

FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11

Relatório Mensal

Dezembro 2025



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 ambiente internacional, dezembro foi marcado pela decisão do Federal Reserve de promover o terceiro corte consecutivo de 25 bps, levando os Fed Funds para patamar próximo às estimativas de taxa neutra, acompanhado por comunicação mais cautelosa e dependente da evolução dos dados. O FOMC sinalizou maior opcionalidade ao indicar apenas um corte adicional em 2026, revisando a projeção de crescimento para 2,3% (vs. 1,8% anteriormente), com taxa de desemprego projetada em 4,4% e inflação PCE e núcleo em 2,4% e 2,5%, respectivamente. Os dados do mercado de trabalho reforçaram o cenário de desaceleração, com criação líquida de 105 mil vagas em outubro e 64 mil em novembro, além da elevação da taxa de desemprego de 4,44% para 4,56%, apesar da resiliência do emprego privado. No cenário doméstico, o mês foi marcado por aumento da incerteza política, com impactos relevantes sobre os preços de ativos, refletidos na abertura da curva de juros e na depreciação do real. O Copom promoveu ajustes sutis, porém relevantes, em seu guidance, substituindo a avaliação de política monetária “suficiente” por “adequada” e reduzindo marginalmente o viés de alta, ampliando a percepção de flexibilidade para o início de um ciclo de cortes ao longo dos próximos meses. Os indicadores de atividade apresentaram sinais consistentes de perda de tração, com desempenho abaixo do esperado do PIB, desaceleração gradual do mercado de trabalho e transmissão contínua da política monetária restritiva para a economia real. No front inflacionário, a dinâmica segue heterogênea, com desaceleração mais acentuada em bens industriais e alimentos e maior resiliência dos preços de serviços. Ao longo de 2025, o BC Fund apresentou evolução consistente de seus indicadores operacionais e comerciais, com absorção superior a 15 mil m² ao longo do ano, concentrada principalmente no segundo e terceiro trimestres. A gestão manteve atuação ativa na formalização de novas locações, expansões e revisões contratuais, resultando em avanço da ocupação do portfólio e valorização dos aluguéis em regiões estratégicas de São Paulo e do Rio de Janeiro. O EZ Tower encerrou o período com ocupação superior a 82%, enquanto outros ativos apresentaram eliminação de vacância e revisões contratuais relevantes, como no Diamond Tower, onde os reajustes resultaram em aumento aproximado de 17% nos valores de locação. Adicionalmente, ao longo do exercício, foram recuperados mais de R\$ 10 milhões em processos judiciais e arbitrais, reforçando o caixa do fundo e contribuindo para a geração de valor aos cotistas. No último trimestre, após um ciclo mais intenso de fechamentos, o portfólio apresentou ritmo mais estável, sem novas assinaturas em dezembro, movimento característico do período. Ainda assim, o pipeline permanece ativo, com três minutas de contrato em andamento, envolvendo operações relevantes, com expectativa de conclusão no início de 2026. Esse cenário sustenta uma perspectiva construtiva para o próximo exercício, com continuidade da estratégia de gestão ativa, disciplina comercial e foco na geração de resultados recorrentes para os cotistas.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 1,22 bilhões

DIVIDEND YIELD
10,71%

VALOR PATRIMONIAL
R\$ 2,31 bilhões

IMÓVEIS¹ | ABL¹
9 | 144.735 m²

COTA PATRIMONIAL
R\$ 86,96 por cota

RENDIMENTO MENSAL
R\$ 0,41 por cota

COTA DE MERCADO
R\$ 45,95 por cota

COTISTAS
117.709

VACÂNCIA FINANCEIRA
10,5%

VACÂNCIA FÍSICA
11,5%

ADTV
R\$ 2,7 milhões por dia

PREÇO MÉDIO DO PORTFÓLIO
R\$ 9.426 por m² (mercado)

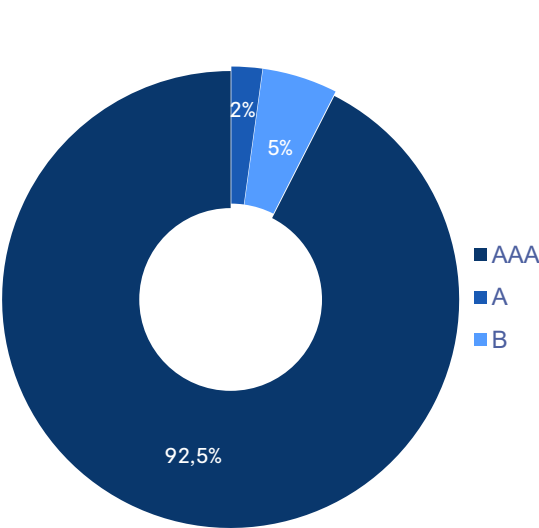
ALUGUEL MÉDIO DO PORTFÓLIO
R\$ 117,5 por m²

WALE
3,7anos

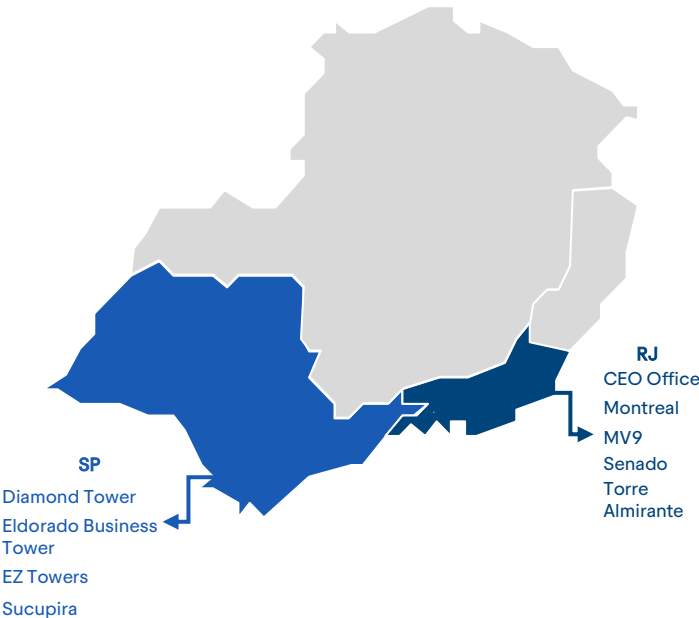
Resumo dos Ativos

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%	4.789	129,7	25,2%	Samsung, Cargill
Eldorado	AAA	São Paulo	abr-09	34%	22.246	8,5%	3.855	189,3	22,2%	Betano, LinkedIn
EZ Towers - B	AAA	São Paulo	out-20	16%	7.520	18,6%	669	109,3	4,3%	UnitedHealth, Marsh
Montreal	A	R. de Janeiro	dez-07	100%	6.439	0,0%	371	57,6	2,0%	Estácio, Technos
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%	3.691	193,9	19,4%	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%	1.539	114,6	15,1%	WeWork, EDF
Total					144.735	11,5%	16.999	132,8	100,0%	

Receita por Classe
(% da Receita Contratada Total)



