Docusign Envelope ID: 15BEF3DC-903E-4D28-A6E6-364494B24CE5

BTG Pactual AAA Corporate Office Fund Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 38.294.086/0001-85)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: 15BEF3DC-903E-4D28-A6E6-364494B24CE5

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
BTG Pactual AAA Corporate Office Fund Fundo de
Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

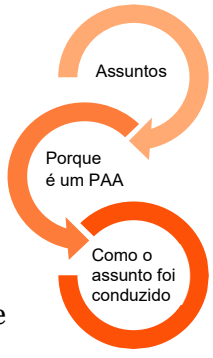
Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do BTG Pactual AAA Corporate Office Fund Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria



Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

www.pwc.com.br

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Rua do Russel, 804, 7º, Ed. Manchete,
Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 22210-907
T: +55 (11) 4004-8000

Docusign Envelope ID: 15BEF3DC-903E-4D28-A6E6-364494B24CE5

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo da propriedade para investimento (Notas explicativas 3.3.2 e 7)	
O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em propriedade para investimento mensurada a valor justo. A mensuração do investimento considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização do imóvel para geração de renda com aluguéis e a realização desse investimento pode resultar em valores diferentes, dada a incerteza da estimativa. A mensuração do valor justo da propriedade para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros: Com o auxílio dos nossos especialistas em mensuração de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo desse investimento são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.
Mensuração a valor justo dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário (Notas explicativas 3.3.1 e 5.2)	
O Fundo apresenta também seus investimentos concentrados em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas ou não em bolsa. A Administração precifica as cotas desses fundos de investimento imobiliário com base em manual de marcação a mercado, que considera o valor da última negociação de cotas em bolsa e/ou o valor das cotas disponibilizado pelo administrador do fundo investido, para fundos com as cotas não negociadas em bolsa. A mensuração do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário foi considerada área de foco de auditoria devido à relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros: Comparação dos preços utilizados pela Administração para a mensuração desses investimentos com os preços das últimas negociações das cotas em bolsa e/ou com os valores das cotas de disponibilizadas pelos administradores dos fundos investidos, conforme aplicável, na data base das demonstrações financeiras. Obtenção dos relatórios de auditoria sobre as últimas demonstrações financeiras disponíveis dos fundos investidos. Com base nessas informações, analisamos se há alguma modificação nos relatórios dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo.

Docusign Envelope ID: 15BEF3DC-903E-4D28-A6E6-364494B24CE5

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
	Consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração para garantir a mensuração dos investimentos do Fundo são consistentes e estão alinhados com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

Docusign Envelope ID: 15BEF3DC-903E-4D28-A6E6-364494B24CE5

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Docusign Envelope ID: 15BEF3DC-903E-4D28-A6E6-364494B24CE5

BTG Pactual AAA Corporate Office Fund Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada Responsabilidade Limitada (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2026

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

DocuSigned by
Fábio Araujo
Signed By: FABIO DE OLIVEIRA ARAUJO:27382814866
CPF: 27382814866
Signer Role: Partner
Signing Time: 31 March 2026 | 14:18 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SERASA RFB v5
1295B63D319F49F...

Fábio de Oliveira Araújo
Contador CRC 1SP241313/O-3

Docusign Envelope ID: 15BEF3DC-903E-4D28-A6E6-364494B24CE5

BTG Pactual AAA Corporate Office Fund Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual AAA Corporate Office Fund)
CNPJ (38.294.086/0001-85)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	76	0,02%	-	0,00%
Operações compromissadas	**5.1**	3.397	0,70%	5.226	1,03%
De natureza imobiliária					
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	**5.2**	96.869	19,90%	118.726	23,32%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	**6.1**	3.519	0,72%	2.397	0,47%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	**6.2**	(515)	-0,11%	(51)	-0,01%
Rendimentos a receber - cotas de fundo de investimento imobiliário	**5.2**	-	0,00%	13.005	2,55%
Outros valores a receber		1.523	0,31%	1.043	0,20%
Outros créditos		525	0,11%	389	0,08%
		105.394	**21,65%**	**140.735**	**27,64%**
Investimento					
Propriedade para investimento					
Imóvel acabado		509.253	104,61%	508.575	99,88%
Ajuste de avaliação ao valor justo		25.387	5,21%	12.887	2,53%
	7	**534.640**	**109,82%**	**521.462**	**102,41%**
Total do ativo		**640.034**	**131,47%**	**662.197**	**130,05%**

