FII BTG Pactual Corporate Office Fund

BRCR11

Relatório Mensal

Outubro 2026



BC FUND

Fundo Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund

btg pactual asset management

Informações Gerais

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 ativos AAA, localizados em São Paulo e Rio de Janeiro.

RESULTADO: Em outubro de 2026, o Fundo distribuiu R$ 0,41 por cota, o que representa um dividend yield anualizado de 12,43% com base no preço de fechamento de outubro.

GESTÃO: Outubro trouxe duas atualizações relevantes em São Paulo. No Diamond, concluímos a revisional de um andar a R$ 160/m², o maior valor já revisionado no edifício e também na região da Chucri Zaidan. O número reforça a leitura que viemos trazendo ao longo do ano: a praça segue em valorização real, com preços em patamares recordes, e os contratos mais antigos ainda têm espaço relevante frente ao patamar praticado hoje. No EZ Towers, aprovamos o projeto de duas quadras de tênis em uma área do estacionamento que estava ociosa. É uma demanda recorrente dos ocupantes do edifício e tem oferta limitada na região, o que agrega diferenciação ao ativo na disputa por novos locatários. Vale destacar que o investimento ficará integralmente a cargo do operador, uma empresa reconhecida no mercado de São Paulo, sem capex do Fundo. Seguimos com valor a capturar no portfólio, uma vez que parte das locações ainda está abaixo dos valores praticados hoje, o que pode contribuir para a receita do Fundo nos próximos ciclos.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R$ 1,05 bilhão

DIVIDEND YIELD
12,43%

VALOR PATRIMONIAL[1]
R$ 2,14 bilhões

IMÓVEIS[2] | ABL[2]
8 | 129.561 m²

COTA PATRIMONIAL [1]
R$ 80,60 por cota

RENDIMENTO MENSAL
R$ 0,41 por cota

COTA DE MERCADO
R$ 39,57 por cota

COTISTAS
106.654

VACÂNCIA FINANCEIRA
7,4 %

VACÂNCIA FÍSICA
9,5 %

ADTV [3]
R$ 3,8 milhão por dia

PREÇO MÉDIO DO PORTFÓLIO
R$ 10.127 por m² (mercado)

ALUGUEL MÉDIO DO PORTFÓLIO
R$ 149,3 por m²

CAP RATE
Mercado 16,0% x Patrimonial 8,5%

LTV
12,2%

Notas: (1) Base Setembro/26. (2) Considera a participação detentora do fundo nos imóveis (3) ADTV refere-se a Average Daily Traded Volume, Volume Médio de Negociações Diárias,

Comentário Macro

No cenário internacional, a atividade segue resiliente e a inflação persistente, agora com condições financeiras mais apertadas. O petróleo acima de US$ 100 por barril e a perspectiva de juros altos por mais tempo têm pressionado as taxas longas, em um ambiente de fortes investimentos em inteligência artificial e de preocupação com o endividamento público. Nos Estados Unidos, o PIB do 3T26 cresceu 3,4% em termos anualizados, acima do esperado (3,2%), puxado pelo consumo (3,8%) e pela demanda privada doméstica, que acelerou para 5%, o maior ritmo desde 2021. A revisão positiva da renda e da poupança reforça a continuidade da expansão, e a expectativa é de alguma moderação no quarto trimestre, para cerca de 2,5%. O mercado de trabalho segue próximo do pleno emprego, com o setor privado criando cerca de 50 mil vagas por mês, com melhora na indústria e na construção, e desemprego perto de 4,1%, sem sinais de aumento relevante das demissões.

A inflação continua como principal determinante da política monetária americana. O núcleo do PCE subiu 0,32% em setembro, após 0,26% em agosto, mantendo a alta em 12 meses em 3,1%. A pressão segue concentrada em serviços, com o supercore avançando 0,37% no mês, e o risco de repasse dos custos de energia e transporte indica que a volta à meta de 2% ainda exige juros mais altos. Em outubro, o Fed manteve a taxa entre 3,75% e 4,00%, com dois membros votando por nova alta. O Comitê reconheceu a atividade mais forte, sinalizando preferência por um ajuste gradual. O cenário-base segue contemplando altas de 0,25% em dezembro e em março de 2027, levando a taxa para o intervalo entre 4,25% e 4,50%.

No cenário doméstico, a desaceleração da atividade se intensificou, mas a piora da inflação e o aumento do prêmio de risco reduziram o espaço para cortes de juros. Diante de resultados fracos na indústria, no comércio e nos serviços, a projeção para o PIB do terceiro trimestre passou de alta de 0,2% para contração de 0,1%, e o crescimento esperado foi revisado de 1,8% para 1,7% em 2026 e de 1,1% para 0,6% em 2027. O crédito segue como principal preocupação, com famílias endividadas, renda comprometida e inadimplência em máximas históricas, o que tende a limitar o consumo. Ao mesmo tempo, a inflação subjacente voltou a piorar: a média dos núcleos acelerou de 4,2% para 4,6% e os serviços subjacentes, de 5,2% para 6,4%, refletindo um mercado de trabalho ainda apertado. A projeção do IPCA foi revisada de 5,3% para 5,4% em 2026 e de 4,8% para 5,9% em 2027, incorporando a reoneração da gasolina, novos reajustes dos combustíveis, o fim da escala 6x1 e a piora do câmbio. A desaceleração da demanda deve ajudar, mas não será suficiente para compensar as pressões de custos.