Panorama Regional dos Principais Ativos



Vacância

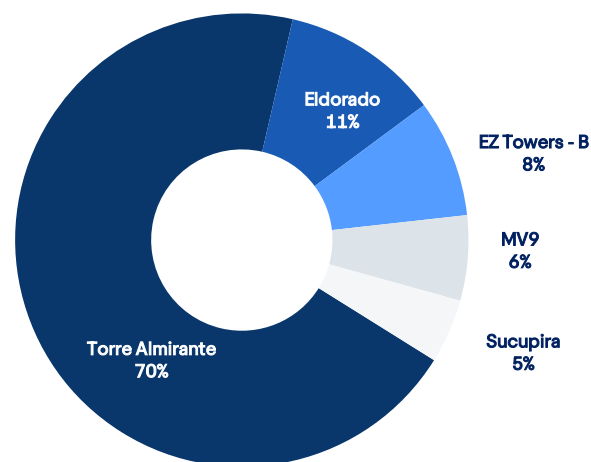
A vacância financeira do portfólio, em dezembro de 2025, representava 10,5% em termos de receita de locação potencial, e 11,5% sobre o total de ABL em m², em linha ao mês anterior dado a ausência de entradas e saídas no portfólio.

A vacância ao final de dezembro 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, e 1.880 m² no Eldorado.

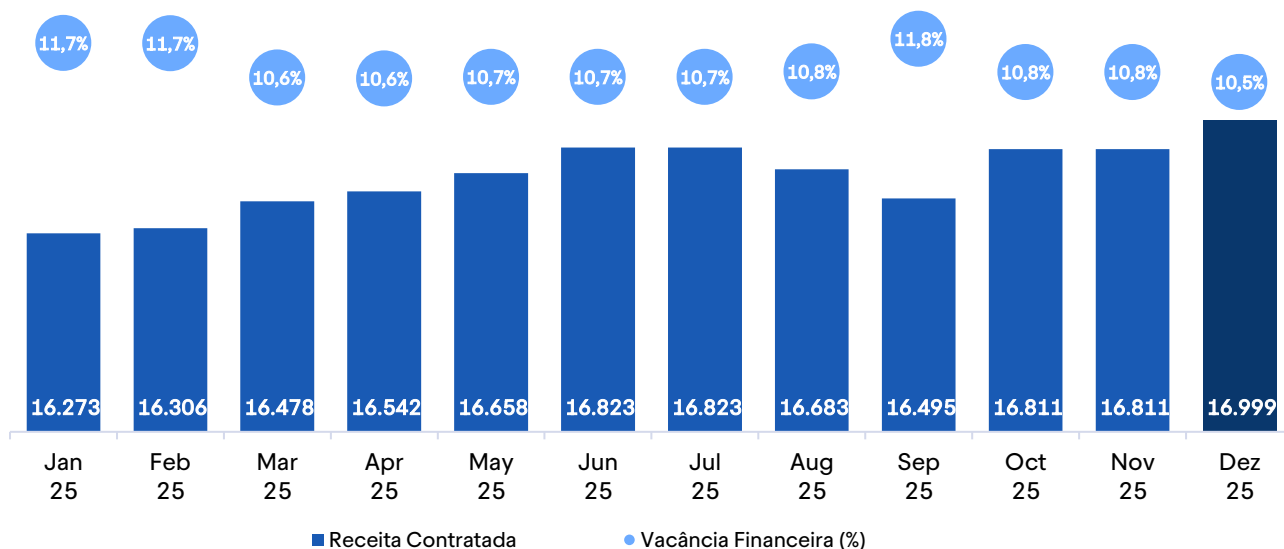
A vacância ocorrida no Edifício Eldorado não impactou o resultado do fundo, uma vez que a multa rescisória compensou integralmente a saída do inquilino. Além disso, já conduzimos negociações avançadas para nova locação, em condições acima da média praticada no ativo.

Área Locável Disponível por Ativo

(% Área Bruta Locável Total)

