

FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11

Relatório Mensal

Julho 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

BRCR: O BRCR conta com 9 imóveis, totalizando 144,7 mil de m² de ABL. O portfólio conta em sua maioria com atvos AAA, localizados em São Paulo e Rio de Janeiro.

RESULTADO: Em julho de 2026, o Fundo distribuiu R\$ 0,41 por cota, o que representa um dividend yield anualizado de 12,20% com base no preço de fechamento de julho.

No resultado do mês, as linhas de receitas e despesas vieram em linha com a média dos últimos meses.

GESTÃO: O mercado de escritórios de São Paulo segue em recuperação consistente. A demanda por lajes de alto padrão continua superando a oferta disponível, e boa parte dos empreendimentos entregues no primeiro semestre chegou ao mercado já com parcela relevante das áreas comprometidas, movimento que reflete a escassez de espaços de qualidade com grandes metragens na capital. A vacância do segmento AAA encerrou o semestre no menor patamar dos últimos cinco anos, com destaque para as regiões da Marginal Pinheiros, Chucri Zaidan e Paulista, onde os preços pedidos vêm subindo de forma acelerada. Com o pipeline de novas entregas em ritmo controlado, o cenário é favorável à continuidade dessa trajetória nos próximos trimestres. No portfólio do Fundo em julho, esse cenário se traduziu em dois movimentos relevantes, ambos em São Paulo. No Eldorado, concluímos a substituição de um locatário com saída prevista para este mês de julho por uma empresa do setor financeiro, a R\$ 245/m², novo recorde para o empreendimento e acima dos R\$ 230/m² reportados no mês anterior, com parcela expressiva da carteira de contratos ainda defasada frente a esse patamar, entendemos haver ganho relevante a ser auferido nos próximos ciclos de revisionais. Ainda em São Paulo, o Diamond encaminha a última revisional do ano, com bases comerciais acordadas a R\$ 145/m². Serão três revisionais concluídas, estabelecendo um novo patamar de referência para o edifício.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 1,07 bilhão

DIVIDEND YIELD
12,20%

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 2,15 bilhões

IMÓVEIS² | ABL²
9 | 144.735 m²

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 80,72 por cota

RENDIMENTO MENSAL
R\$ 0,41 por cota

COTA DE MERCADO
R\$ 40,33 por cota

COTISTAS
110.217

VACÂNCIA FINANCEIRA
8,5 %

VACÂNCIA FÍSICA
10,4 %

ADTV³
R\$ 1,0 milhão por dia

PREÇO MÉDIO DO PORTFÓLIO
R\$ 7.422 por m² (mercado)

ALUGUEL MÉDIO DO PORTFÓLIO
R\$ 135,4 por m²

CAP RATE
Mercado 19,5% x Patrimonial 9,7%

No cenário internacional, os Estados Unidos seguiram apresentando sinais de resiliência econômica ao longo do segundo trimestre. Apesar da desaceleração do PIB, o crescimento permaneceu sustentado pelo consumo das famílias e pelo forte ciclo de investimentos, especialmente em inteligência artificial.

O mercado de trabalho mostrou moderação na geração de vagas, mas continua compatível com uma economia em expansão, enquanto a inflação apresentou alívio em junho, sobretudo nos componentes de serviços, ainda insuficiente para caracterizar uma retomada consistente do processo de desinflação.

A combinação de atividade resiliente, mercado de trabalho ainda apertado e inflação subjacente acima da meta levou o Fed a manter uma postura cautelosa. Nesse contexto, o cenário base continua apontando para a retomada gradual do ciclo de alta de juros nos próximos meses, condicionada à evolução dos dados de inflação e emprego.

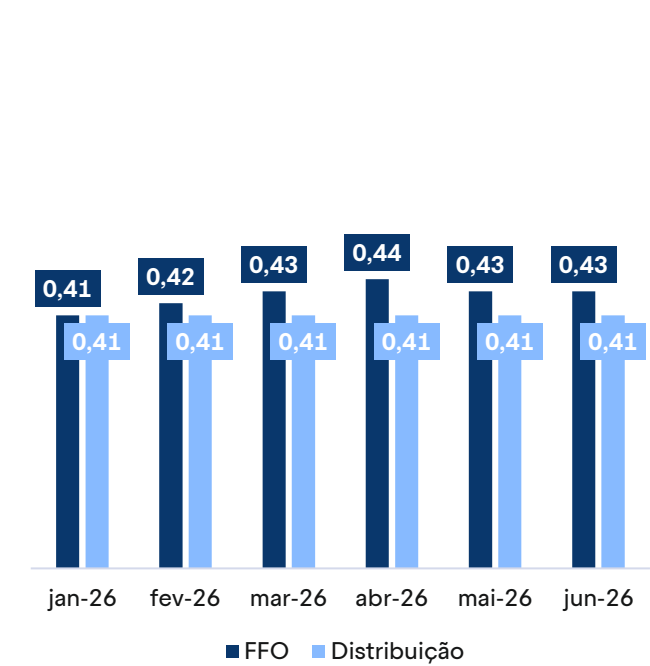
No Brasil, julho foi marcado por um ambiente marginalmente mais favorável para a política monetária. As leituras de inflação voltaram a surpreender positivamente, enquanto os indicadores de atividade passaram a sinalizar uma acomodação mais consistente do crescimento. O crédito continua resiliente, apesar do nível de taxas crescentes e elevado comprometimento de renda das famílias.