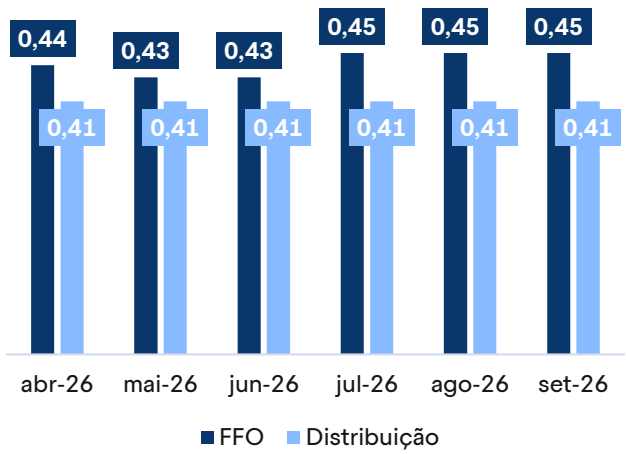
No campo fiscal, as medidas do período eleitoral aumentaram a rigidez do orçamento e reduziram a margem para absorver novos choques. O cumprimento das regras fiscais em 2027 ainda é esperado, apoiado pela realocação de despesas e pelas receitas da reforma tributária, mas depende da arrecadação e é vulnerável a uma desaceleração mais forte. As projeções de déficit primário seguem em 0,6% do PIB em 2026 e 0,2% em 2027, mas juros mais altos e crescimento menor elevaram a projeção da dívida bruta para 88,0% do PIB em 2027, após 83,3% neste ano. Uma reação fiscal à desaceleração que amplie as dúvidas sobre a dívida pode elevar o prêmio de risco, depreciar o câmbio e pressionar as expectativas de inflação, o que torna centrais os primeiros sinais da nova equipe econômica. Nesse contexto, a expectativa é de manutenção da Selic em 13,75% até o fim de 2027, ante a projeção anterior de corte para 12,50% no próximo ano, já que a piora da inflação exige juros restritivos por mais tempo e a incerteza sobre a política econômica recomenda cautela.

Resultado

Demonstração do Resultado

	Julho		Agosto		Setembro		2026	
		R$/cota		R$/cota		R$/cota		R$/cota
Receita	17.793	0,67	16.194	0,61	14.561[3]	0,55	143.578	5,39
Locações	16.681	0,63	16.949	0,64	14.995	0,56	146.873	5,51
Multa	1.559	0,06	0	0,00	0	0,00	1.559	0,06
Descontos	-447	-0,02	-755	-0,03	-434	-0,02	-4.854	-0,18
Despesa	-563	-0,02	-757	-0,03	-686	-0,03	-8.177	-0,31
Operacional	-384	-0,01	-384	-0,01	-389	-0,01	-6.226	-0,23
Comissões	-179	-0,01	-373	-0,01	-297	-0,01	-1.951	-0,07
NOI (Net Operating Income)	17.230	0,65	15.437	0,58	13.875	0,52	135.401	5,08
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	-4.640	-0,17	-3.156	-0,12	-2.187	-0,08	-29.434	-1,11
Rendimento Caixa	738	0,03	248	0,01	294	0,01	2.132	0,08
FII / CRI	-1.448	-0,05	-155	-0,01	556	0,02	139	0,01
Despesa Financeira	-3.930	-0,15	-3.249	-0,12	-3.037	-0,11	-31.705	-1,19
Resultado Imobiliário	12.590	0,47	12.281	0,46	11.688	0,44	105.967	3,98
Despesa FII	-679	-0,08	-414	-0,08	-595	-0,08	-3.351	-0,08
Taxa Adm.	-1.446	-0,05	-1.405	-0,05	-1.491	-0,06	-14.209	-0,53
Outras despesas	-444	-0,02	-224	-0,01	-1.851	-0,07	-3.666	-0,14
Outros Ajustes	1.260	0,05	1.215	0,05	3.717	0,14	14.524	0,55
Resultado Fundo²	11.960	0,45	11.867	0,45	12.063	0,45	102.616	3,85
Distribuição de dividendos BRCR11	10.921	0,41	10.921	0,41	10.921	0,41	87.368	3,28

Composição do Resultado por Cota



Balanço Patrimonial

Setembro.2026	(R$´000)
Patrimônio Líquido	**2.147.165**
Imóveis	2.323.357
Caixa	20.812
FIIs	84.918
Outros[1]	-864
A receber	54.398
Outras obrigações	-29.275
Alavancagem (CRIs)	-305.561
Quantidade de cotas	26.638.202
Cota Patrimonial	**80,60**