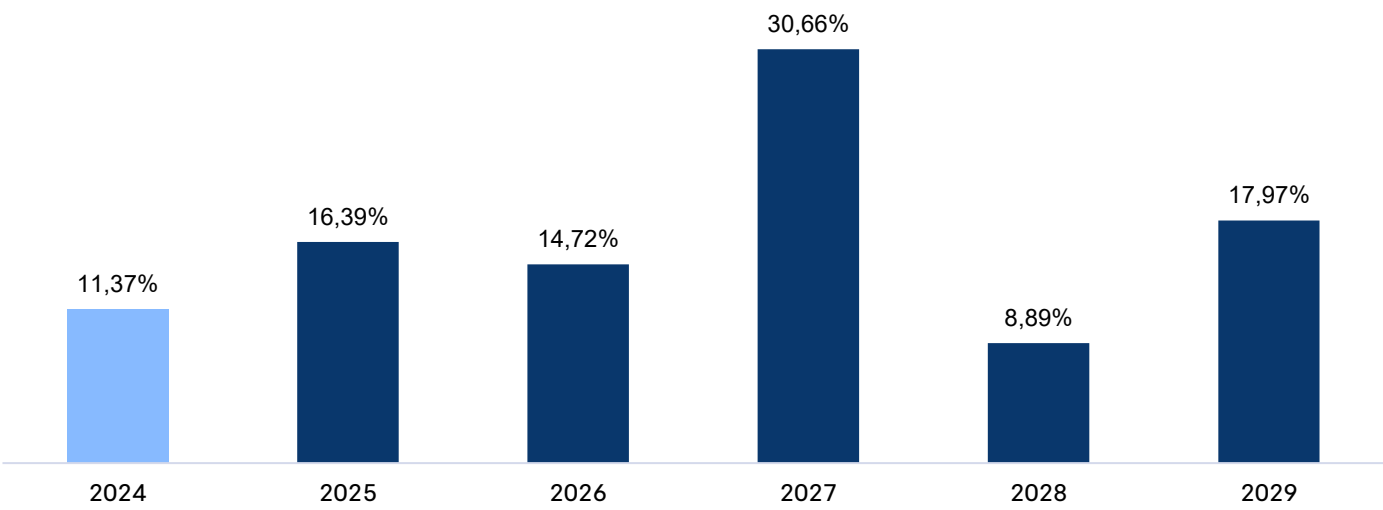


Evolução da Vacância Financeira e Receita Contratada de Locação ⁽⁵⁾

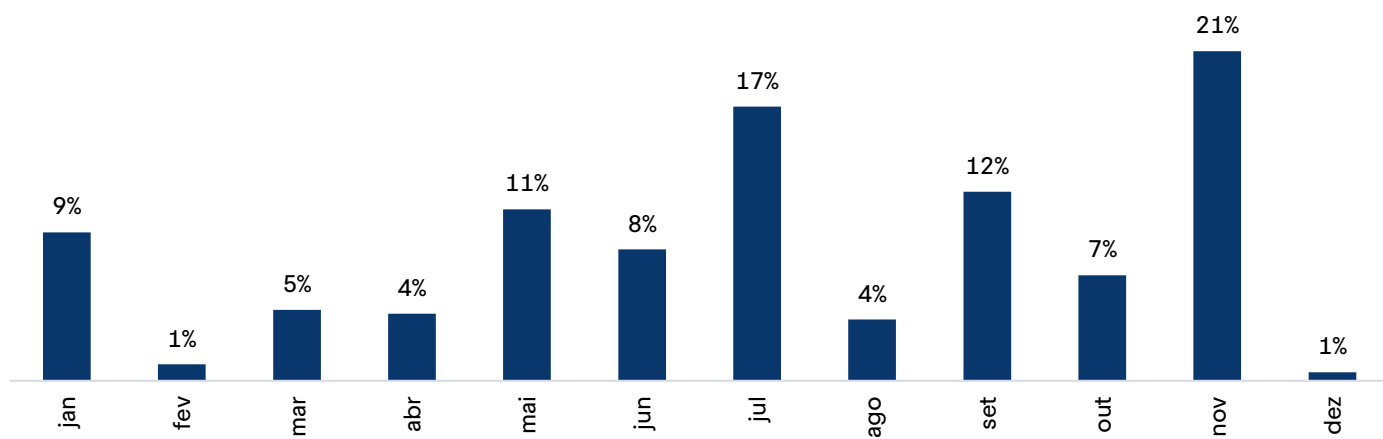


(5) Medida não contábil que corresponde ao valor total dos contratos de locação vigentes no mês de referência, desconsiderando descontos, carências, multas e outros ajustes que impactam a receita contábil de locação.

Concentração das revisionais

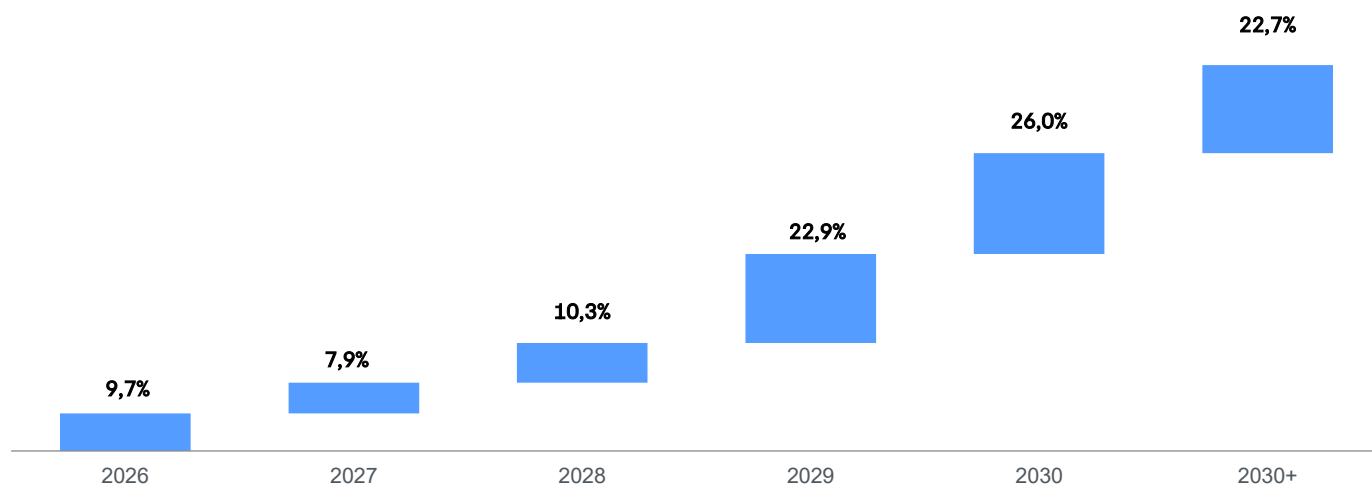


Concentração dos reajustes



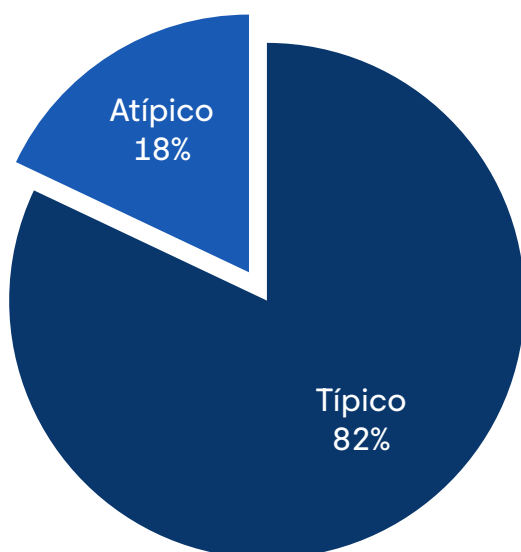
Cronograma de Vencimentos

(% da Receita Contratada Total)



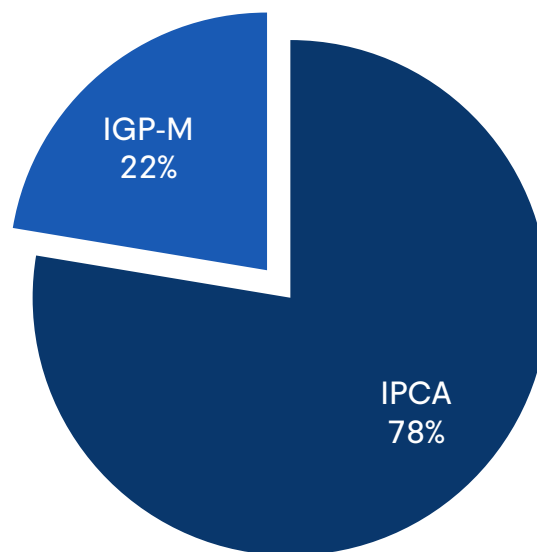
Tipicidade do Contrato

(% da Receita Contratada Total)



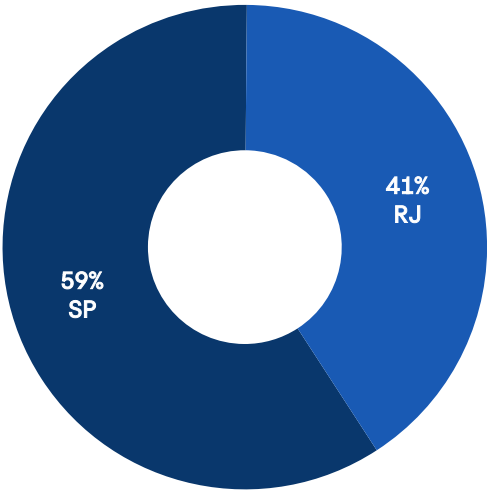
Índices de Reajuste

(% da Receita Contratada Total)



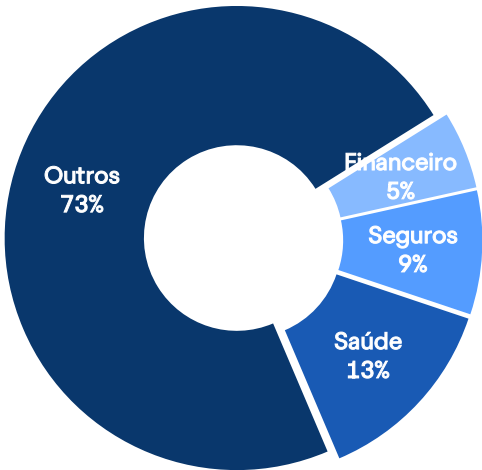
Receita por Região

(% da Receita Contratada Total)