O mercado de trabalho permanece apertado, mas também começou a mostrar sinais graduais de moderação, especialmente por meio do menor crescimento da renda e da perda de dinamismo em alguns indicadores de emprego. Apesar de persistirem desafios importantes, como expectativas de inflação desancoradas, hiato positivo da atividade e riscos ligados ao ambiente geopolítico e ao petróleo, a melhora recente dos dados reforçou a percepção de menor pressão inflacionária no curto prazo. Dessa forma, permanece a expectativa de continuidade do ciclo de flexibilização monetária, com projeção de mais dois cortes de 25 pontos-base na Selic até o final de 2026.

Demonstração do Resultado

	Abril		Maio		Junho		2026	
	R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota	
Receita	15.727	0,59	15.918	0,60	16.290	0,61	95.030	3,57
Locações	16.207	0,61	16.401	0,62	16.780	0,63	98.248	3,69
Descontos	-480	-0,02	-483	-0,02	-490	-0,02	-3.218	-0,12
Despesa	-811	-0,03	-446	-0,02	-578	-0,02	-5.721	-0,21
Operacional	-524	-0,02	-446	-0,02	-578	-0,02	-4.619	-0,17
Comissões	-287	-0,01	0	0,00	0	0,00	-1.102	-0,04
NOI (Net Operating Income)	14.916	0,56	15.472	0,58	15.712	0,59	89.309	3,35
Receita Eventual	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Lucro Vendas	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Fluxo Financeiro	-2.972	-0,11	-3.538	-0,13	-3.775	-0,14	-19.451	-0,73
Rendimento Caixa	194	0,01	215	0,01	-117	0,00	852	0,03
FII / CRI	151	0,01	163	0,01	160	0,01	1.186	0,04
Despesa Financeira	-3.317	-0,12	-3.916	-0,15	-3.818	-0,14	-21.489	-0,81
Resultado Imobiliário	11.944	0,45	11.934	0,45	11.937	0,45	69.858	2,62
Despesa FII	-246	-0,08	-575	-0,08	-355	-0,08	-1.712	-0,08
Taxa Adm.	-1.666	-0,06	-1.610	-0,06	-1.522	-0,06	-9.867	-0,37
Outras despesas	-234	-0,01	-22	0,00	-209	-0,01	-1.147	-0,04
Outros Ajustes	1.654	0,06	1.057	0,04	1.376	0,05	9.302	0,35
Resultado Fundo	11.698	0,44	11.359	0,43	11.582	0,43	68.146	2,56
Distribuição de dividendos BRCR11	10.921	0,41	10.921	0,41	10.921	0,41	65.526	2,46

Composição do Resultado por Cota



Balanço Patrimonial

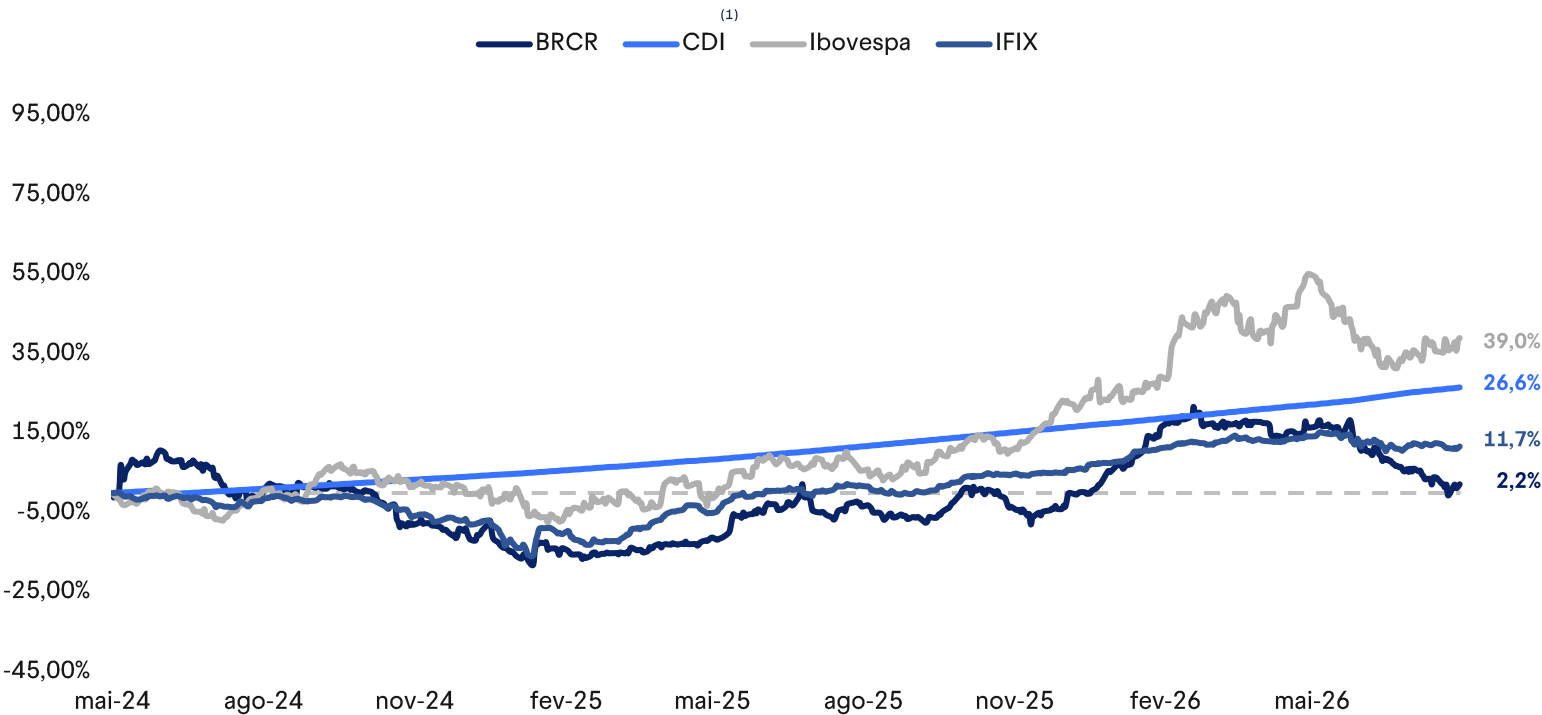
Junho.2026	(R\$ '000)
Patrimônio Líquido	2.150.228
Imóveis	2.322.313
Caixa	30.621
FIIs	83.351
Outros ⁽¹⁾	2.581
A receber	42.220
Outras obrigações	-25.925
Alavancagem (CRIs)	-304.933
Quantidade de cotas	26.638.202
Cota Patrimonial	80,72