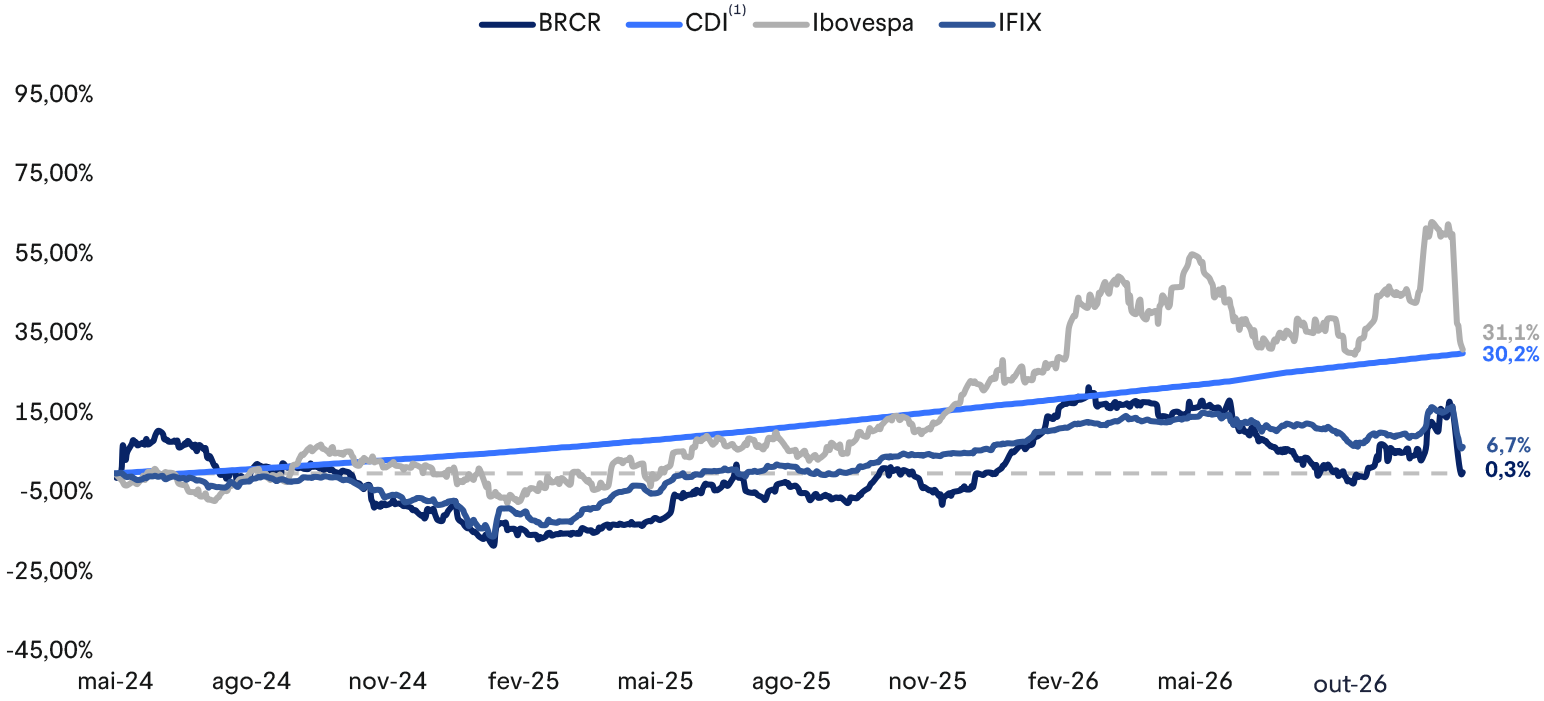
Notas: (1) Considera PDD, despesas antecipadas e devedores diversos; (2) Resultado recorrente (FFO); (3): Por questões de baixa contábil, houve uma queda nos valores de receitas locatícias neste mês, mas não há impacto no resultado caixa do fundo