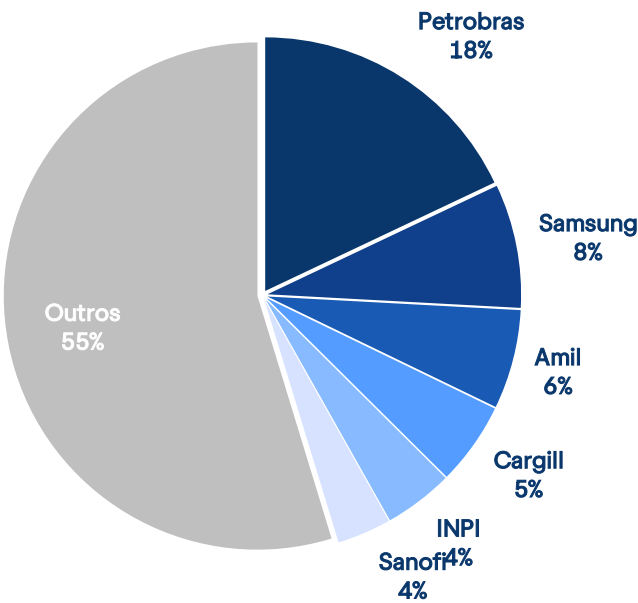
Receita por Setor

(% da Receita Contratada Total)

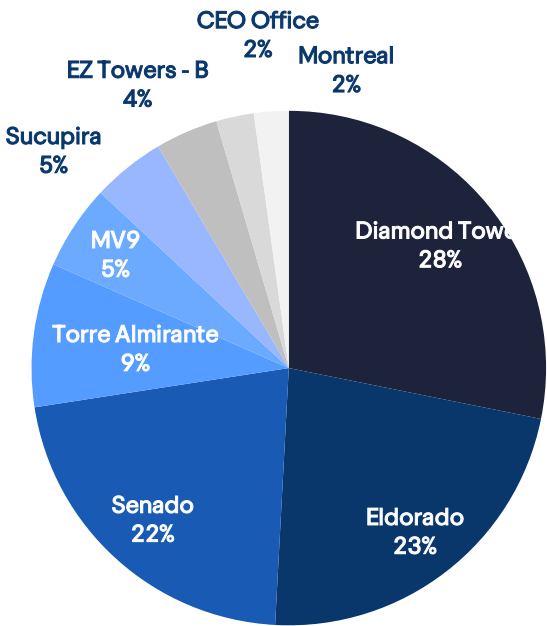


Principais Locatários

(% da Receita Contratada Total)



Receita por Ativos



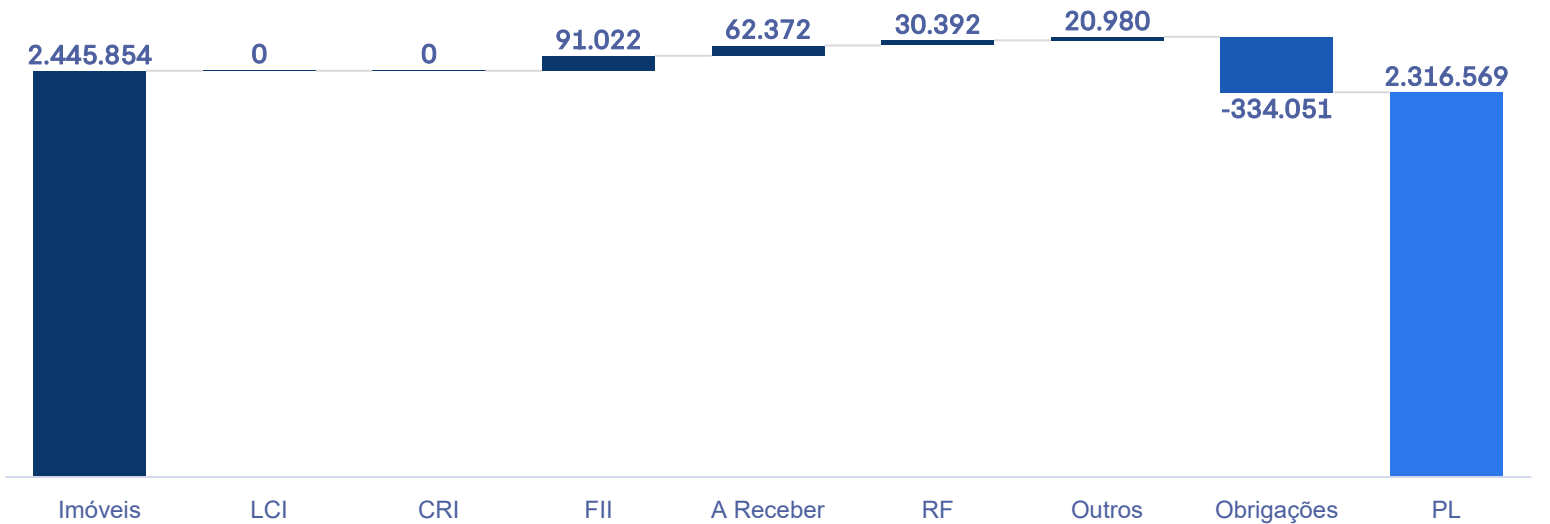
Demonstração do Resultado

Mil R\$	Outubro	Novembro	2025
Receitas de Aluguel	15.987	18.374	171.881
Provisão para crédito de liquidação duvidosa		-332	-826
Outras Receitas de Propriedades	-844	-910	-9.211
Ajuste a Valor Justo			-34.453
Despesas Financeiras de Propriedades	-3.694	-3.285	-43.333
Despesas Administrativas de Propriedades	-603	-429	-8.182
Resultado de Propriedades	10.853	13.418	75.876
Receitas de CRI, LCI e outros FII	108	1037	1.569
Ajuste a Valor Justo de CRI e outros FII	2.469	-2.685	-7.517
Outros Ativos Financeiros	450	580	3.981
Receitas (Despesas) Operacionais do Fundo	-3.133	-1.722	-28.633
Lucro Líquido do Período	10.747	9.728	45.276
FFO Ajustado do Período	8.278	12.413	146.431
FFO Ajustado (R\$/Cota)	0,31	0,47	5,50
Distribuição aos Cotistas no Período	10.922	10.922	142.973

Balanço Patrimonial

Categoria (R\$mil)	Nov/25	% do Ativo
Ativo	2.650.620	100,0%
Imóveis	2.445.854	92,3%
LCI	0	0,0%
CRI	0	0,0%
Cotas de outros FII	91.022	3,4%
Aluguéis a Receber	62.372	2,4%
Renda Fixa	30.392	1,1%
Ativos Diversos	20.980	0,8%
Passivo	334.051	12,6%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	331.898	12,5%
Outros Passivos	2.153	0,1%
Patrimônio Líquido	2.316.569	87,4%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	2.650.620	100%