Notas: (1) Considera PDD, despesas antecipadas e devedores diversos

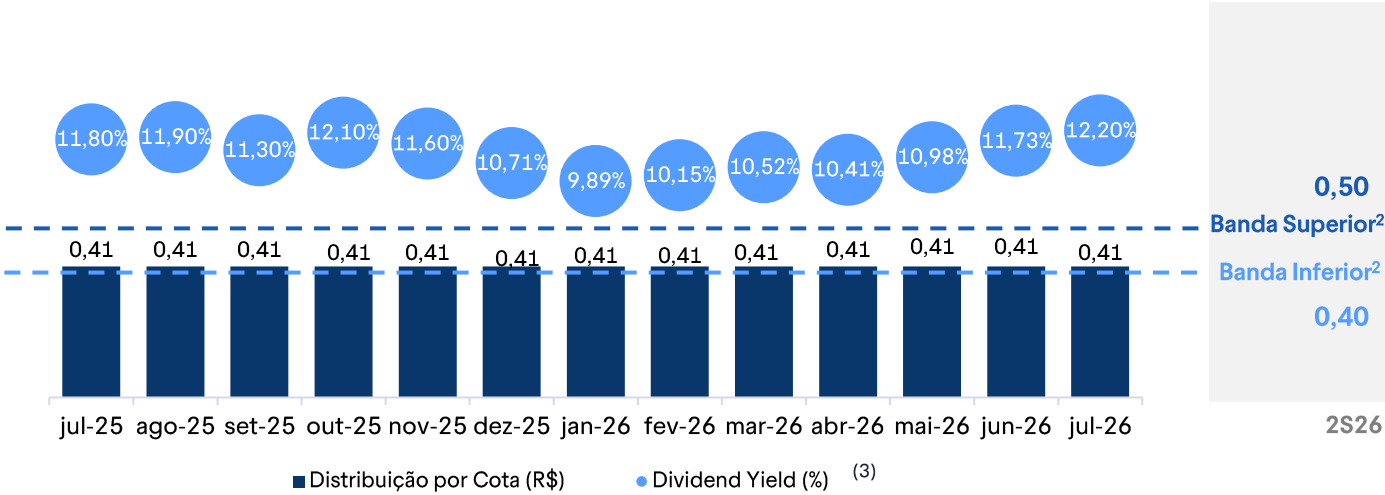
Rentabilidade Mercado Secundário

	Julho	2026	3 meses	6 meses	1 ano	Mai/2024
BRCR11	(2,9%)	(3,2%)	(12,2%)	(12,2%)	4,8%	2,2%
IFIX	(0,3%)	3,8%	(2,2%)	0,4%	9,6%	11,7%
CDI Líquido ¹	1,0%	7,5%	3,5%	6,4%	13,1%	26,6%
IBOV	3,5%	8,1%	(4,4%)	12,0%	26,1%	39,0%

Rentabilidade Desde Mai/24

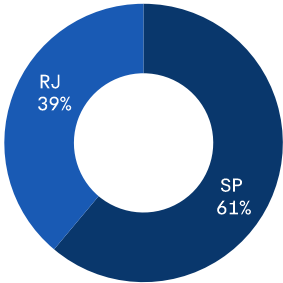


Histórico de Dividendos

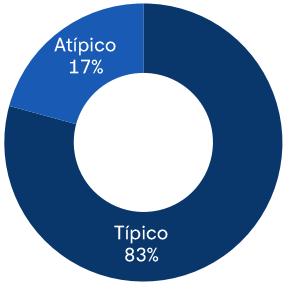


Notas: (1) Considera tributação de 15%. (2) As bandas indicativas não configuram compromisso ou promessa de rentabilidade futura, sendo apenas referências com base nos atuais indicadores de receita e vacância do Fundo, podendo sofrer alterações sem aviso prévio. (3) Cálculo considera cota de fechamento à mercado dos respectivos meses. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.