Rentabilidade

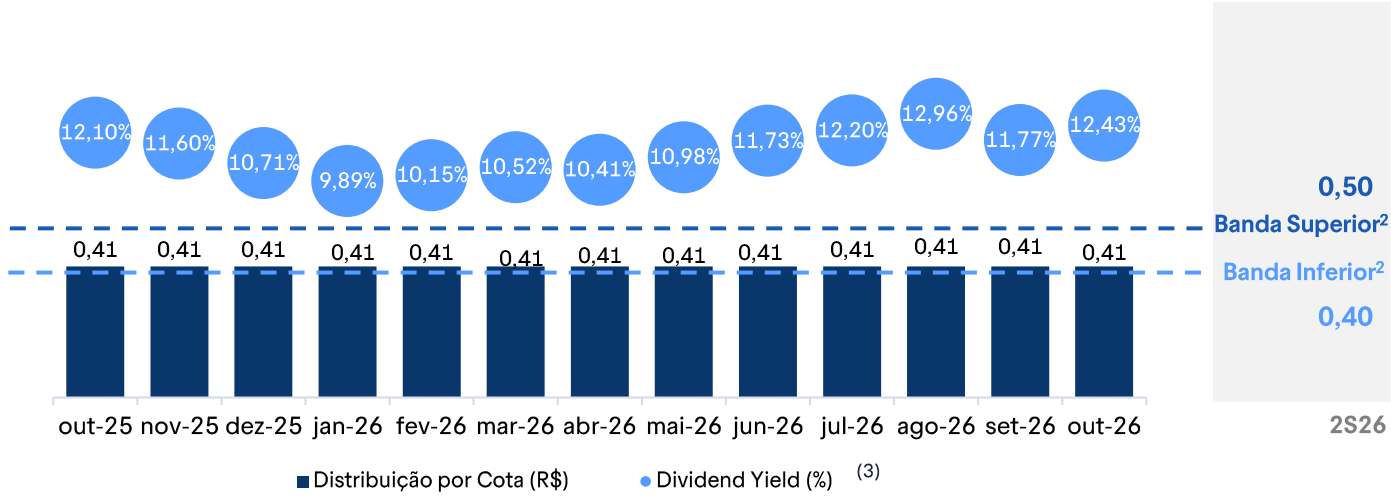
Rentabilidade Mercado Secundário

	Outubro	2026	3 meses	6 meses	1 ano	Mai/2024
BRCR11	(5,3%)	(5,0%)	(1,3%)	(13,9%)	4,2%	0,3%
IFIX	(2,9%)	(0,9%)	(4,2%)	(6,6%)	2,1%	6,7%
CDI Líquido[1]	0,9%	10,5%	2,8%	6,4%	12,8%	30,2%
IBOV	(9,9%)	5,5%	(5,2%)	(15,5%)	18,4%	31,1%

Rentabilidade Desde Mai/24



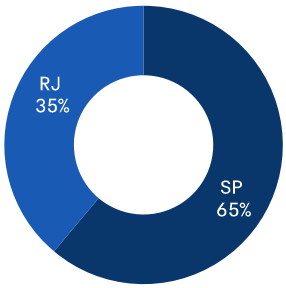
Histórico de Dividendos



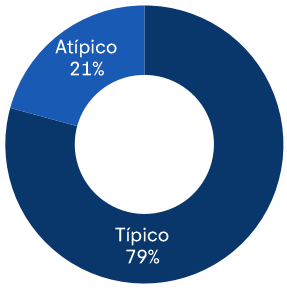
Notas: (1) Considera tributação de 15%. (2) As bandas indicativas não configuram compromisso ou promessa de rentabilidade futura, sendo apenas referências com base nos atuais indicadores de receita e vacância do Fundo, podendo sofrer alterações sem aviso prévio. (3) Cálculo considera cota de fechamento 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.

Portfólio

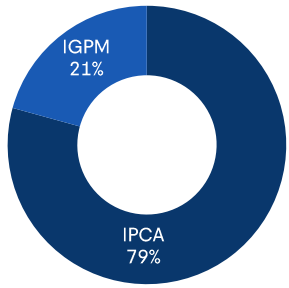
Geografia
(% receita)



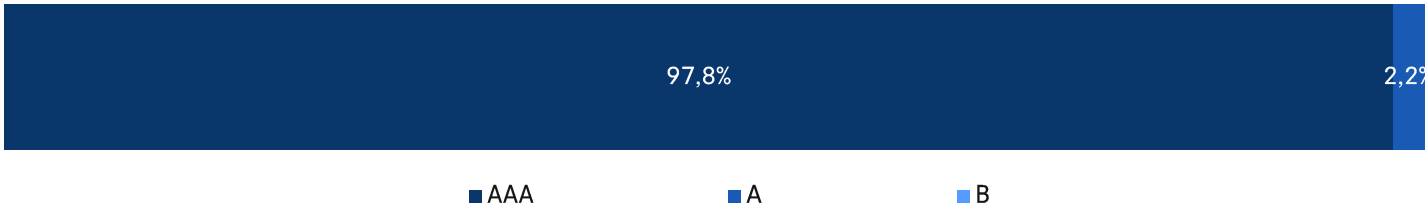
Tipo de Contrato
(% receita)



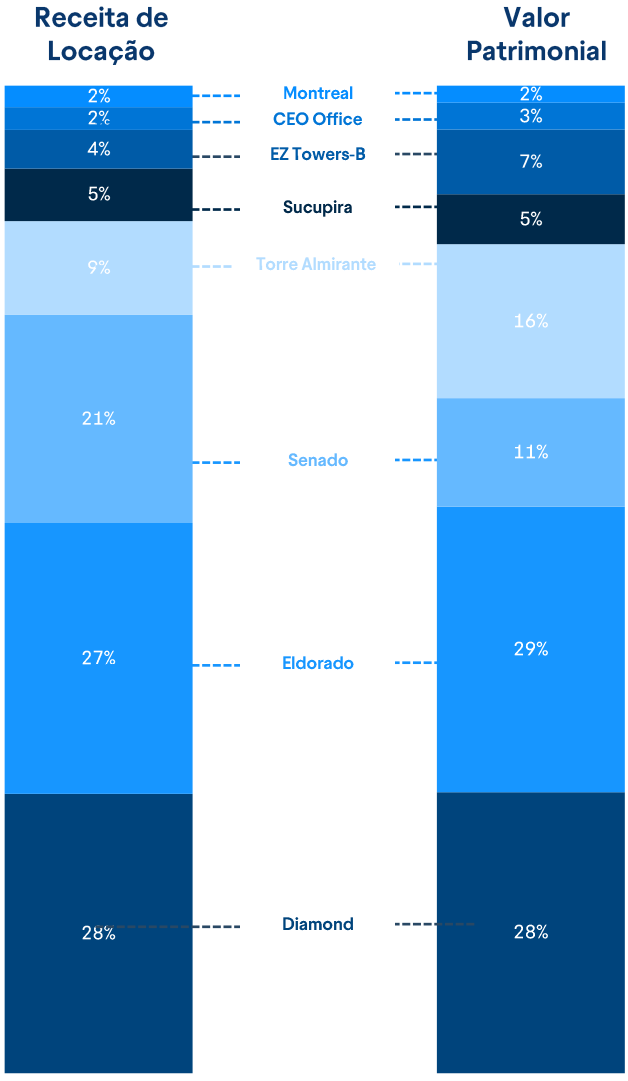
Indexador
(% receita)



