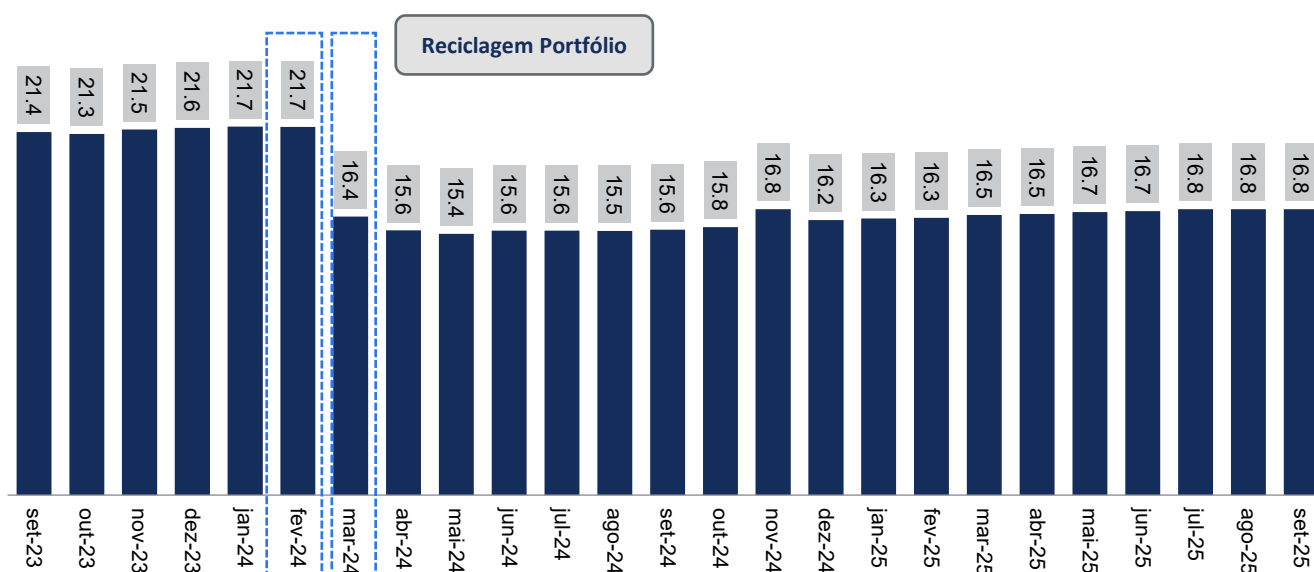
Indicadores de Mercado

Retorno do Cotista ⁴



Em outubro, o fundo apresentou um retorno negativo de 5,1%. Como comparativo, o Ibovespa registrou um retorno positivo de 2,8%, enquanto o IFIX teve um retorno positivo de 0,6%. No acumulado dos últimos 12 meses, o fundo apresenta um retorno positivo de 15,3%, em comparação ao IFIX, com retorno positivo de 12,1%, e ao Ibovespa, com retorno positivo de 6,6%.

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

		Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado*	[R\$/cota]	85,06	40,64
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	0,0%	-52,2%
Valor distribuído por cota	[R\$/cota]	0,41	0,41
Rentabilidade mensal	[%]	0,5%	1,0%
Rentabilidade anualizada (composto)	[%]	5,9%	12,8%
Quantidade de cotas	[# mi]	26,6	26,6
Valor das cotas	[R\$ mi]	2,265,8	1,082,6
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	(128,7)	(128,7)
(+) Participação de minoritários	[R\$ mi]	0,0	0,0
Valor implícito dos imóveis	[R\$ mi]	2,137,2	953,9
Receita contratada	[R\$ mi]	16,7	16,7
<i>Cap rate implícito</i>	[%]	9,4%	21,0%
<i>Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)</i>	[%]	9,4%	23,5%
Área bruta locável	[mil m ²]	144,7	144,7
Valor implícito por m ²	[R\$/m ²]	14,766	6,591
Volume total negociado no mês	[R\$ mi]		56,4
Volume médio diário de negociação no mês	[R\$ mi]		2,5
% do fundo negociado no mês	[%]		3,3%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	[%]		26,8%
Var. da cota no mercado para mês anterior	[%]		0,1%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	[%]		-5,1%