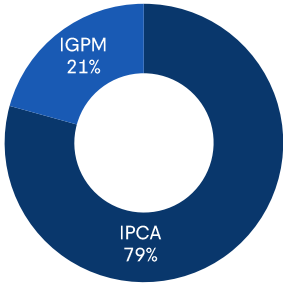
Geografia
(% receita)



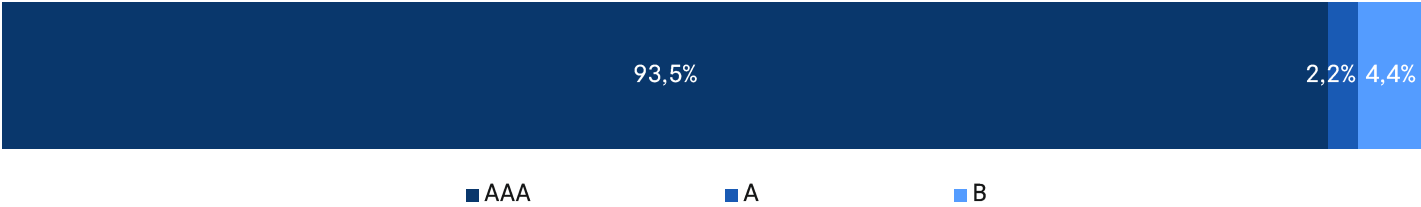
Tipo de Contrato
(% receita)



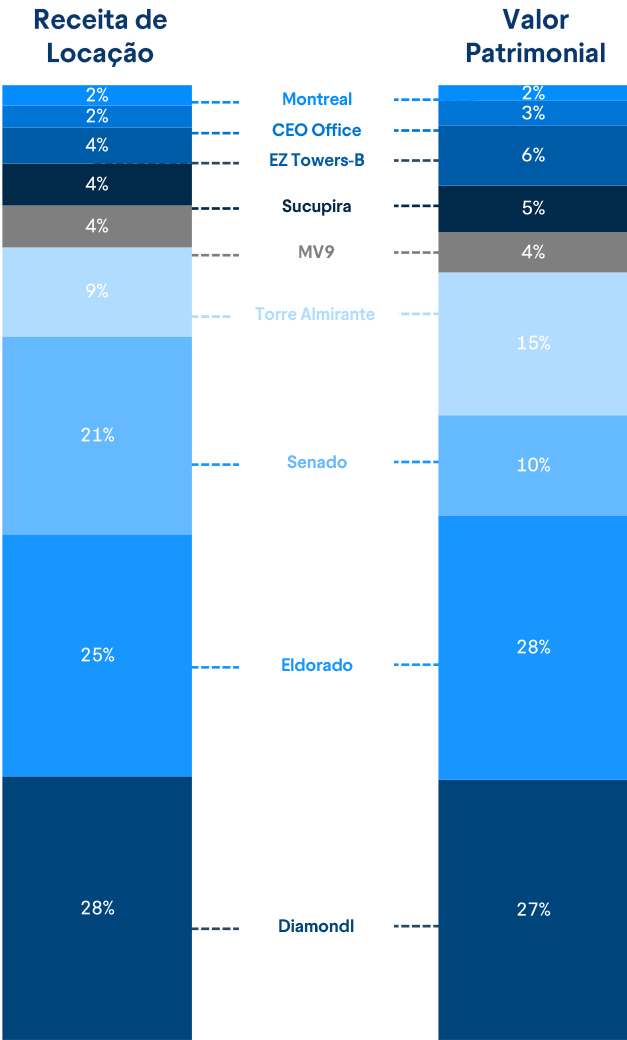
Indexador
(% receita)



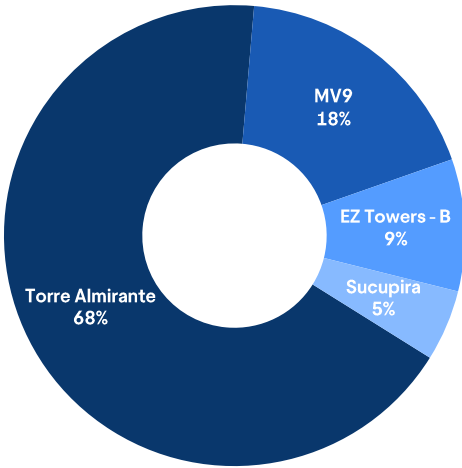
Classe de Ativo (% ABL)



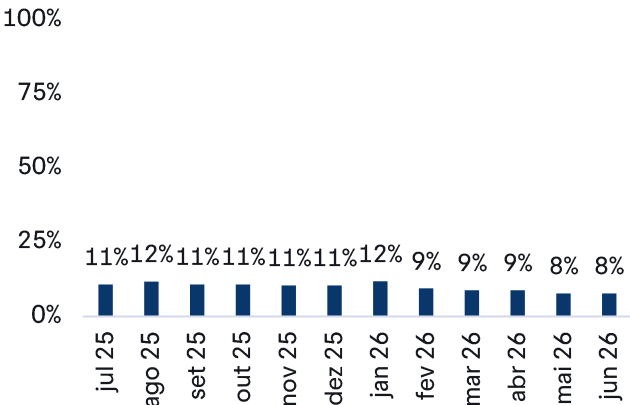
Carteira



Vacância por Ativo (% ABL)