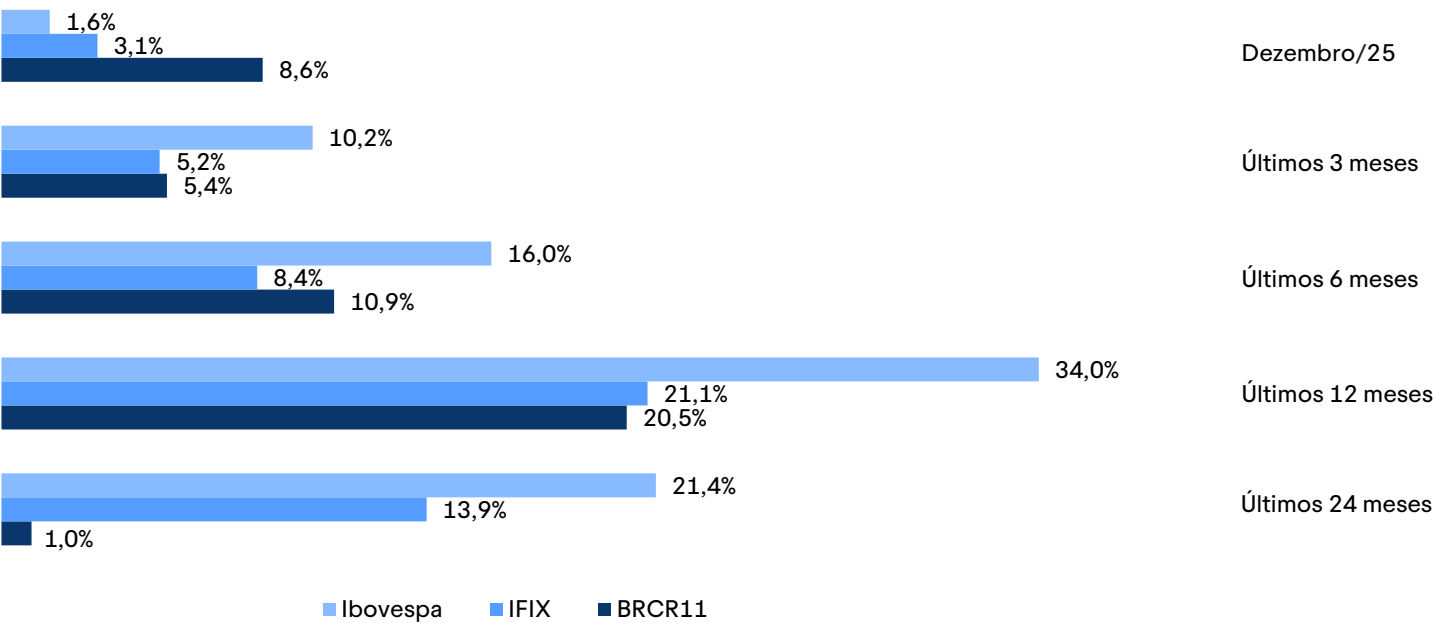
Composição do Patrimônio



Performance na B3

	Patrimonial	Mercado
Valor da cota ajustado ¹	R\$ 86,96/cota	R\$ 45,95/cota
Desconto ao valor patrimonial	0,0%	-47,2%
Valor distribuído por cota	R\$ 0,41	R\$ 0,41
Rentabilidade mensal	0,5%	0,9%
Rentabilidade anualizada (composto)	5,8%	11,2%
Quantidade de cotas	26,6 mi	26,6 mi
Valor das cotas	R\$ 2.316,5 mi	R\$ 1.224 mi
(+) Dívida líquida (caixa líquido)	R\$ 140,2 mi	R\$ 140,2 mi
(+) Participação de minoritários	R\$ 0,0	R\$ 0,0
Valor implícito dos imóveis	R\$ 2.456 mi	R\$ 1.364,2 mi
Receita contratada	R\$ 16,7 mi	R\$ 16,7 mi
Cap rate implícito	8,1%	14,7%
Cap rate ajustado (incl. áreas vagas)	8,1%	16,4%
Área bruta locável	144,7 mil m²	144,7 mil m²
Valor implícito por m²	R\$ 16,973/m²	R\$ 9.426/m²
Volume total negociado no mês	-	R\$ 54,4 mi
Volume médio diário de negociação no mês	-	R\$ 2,7 mi
% do fundo negociado no mês	-	2,9%
% do fundo negociado nos últimos 12 meses	-	19,6%
Var. da cota no mercado para mês anterior	-	0,0%
Retorno do cotista no mês (incl. distribuição)	-	8,6%