Demonstrativos Financeiros

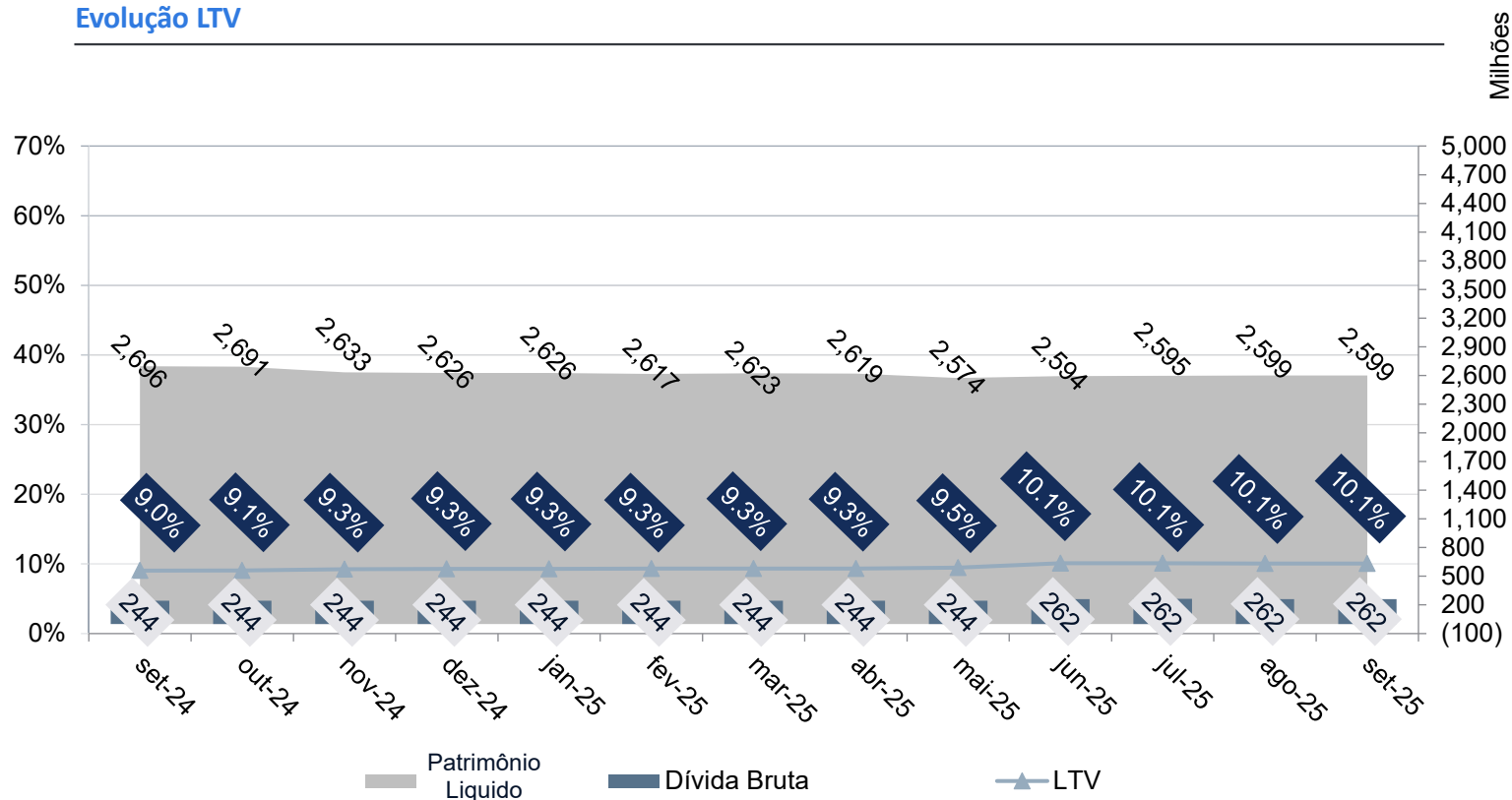
(R\$ mil)	aug/25	sep/25	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	15,415	15,660	183,603
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	(494)
Outras Receitas de Propriedades	(563)	(807)	(8,184)
Ajuste a Valor Justo	-	-	(34,453)
Despesas Financeiras de Propriedades	(3,863)	(3,478)	(39,198)
Despesas Administrativas de Propriedades	(443)	(508)	(8,360)
Resultado de Propriedades	10,546	10,867	92,914
Receitas de CRI, LCI e outros FII	108	108	1,179
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	(3,842)	(1,794)	(10,589)
Outros Ativos Financeiros	383	418	3,489
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	8,077	(2,712)	(25,025)
Lucro Líquido do Período	15,272	6,887	61,968
FFO Ajustado do Período	19,114	8,681	166,195
FFO Ajustado (R\$/Cota)	0,72	0,33	6,24
Distribuição aos Cotistas no Período	10,922	10,922	149,973

(R\$ mil)	set/25	% do Ativo
Ativo	2,603,338	100,0%
Imóveis	2,394,395	92,0%
LCI	-	0,0%
CRI	-	0,0%
Cotas de outros FII	90,277	3,5%
Aluguéis a Receber	41,016	1,6%
Renda Fixa	41,016	1,6%
Ativos Diversos	36,634	1,4%
Passivo	333,499	12,8%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	331,347	12,7%
Outros Passivos	2,152	0,1%
Patrimônio Líquido	2,269,839	87,2%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	2,603,338	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