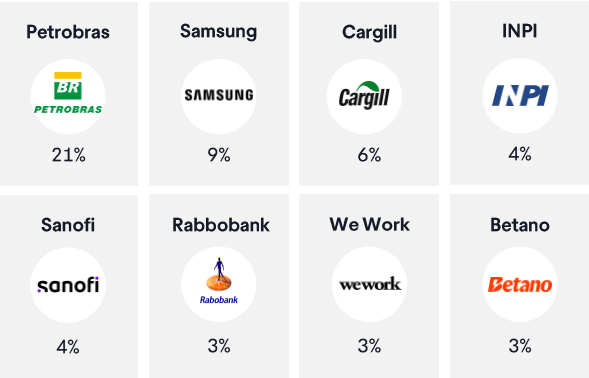
Vacância Financeira (% Receita)



Locatários por Segmento



Top Locatários (% receita)

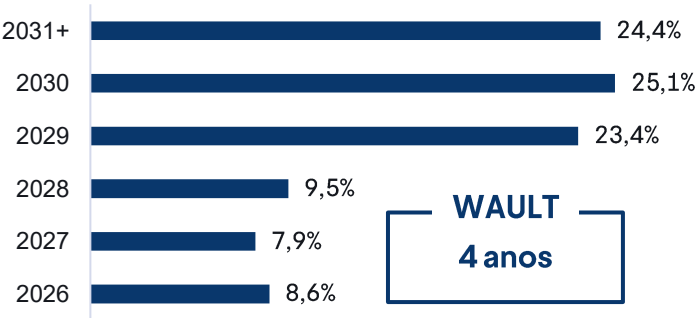


8 maiores locatários são responsáveis por 53% da receita do FII.

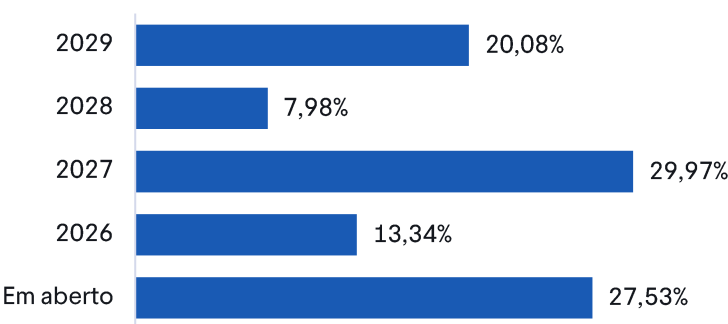
Mês de Reajuste (% receita)

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
9%	2%	7%	4%	12%	7%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
16%	6%	12%	6%	20%	1%

Vencimento (% receita)

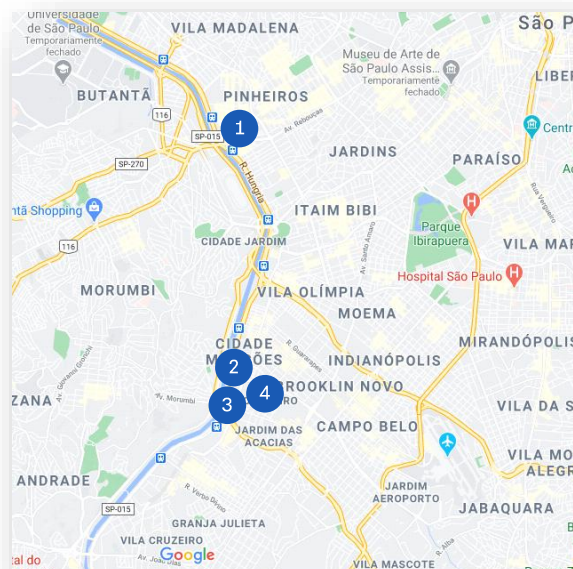


Revisional (% receita)



Localização dos Imóveis

São Paulo



- 1 Eldorado Business Tower:**
Edifício AAA, localizado em Pinheiros, possui uma passarela com acesso direto ao Shopping Eldorado



- 2 Diamond Tower:**
Edifício AAA, localizado na Chucrí Zaidan, possui uma passarela com acesso direto ao Morumbi Shopping



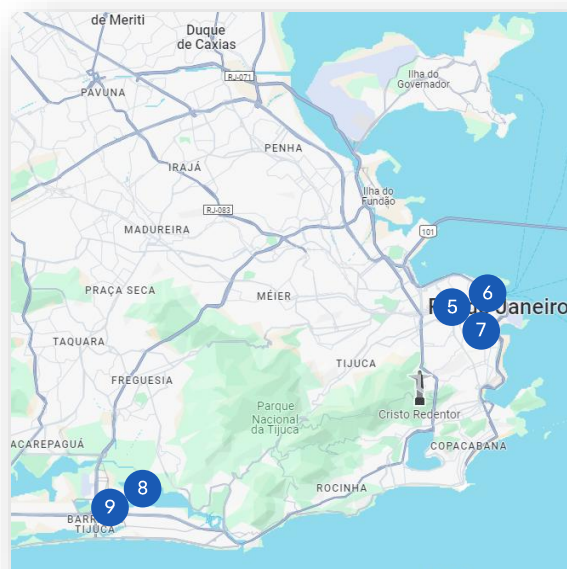
- 3 Sucupira:**
Edifício AAA, localizado dentro do complexo multiuso Parque da Cidade, na Chucrí Zaidan