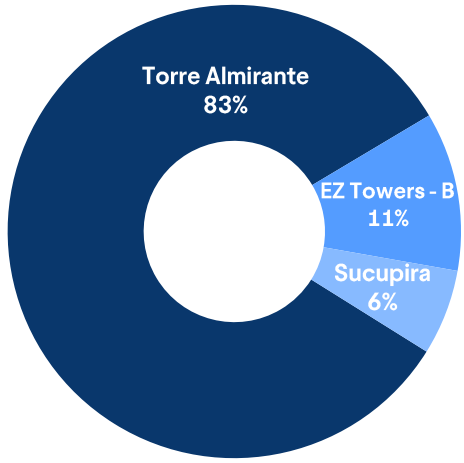
Classe de Ativo (% ABL)



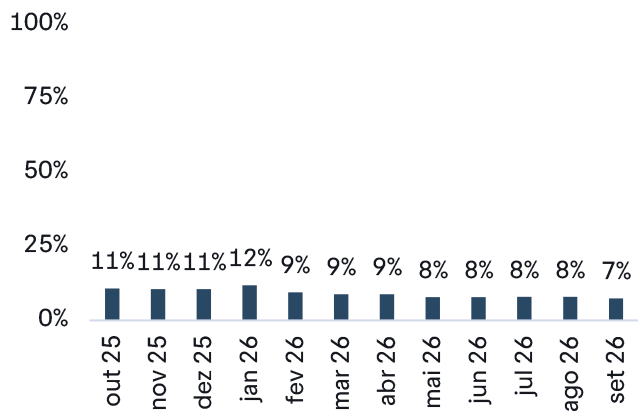
Carteira



Vacância por Ativo (% ABL)

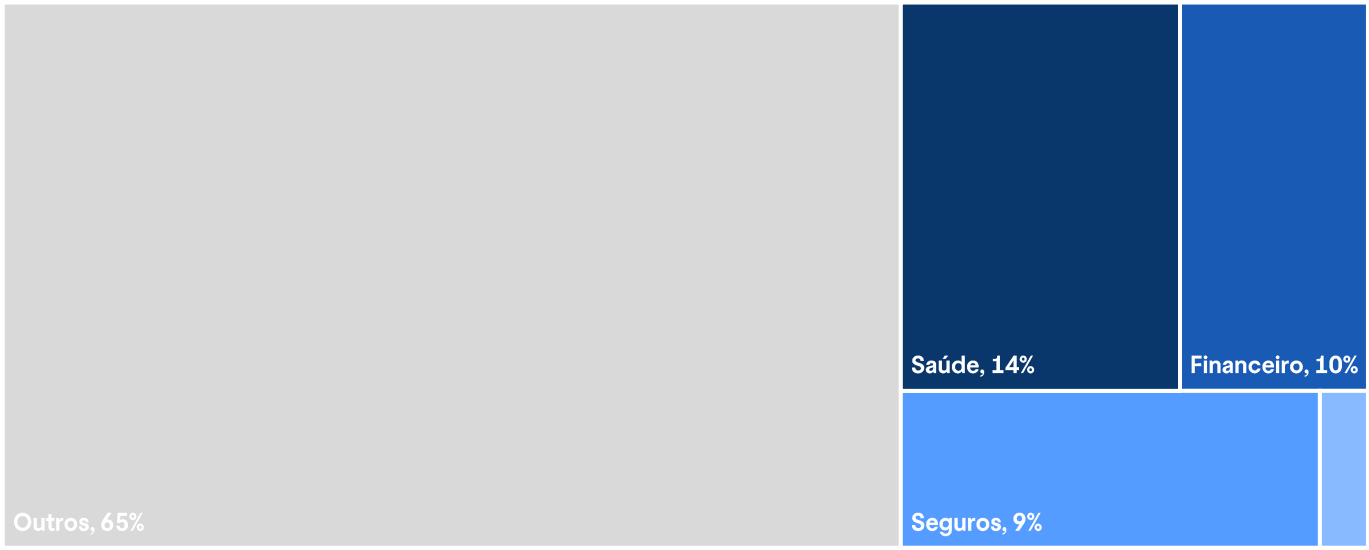


Vacância Financeira (% Receita)



Portfólio

Locatários por Segmento



Top Locatários (% receita)