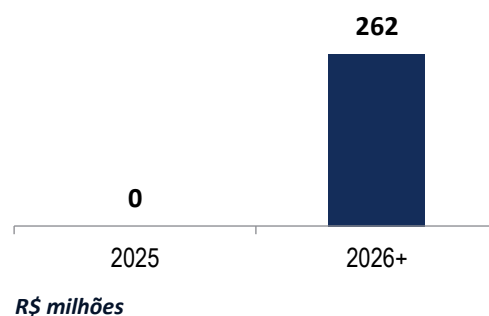
Curva de Amortização

Em outubro 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

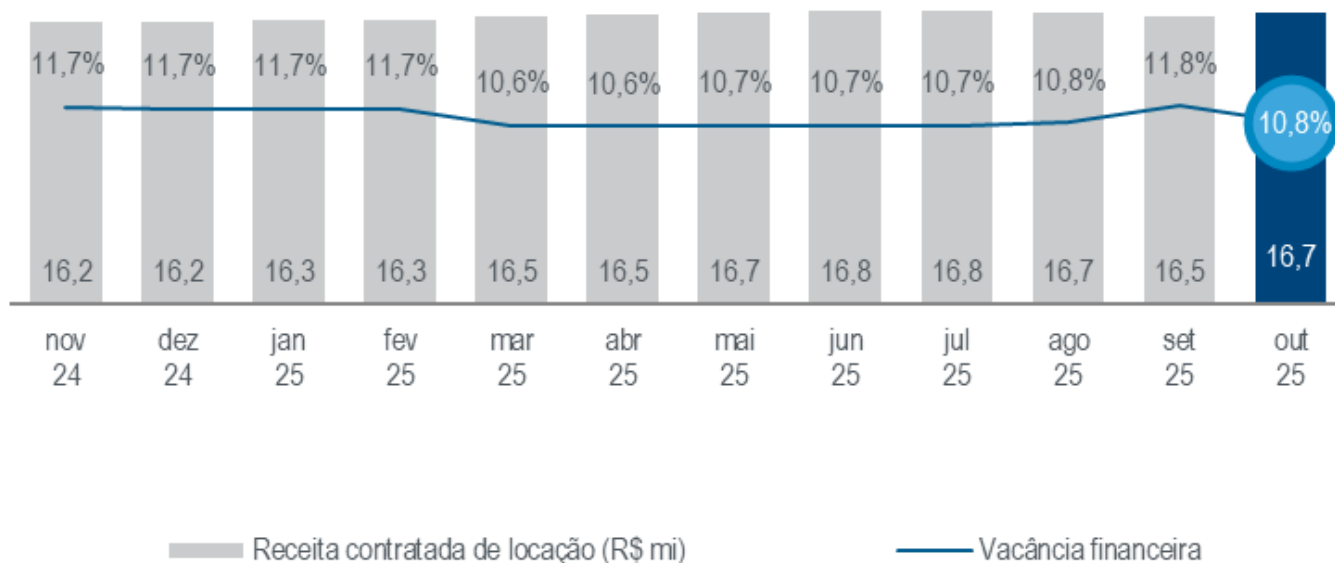
Vacância

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

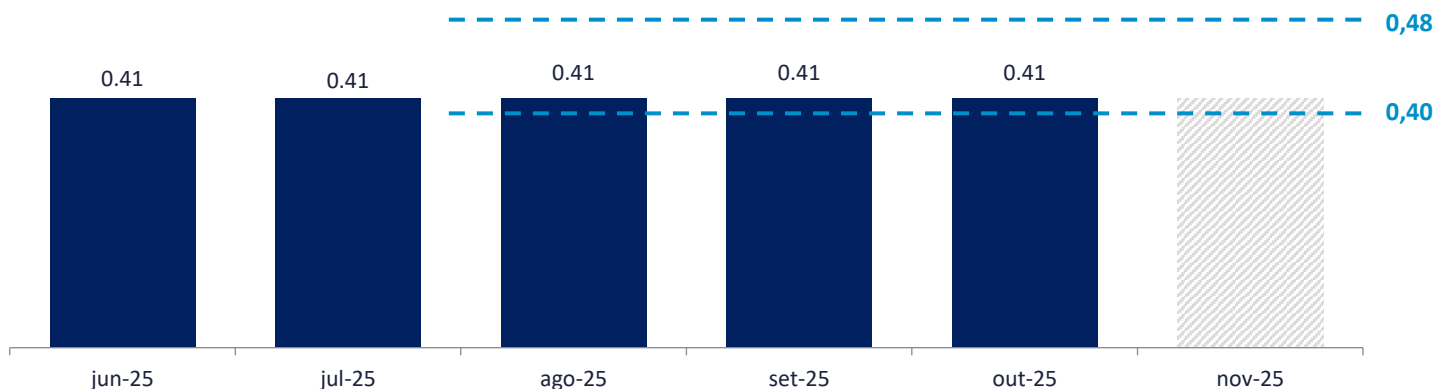
A vacância ao final de setembro de 2025 correspondia a 11.653 m² no Torre Almirante, 1.695 m² no EZ Towers, 1.015 m² no MV9, 765 m² no Sucupira, 1.891 m² no Eldorado.