- 4 EZ Towers-B:**
Edifício AAA, localizado na Chucrí Zaidan, tem fácil acesso a diversos shoppings e restaurantes



Rio de Janeiro



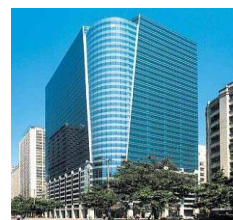
- 5 Senado:**
Complexo de edifícios AAA, localizado no Centro, monousuário



- 6 MV9:**
Edifício localizado no Centro, com fácil acesso à estações de transporte público, monousuário



- 7 Torre Almirante:**
Edifício AAA, localizado no Centro, oferece uma das melhores vistas da cidade



- 8 CEO Office:**
Edifício AAA, localizado na Barra da Tijuca, monousuário



- 9 Montreal:**
Edifício localizado dentro do complexo do Centro Empresarial Barra Shopping, na Barra da Tijuca



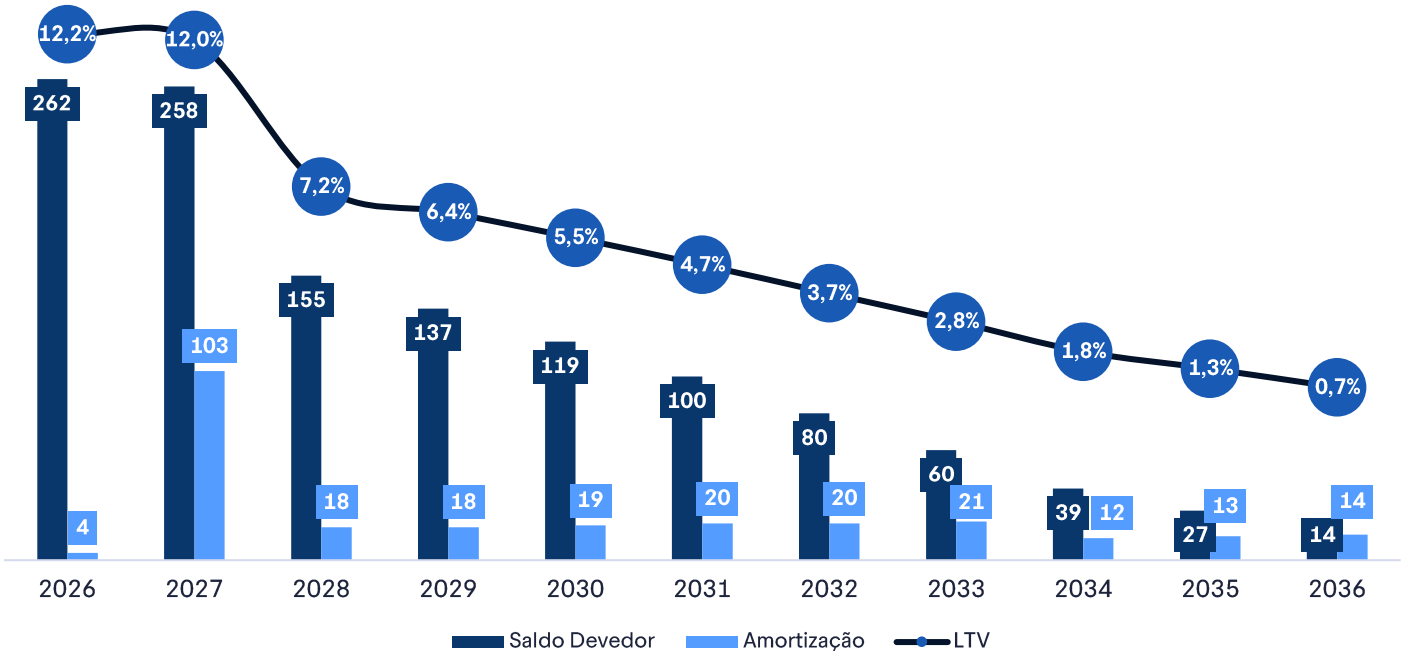
Resumo dos Ativos

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%	4.872	132,0	25,4%	Samsung, Cargill
Eldorado	AAA	São Paulo	Abr/09	34%	22.246	0,0%	4.510	202,7	23,6%	Betano, LinkedIn
EZ Towers - B	AAA	São Paulo	Out/20	16%	7.520	18,2%	669	109,3	4,3%	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	19,3%	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%	1.573	105,6	13,8%	WeWork, EDF
Total					144.735	10,4%	17.452	135,57	100,0%	

Obrigações

As dívidas do fundo estão relacionadas às aquisições dos ativos Diamond Tower e Torre Almirante, com os respectivos saldos permanecendo relativamente estáveis. Em março de 2026, foi negociada uma carência de 12 meses para a amortização do principal da obrigação da Torre Almirante, mantendo-se o pagamento mensal dos juros, o que contribui para preservar o caixa do fundo no curto prazo. Já a dívida referente ao Diamond Tower foi prorrogada por mais 24 meses em abril de 2025, com redução do custo de CDI + 3,50% para CDI + 1,90%. Essas renegociações reduzem as pressões financeiras, ampliam a flexibilidade de caixa e fortalecem a estrutura de capital do fundo.