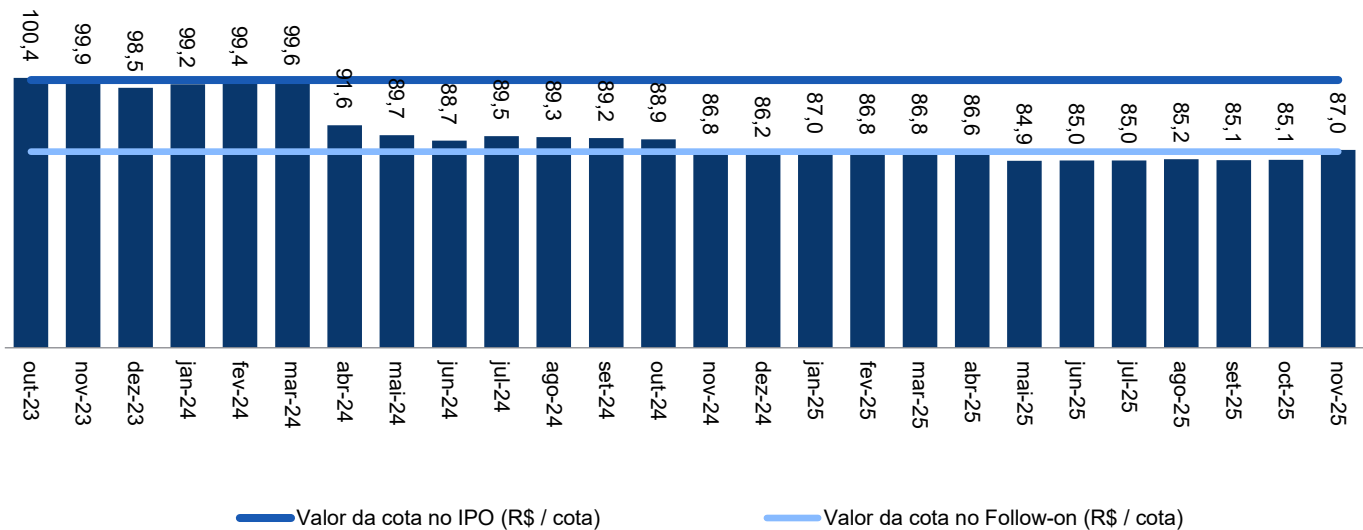
Retorno do Cotista ⁴



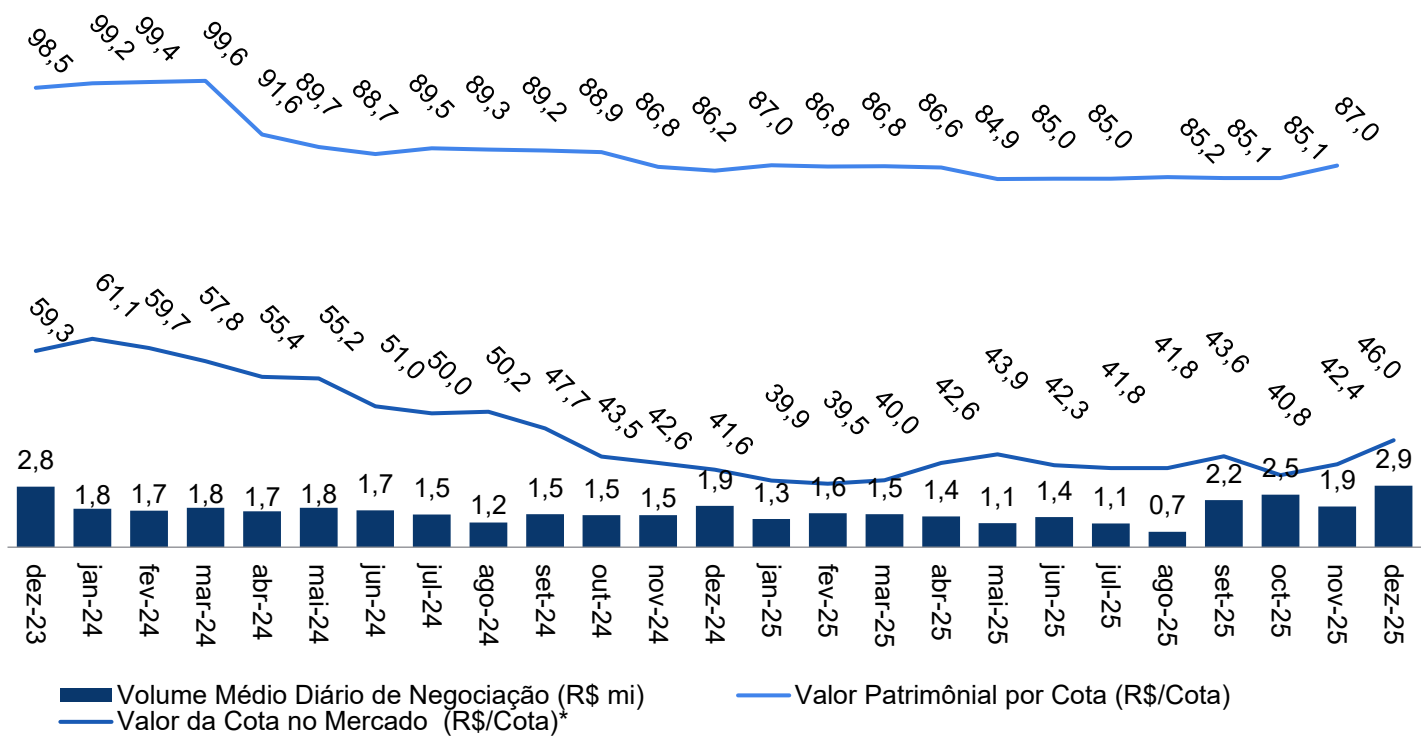
Notas: (1) Medida não contábil que corresponde ao valor total dos contratos de locação vigentes no mês de referencia, desconsiderando descontos, carências, multas e outros ajustes que impactam a receita contábil de locação.

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.



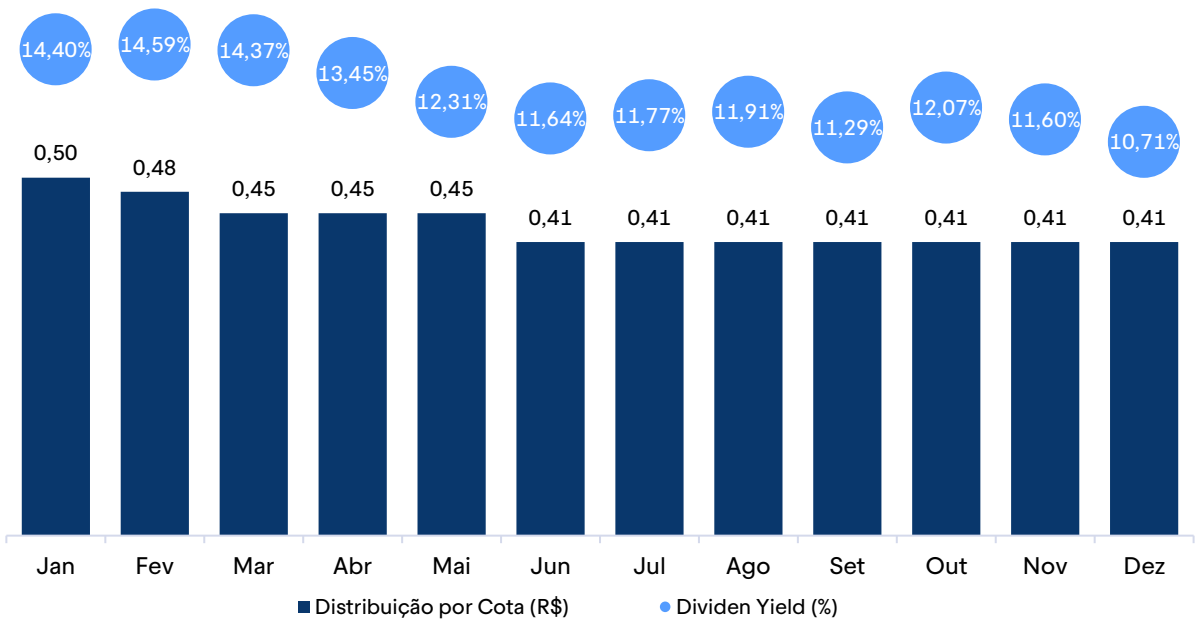
Valor Patrimonial por Cota (R\$/Cota)



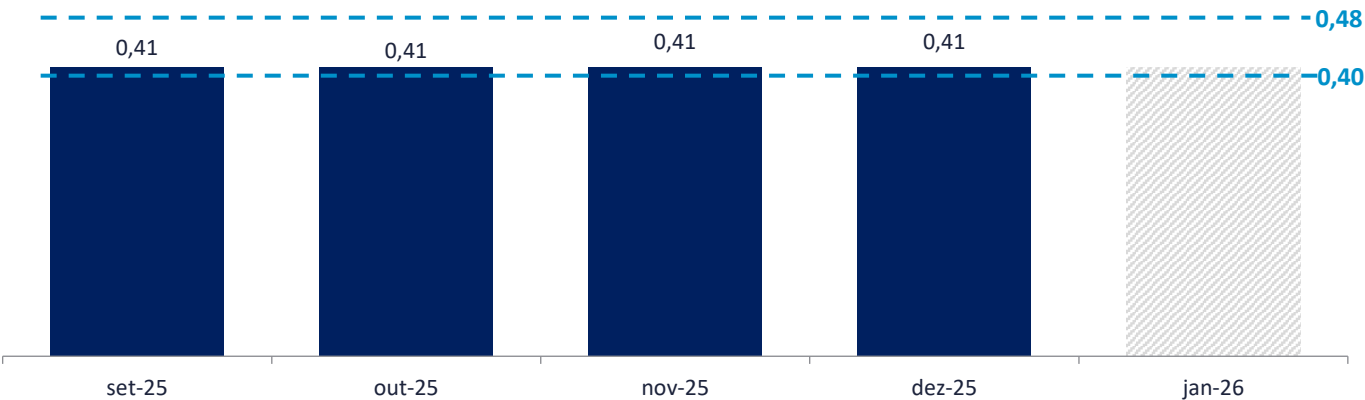
Notas: Histórico ajustando, considerando o ajuste da participação de ABL no Cenesp; (5) Medida não contábil que corresponde ao valor total dos contratos de locação vigentes no mês de referência, desconsiderando descontos, carências, multas e outros ajustes que impactam a receita contábil de locação.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

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 setembro, o fundo distribuiu R\$ 0,41/cota, o equivalente a um dividend yield de 10,71% com base na cota de fechamento de setembro de 2025. 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: Histórico ajustando, considerando o ajuste da participação de ABL no Cenesp; (5) 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; (6) A rentabilidade mensal se refere a competência m-2.