A vacância ocorrida no Edifício Eldorado não impactou o resultado do fundo, uma vez que a multa rescisória compensou integralmente a saída do inquilino. Além disso, foi realizada uma ova locação no edifício Montreal, elevando a ocupação para 100%.

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



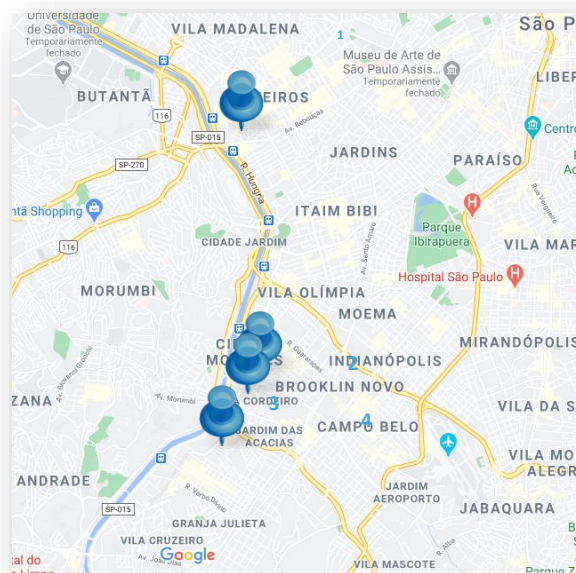
Histórico e Previsibilidade de Distribuição do Semestre (R\$/cota) (6 | 7)



Portfólio

	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m²)	Vacância (m²)	Receita Contratada (R\$ mil)	R\$/m²	% da Receita Total Potencial ⁽⁸⁾	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%	4,693	127,1	24,7%	Samsung, Cargill
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22,246	8,5%	3,837	188,5	22,1%	ACE Seguradora, Anbima, LinkedIn, Via Varejo
EZ Towers - B	AAA	São Paulo	out-20	16%	7,520	22,5%	644	110,5	5,8%	UnitedHealth, Marsh
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6,439	0,0%	370	57,5	2,1%	Estácio, Patrys
MV9	B	R. de Janeiro	fev-19	100%	15,174	6,7%	904	63,8	5,1%	INPI
Senado	AAA	R. de Janeiro	fev-19	20%	19,035	0,0%	3,526	185,2	18,6%	Petrobras
Sucupira	AAA	São Paulo	nov-19	21%	7,534	10,2%	777	114,8	4,6%	Sanofi
Torre Almirante	AAA	R. de Janeiro	dez-21	60%	25,087	46,5%	1,530	113,9	15,0%	WeWork, BankRio, Marsh
Total					144,735	11,8%	16,683	130,6	100,0%	

São Paulo



1



Eldorado

Classe: AAA
ABL: 22.246 m²
Ocupação: 92%

2



Diamond Tower

Classe: AAA
ABL: 36.198 m²
Ocupação: 100%

4



EZ Towers (B)