CRI	Saldo Devedor ⁽¹⁾ (R\$ mm)	Vencimento	Taxa	Amortização
Diamond I	72	Abr/2027	CDI + 1,90% a.a.	Bullet
Diamond II	18	Abr/2027	CDI + 1,90% a.a.	Bullet
Torre I	66	Dez/2033	CDI + 2,60% a.a.	Mensal
Torre II	102	Dez/2036	IPCA + 7,10% a.a.	Mensal
Total	258			



Histórico de Vendas

O BRCR historicamente realizou grandes movimentos de reciclagem em seu portfólio, ao total foram realizadas alienações das participações totais do fundo em 8 ativos nos últimos 7 anos



R\$ 2.105mm

Total de
Vendas desde 2019



+R\$ 200mm

Lucro das Vendas



5,8%

Maior que valor de laudo
na transação de 2024

2019
R\$1.329mm

2024
R\$755mm

BFC | Torre Almirante | Eldorado
Flamengo | Morumbi

BFC | Cidade Jardim | Volkswagen
Burity | Transatlântico

Imóveis Vendidos



BFC



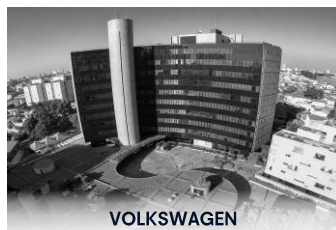
FLAMENGO



TRANSATLÂNTICO



BURITY



VOLKSWAGEN



MORUMBI

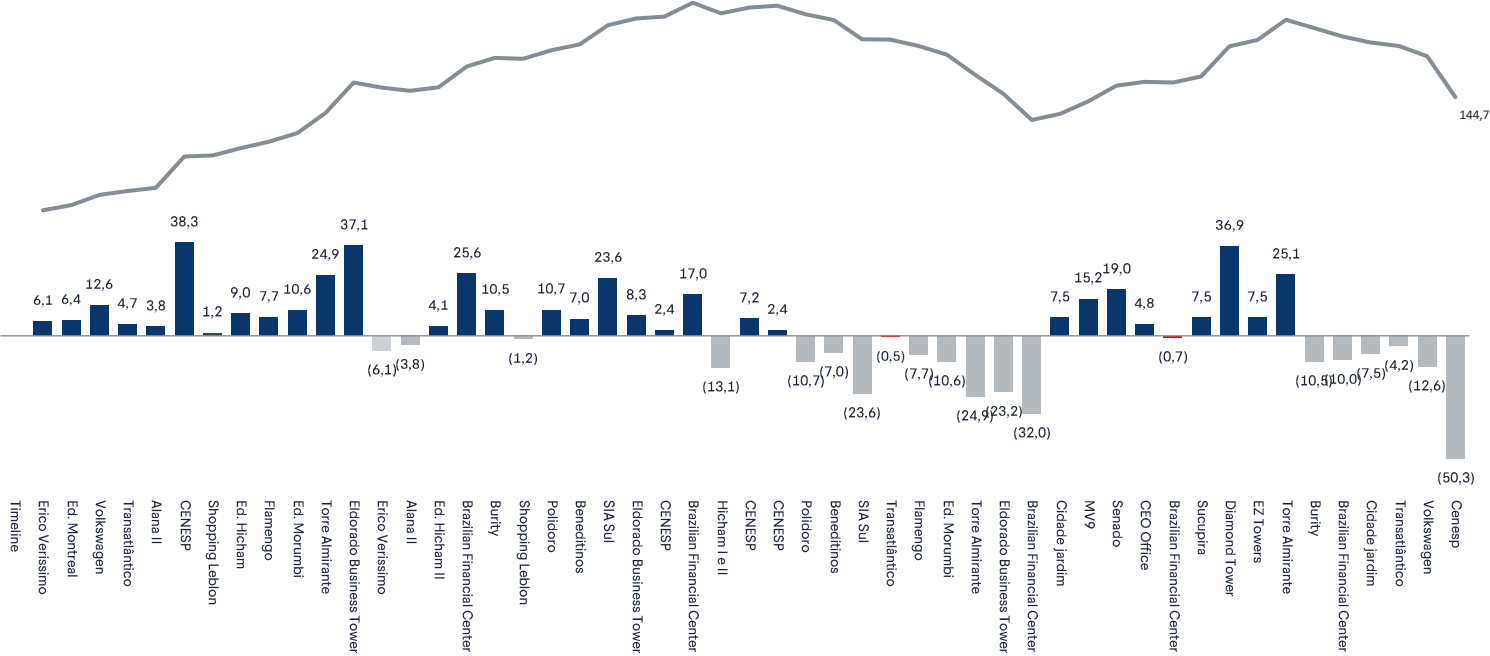


CIDADE JARDIM

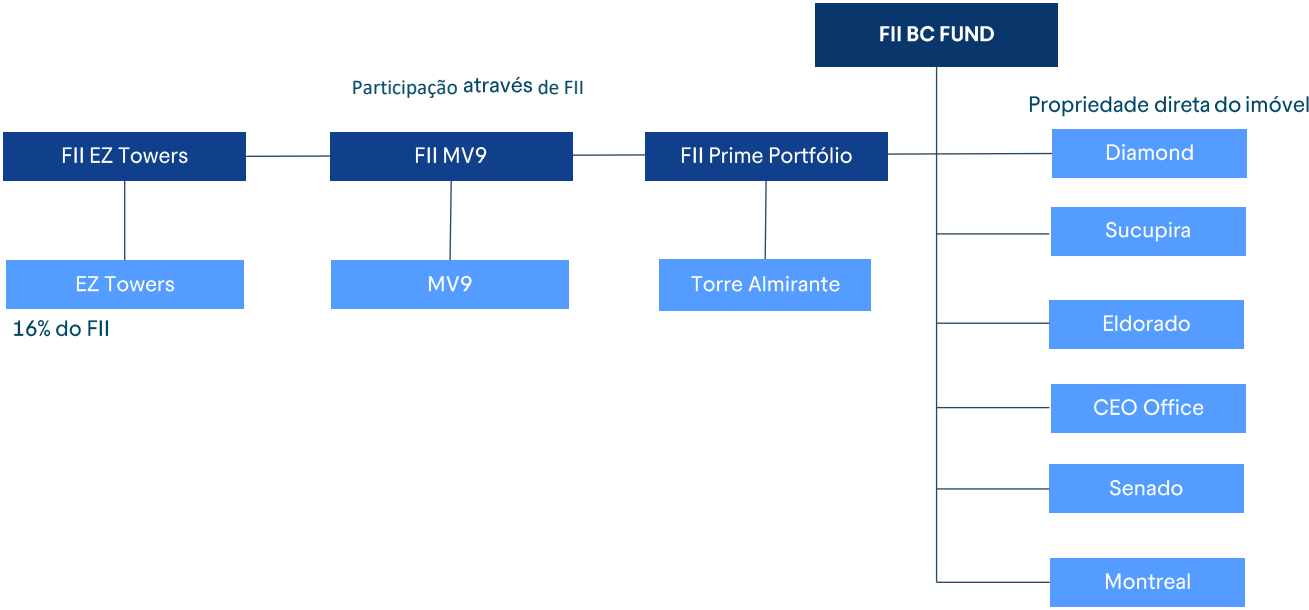


CENESP

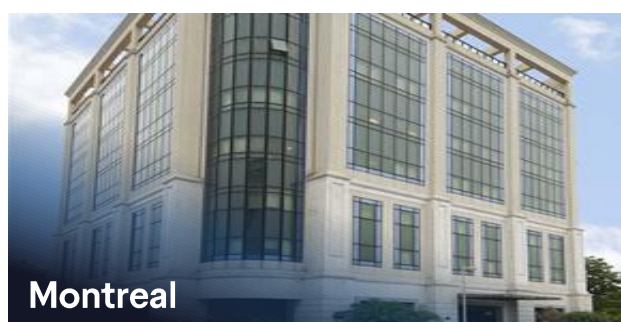
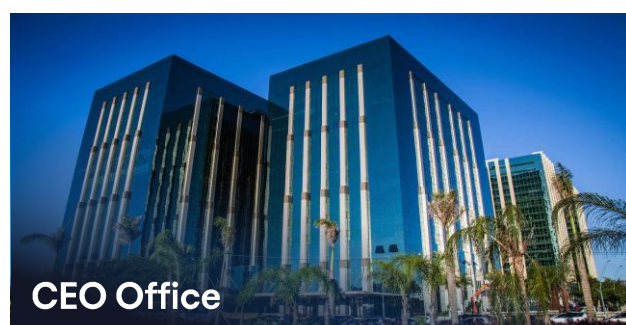
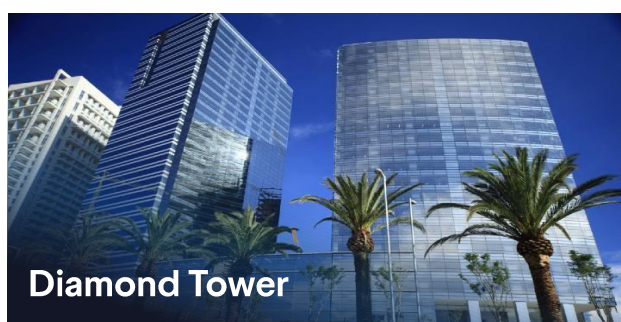
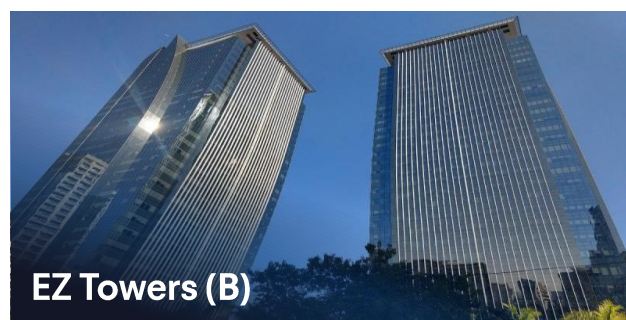
Linha do Tempo da Evolução da Carteira



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.