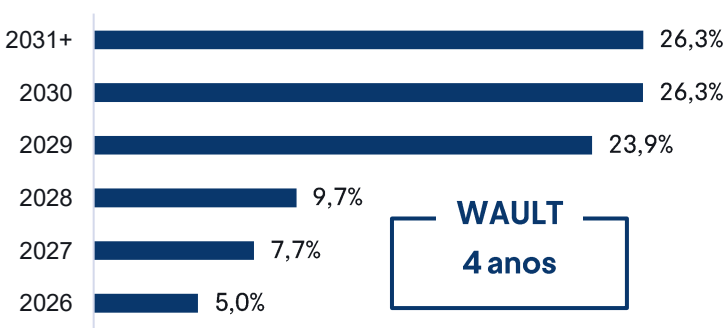
Petrobras 21%	Samsung 9%	Cargill 6%	Sanofi 4%
Rabbobank 4%	We Work 3%	Betano 3%	Linkedin 3%

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

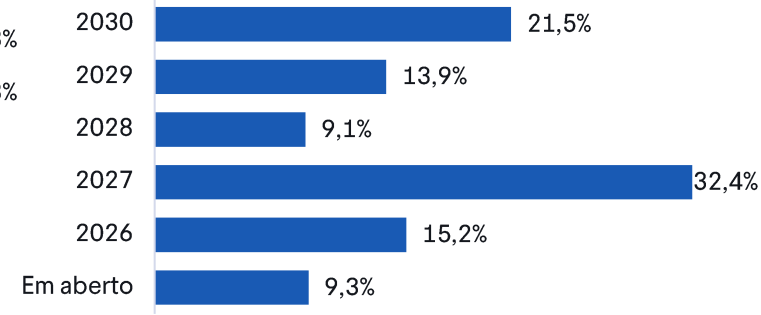
Mês de Reajuste (% receita)

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
5%	2%	7%	4%	12%	7%
Jul	**Ago**	**Set**	**Out**	**Nov**	**Dez**
17%	7%	13%	7%	20%	1%

Vencimento (% receita)



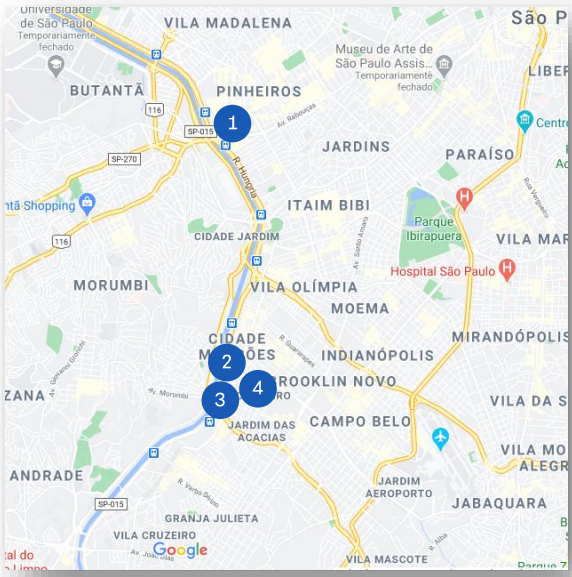
Revisional (% receita)



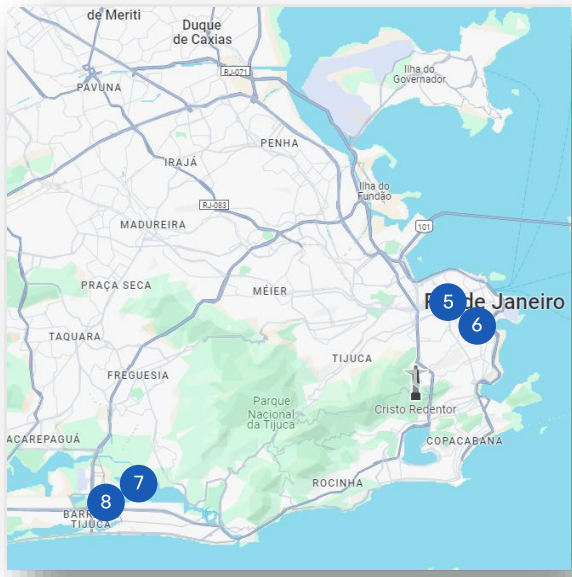
Portfólio

Localização dos Imóveis

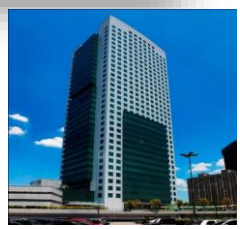
São Paulo



Rio de Janeiro



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 Chucri Zaidan, possui uma passarela com acesso direto ao Morumbi Shopping



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



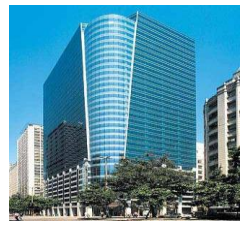
4 EZ Towers-B: Edifício AAA, localizado na Chucri Zaidan, tem fácil acesso a diversos shoppings e restaurantes