Classe: AAA
ABL: 7.520 m²
Ocupação: 78%

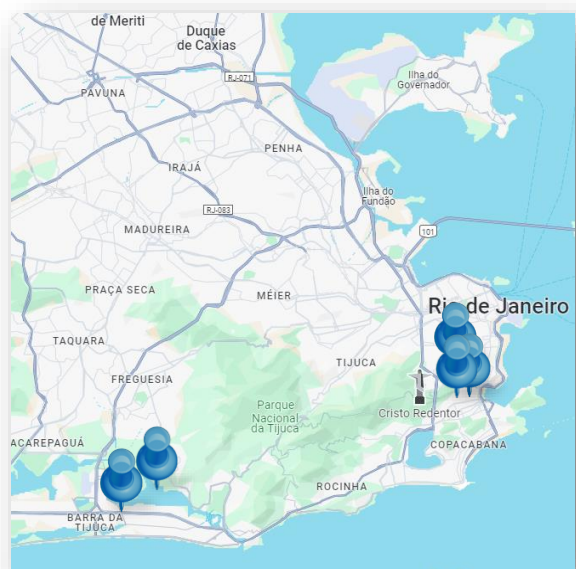
3



Sucupira

Classe: AAA
ABL: 7.534 m²
Ocupação: 90%

Rio de Janeiro



5



MV9

Classe: B
ABL: 15.174 m²
Ocupação: 93%

6



Senado

Classe: AAA
ABL: 19.035 m²
Ocupação: 100%

9



Torre Almirante

Classe: AAA
ABL: 25.087 m²
Ocupação: 54%

7



CEO Office

Classe: AAA
ABL: 4.782 m²
Ocupação: 100%

8



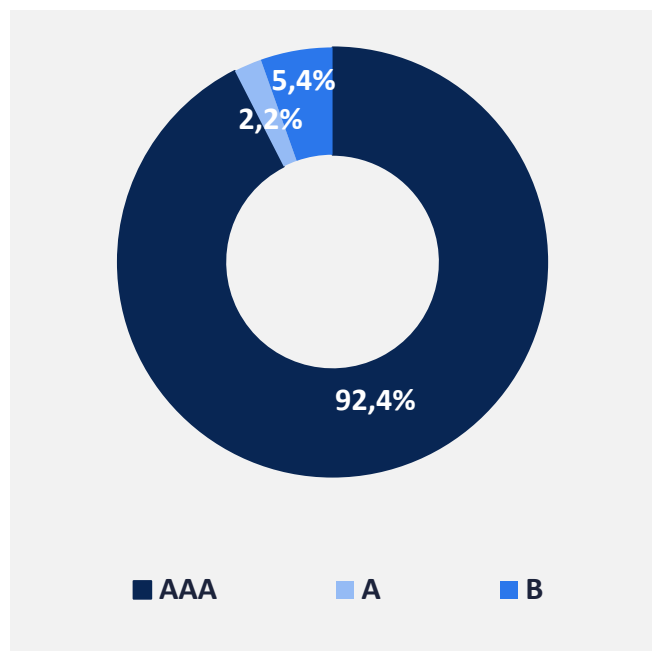
Montreal

Classe: A
ABL: 6.439 m²
Ocupação: 100%

Portfólio

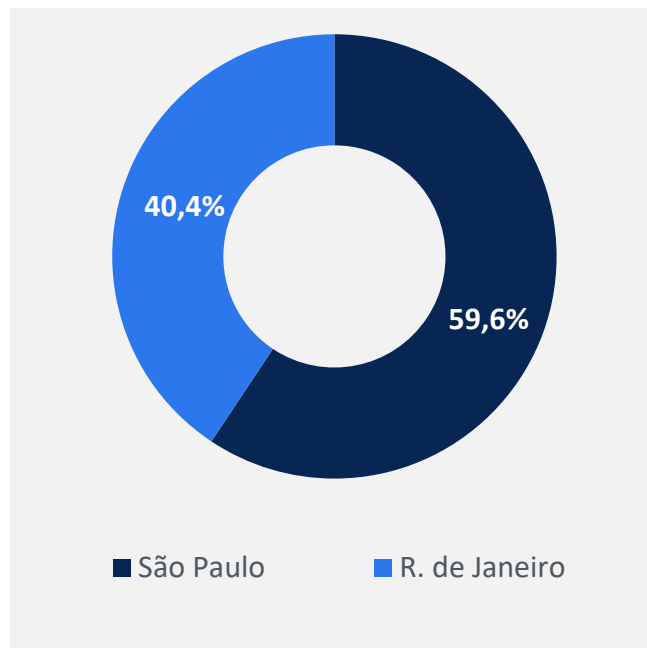
Receita por Classe de Ativo

(% da Receita Contratada Total)



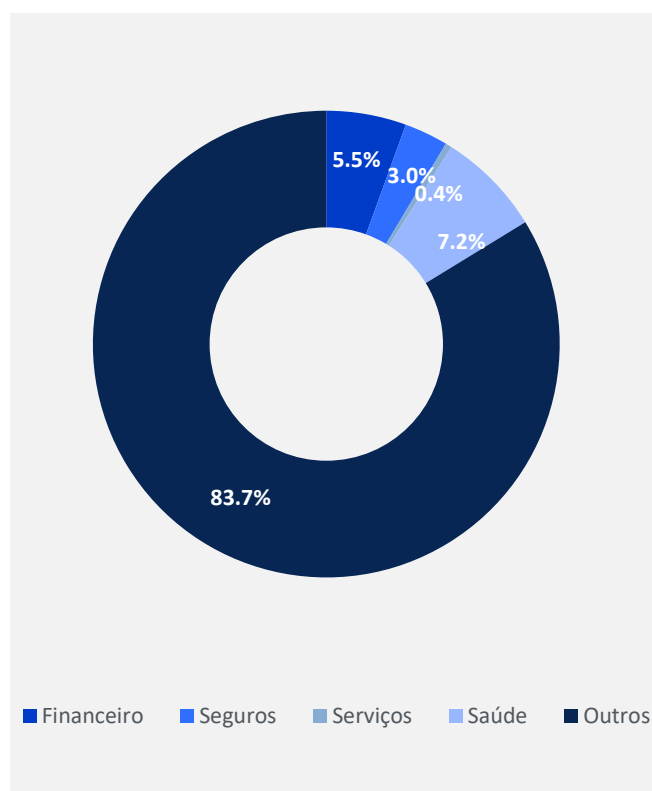
Receita por Região

(% da Receita Contratada Total)