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.

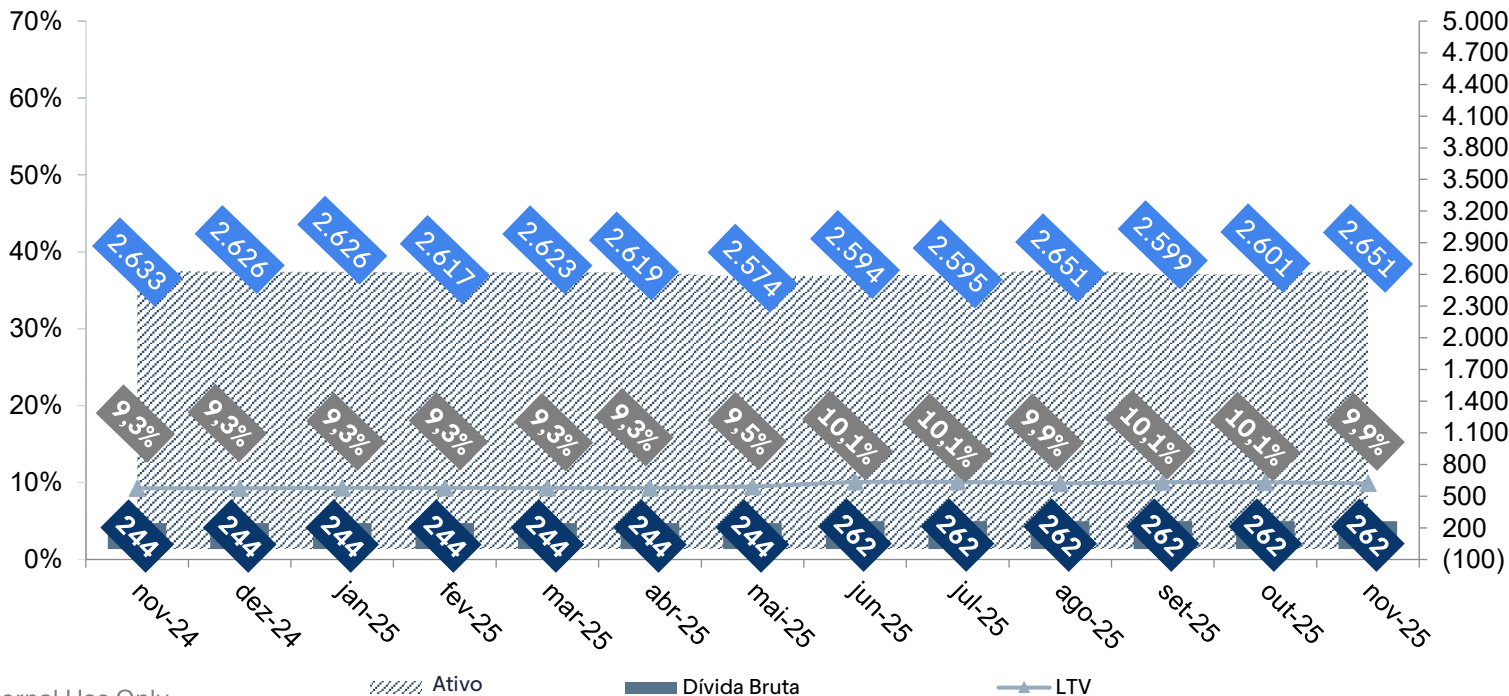
Assim, como de costume, essa prática tem garantido que o fundo não enfrente pressões imediatas de amortização, permitindo maior previsibilidade no planejamento financeiro. Além disso, historicamente o processo de rolagem veio acompanhado de uma expressiva melhoria nos parâmetros da obrigação.

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.

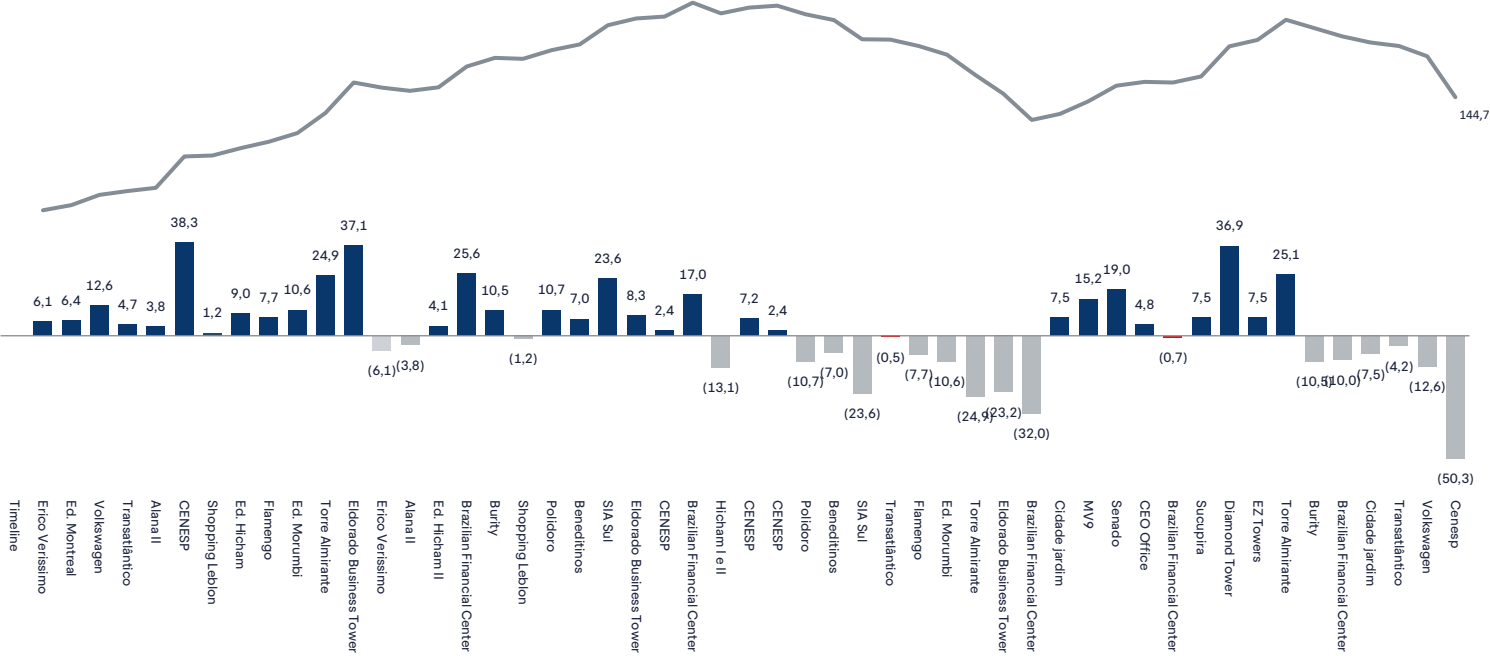
Com essa abordagem, o fundo mantém uma estrutura de capital robusta e direciona os recursos disponíveis para aproveitar novas oportunidades de investimento ou incrementar a distribuição de rendimentos aos cotistas. Essa estratégia fortalece a geração de valor para os investidores ao equilibrar a eficiência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