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



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



7 CEO Office: Edifício AAA, localizado na Barra da Tijuca, monousuário



8 Montreal: Edifício localizado dentro do complexo do Centro Empresarial Barra Shopping, na Barra da Tijuca



Portfólio

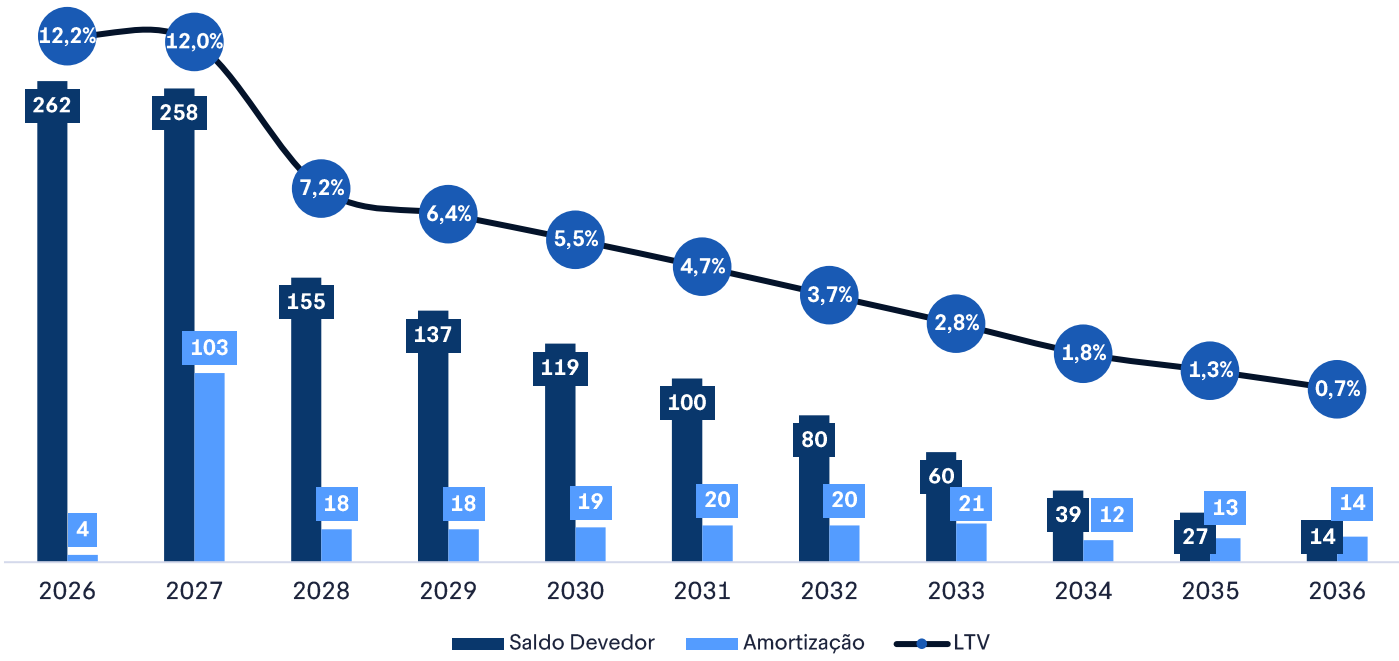
Resumo dos Ativos

Ativo	Classe	Cidade	Data de Aquisição	% do Ativo	ABL (m^2)	Vacância (m^2)	Receita Contratada (R$ mil)	R$/$m^2$	% 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%	4.917	134,1	26,2%	Samsung, Cargill
Eldorado	AAA	São Paulo	Abr/09	34%	22.246	0,0%	4.768	215,5	25,4%	Betano, Linkedin
EZ Towers - B	AAA	São Paulo	Out/20	16%	7.520	18,6%	676	111,4	4,4%	UnitedHealth, Marsh
Montreal	A	R. de Janeiro	Dez/07	100%	6.439	0,0%	383	59,5	2,0%	Estácio, Technos
Senado	AAA	R. de Janeiro	Fev/19	20%	19.035	0,0%	3.691	193,9	19,5%	Petrobras
Sucupira	AAA	São Paulo	Nov/19	21%	7.534	10,0%	925	137,4	5,5%	Sanofi
Torre Almirante	AAA	R. de Janeiro	Dez/21	60%	25.087	40,6%	1.664	111,4	14,8%	WeWork, EDF
Total					**129.561**	**9,5%**	**17.426**	**148,66**	**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, ao longo do tempo o spread da obrigação diminui gradualmente de CDI + 3,50% para CDI + 1,90%, patamar atual. 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**			



Portfólio

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 9 ativos nos últimos 7 anos.

O ativo MV9 vendido no último mês contou com uma RMG, garantido ao comprador o aluguel médio sobre a área vaga no período de 24 meses. A venda trouxe um importante reforço de caixa ao fundo, gerando liquidez ao fundo mesmo em um momento de juros alto no mercado.