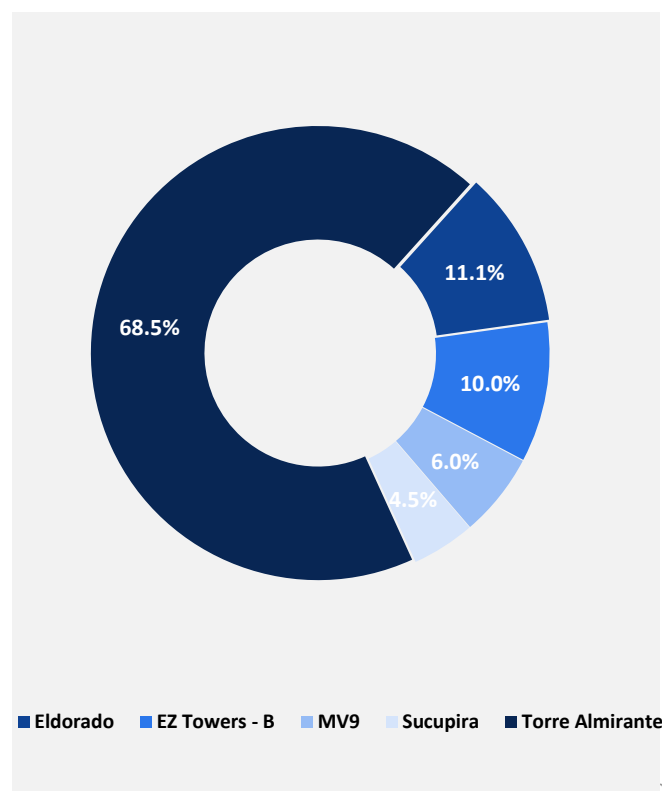
Receita por Setor

(% da Receita Contratada Total)



Composição da Vacância por Ativo

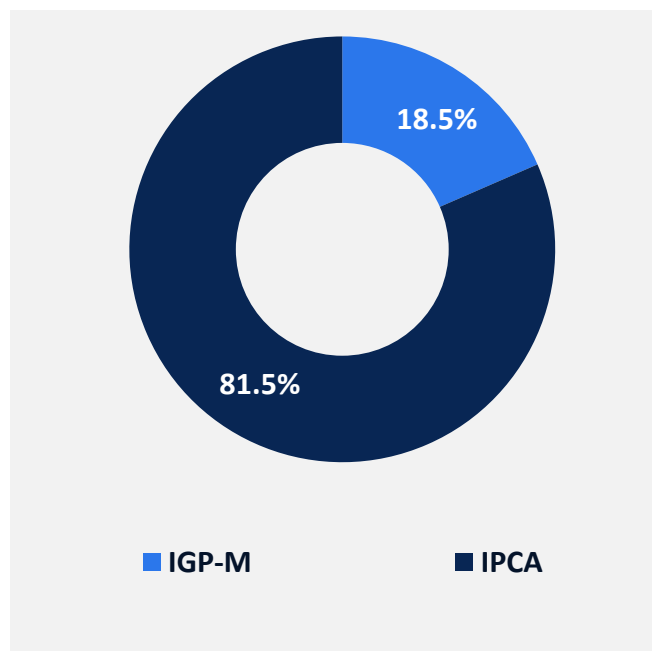
(% Área Bruta Locável Total)



Portfólio

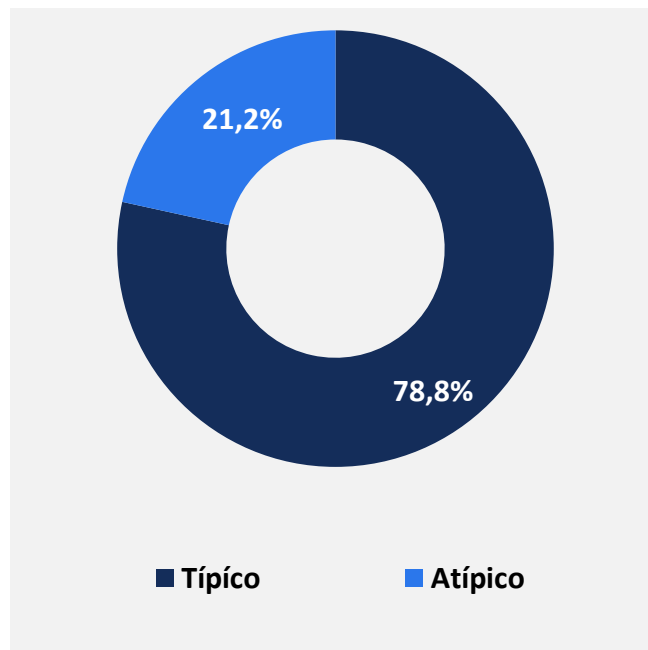
Índices de Reajuste

(% da Receita Contratada Total)