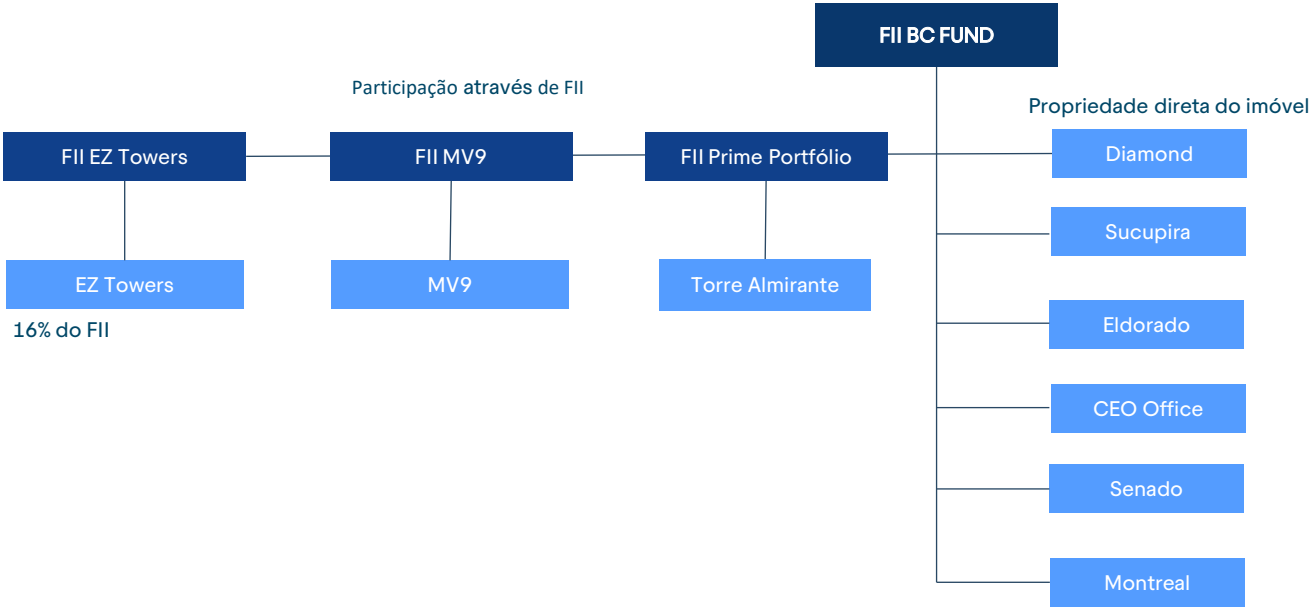
Evolução LTV



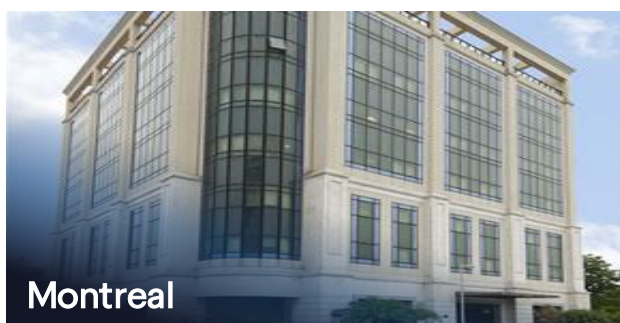
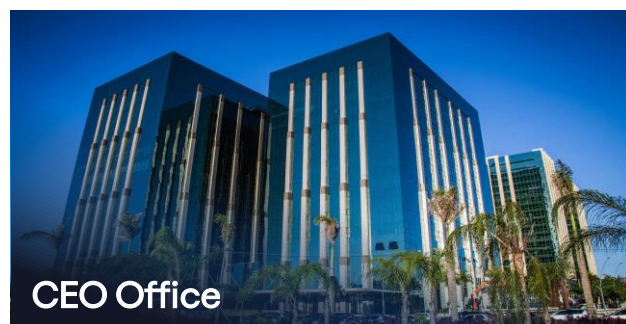
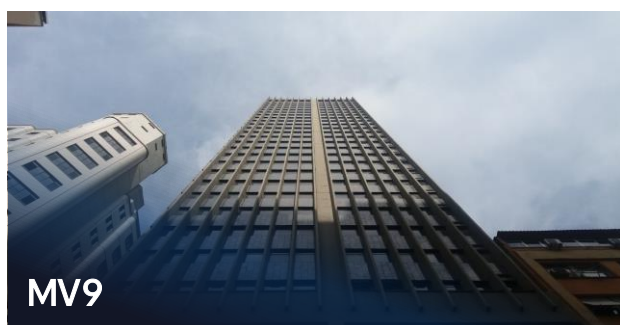
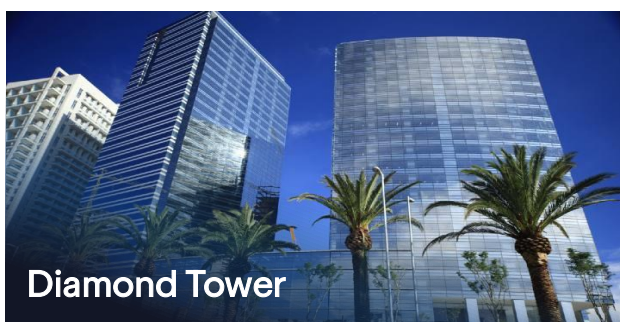
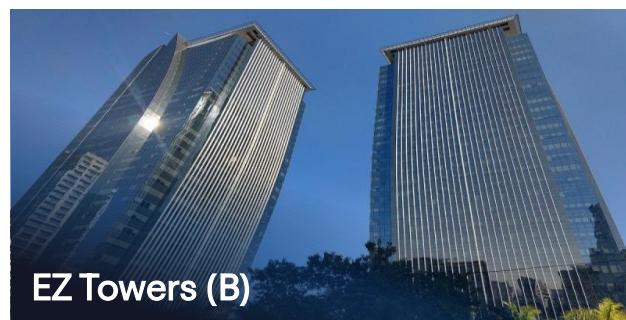
Linha do Tempo da Evolução da Carteira



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.