R$ 2.198mm
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	2026 R$93mm
BFC | Torre Almirante | Eldorado Flamengo | Morumbi	BFC | Cidade Jardim | Volkswagen Burity | Transatlântico	MV9

Imóveis Vendidos


BFC


FLAMENGO


TRANSATLÂNTICO


BURITY


VOLKSWAGEN


MORUMBI

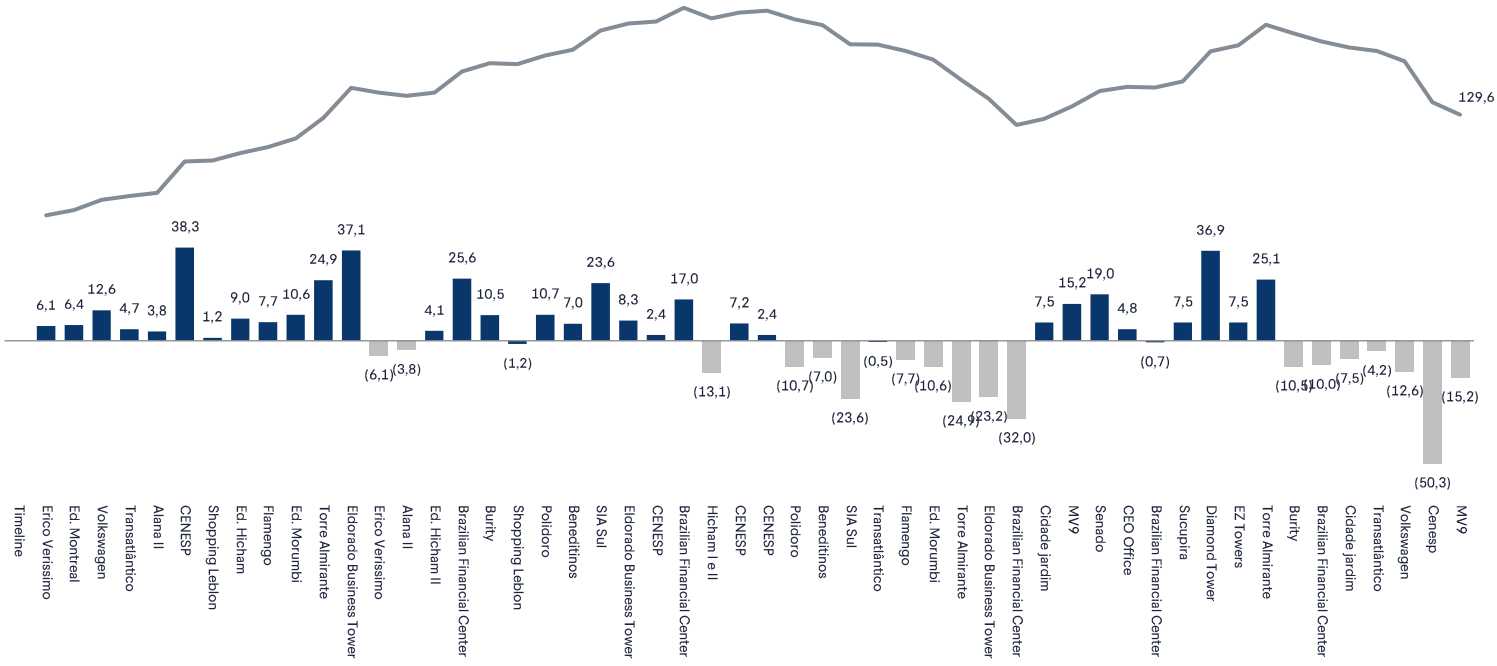

CIDADE JARDIM


CENESP


MV9

Portfólio

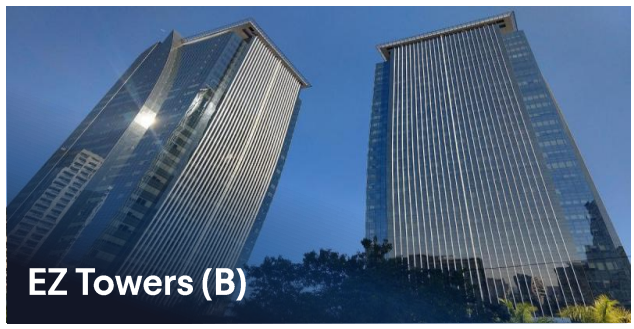
Linha do Tempo da Evolução da Carteira



Timeline
Erico Verissimo
Ed. Montreal
Volkswagen
Transatlântico
Alana II
CENESP
Shopping Leblon
Ed. Hicham
Flamengo
Ed. Morumbi
Torre Almirante
Eldorado Business Tower
Erico Verissimo
Alana II
Ed. Hicham II
Brazilian Financial Center
Burity
Shopping Leblon
Polidoro
Beneditinos
SIA Sul
Eldorado Business Tower
CENESP
Brazilian Financial Center
Hicham I e II
CENESP
CENESP
Polidoro
Beneditinos
SIA Sul
Transatlântico
Flamengo
Ed. Morumbi
Torre Almirante
Eldorado Business Tower
Brazilian Financial Center
Cidade jardim
MV9
Senado
CEO Office
Brazilian Financial Center
Sucupira
Diamond Tower
EZ Towers
Torre Almirante
Burity
Brazilian Financial Center
Cidade jardim
Transatlântico
Volkswagen
Cenesp
MV9

Portfólio Galeria

















Glossário

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↓alue)

Relação entre o valor do financiamento e o valor de mercado do ativo dado em garantia. Fórmula: LTV = Valor do Empréstimo / 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: Vacância (%) = (Área Vaga / ABL Total) x 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, consequentemente, 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.