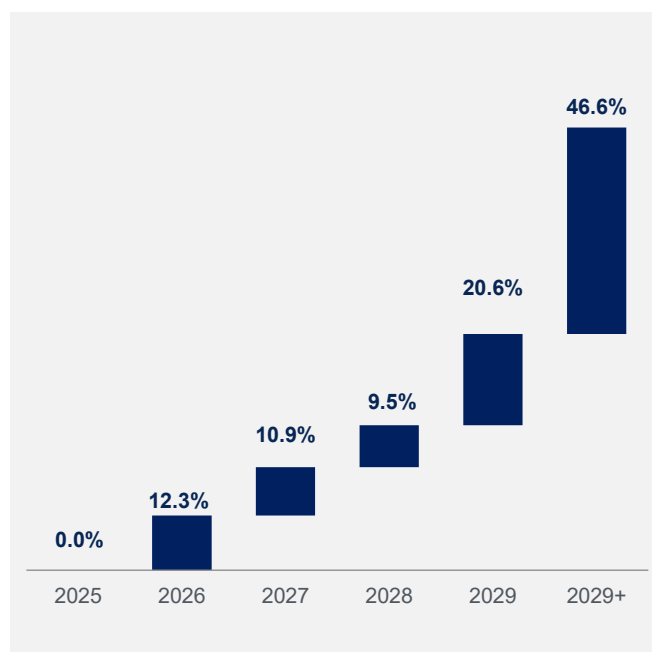
Tipicidade dos Contratos

(% da Receita Contratada Total)



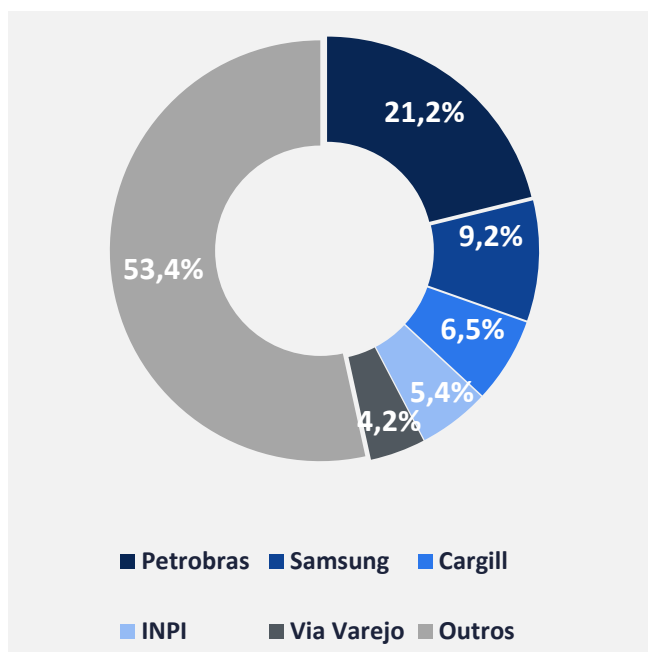
Cronograma de Vencimentos

(% da Receita Contratada Total)



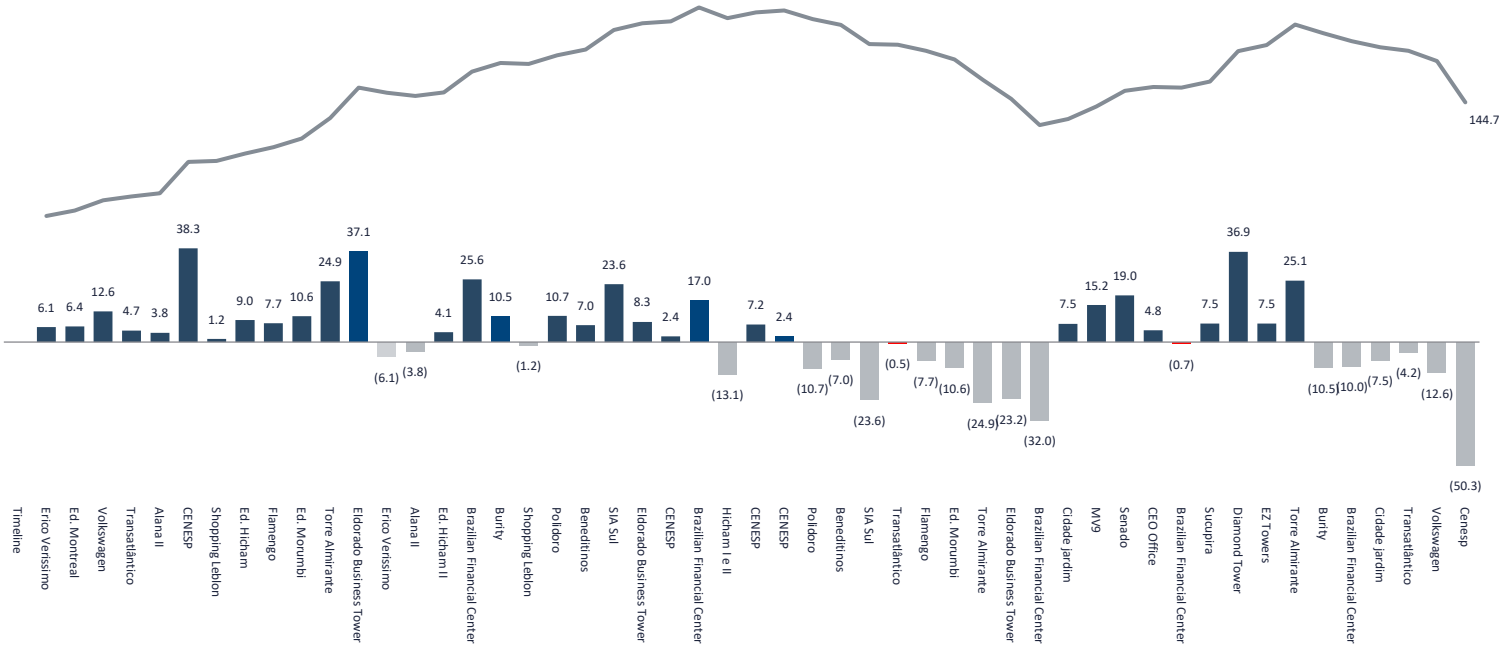
Principais Locatários

(% da Receita Contratada Total)

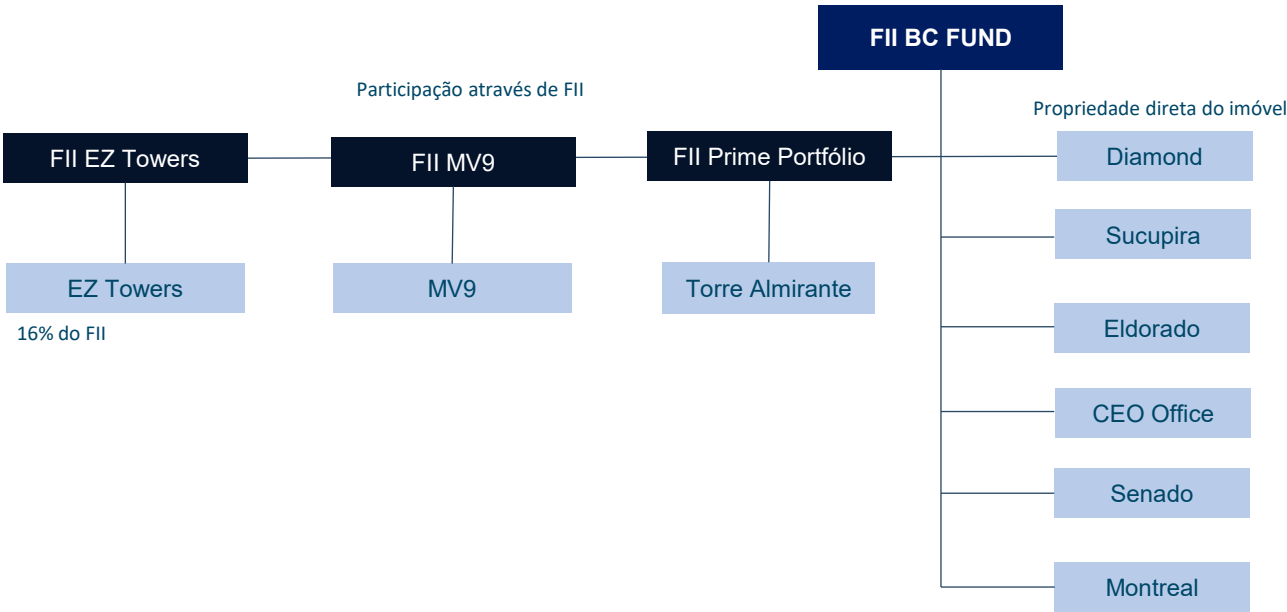


Portfólio

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.