Passivo		31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Provisões e contas a pagar		2.612	0,54%	2.504	0,49%
Obrigações por captação de recursos	**8**	589	0,12%	514	0,10%
		3.201	**0,66%**	**3.018**	**0,59%**
Não Circulante					
Obrigações por captação de recursos	**8**	150.000	30,81%	150.000	29,46%
		150.000	**30,81%**	**150.000**	**29,46%**
Total do passivo		**153.201**	**31,47%**	**153.018**	**30,05%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	**12.1**	500.000	102,70%	500.000	98,20%
Gastos com colocação de cotas	**12.4**	(58)	-0,01%	(58)	-0,01%
Prejuízos acumulados		(13.109)	-2,69%	9.237	1,81%
Total do patrimônio líquido		**486.833**	**100,00%**	**509.179**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**640.034**	**131,47%**	**662.197**	**130,05%**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 15BEF3DC-903E-4D28-A6E6-364494B24CE5

BTG Pactual AAA Corporate Office Fund Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual AAA Corporate Office Fund)
CNPJ (38.294.086/0001-85)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	**9**	29.353	27.862
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		71	19
Receitas de multas rescisórias		211	-
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	**6.2**	(464)	(51)
		29.171	**27.830**
Propriedade para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimento		12.500	19.845
	7.2	**12.500**	**19.845**
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	**8**	(24.124)	(20.023)
		(24.124)	**(20.023)**
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	**14**	(213)	(598)
Despesas de comissões	**14**	(731)	(284)
Despesas de condomínio	**14**	(865)	(2.481)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(4)	-
		(1.813)	**(3.363)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**15.734**	**24.289**
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Reversão/ rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIIs	**5.2**	(11.659)	1.064
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	**5.2**	(349)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs	**5.2**	(22.375)	(2.971)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**(34.383)**	**(1.907)**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		4	-
Receitas de operações compromissadas		605	727
		609	**727**
Despesas operacionais			
Despesas de gestão	**10 e 14**	(3.280)	(3.188)
Taxa de administração	**10 e 14**	(513)	(490)
Outras despesas operacionais	**14**	(513)	(362)
		(4.306)	**(4.040)**
Prejuízo/ Lucro líquido do exercício		**(22.346)**	**19.069**
Quantidade de cotas integralizadas		**5.000.000**	**5.000.000**
Lucro líquido / Prejuízo por cota integralizada - R$		**(4,47)**	**3,81**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**97,37**	**101,84**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 15BEF3DC-903E-4D28-A6E6-364494B24CE5

BTG Pactual AAA Corporate Office Fund Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual AAA Corporate Office Fund)

CNPJ (38.294.086/0001-85)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		**500.000**	**(58)**	**(9.832)**	**490.110**
Lucro líquido do exercício	**13**	-	-	19.069	19.069
Em 31 de dezembro de 2024		**500.000**	**(58)**	**9.237**	**509.179**
Prejuízo líquido do exercício	**13**	-	-	(22.346)	(22.346)
Em 31 de dezembro de 2025		**500.000**	**(58)**	**(13.109)**	**486.833**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 15BEF3DC-903E-4D28-A6E6-364494B24CE5

BTG Pactual AAA Corporate Office Fund Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual AAA Corporate Office Fund)

CNPJ (38.294.086/0001-85)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Receitas de operações compromissadas		605	727
Rendimento de títulos de renda fixa		4	-
Recebimento de receitas de aluguéis	**9**	28.231	25.785
Recebimento de receitas de multas rescisórias		211	19
Pagamento de despesas condominiais		(865)	(2.481)
Pagamento de tributos		(198)	(613)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(4)	
Pagamento de taxa de gestão		(3.285)	(3.188)
Pagamento de taxa de administração		(505)	(490)
Pagamento (compensação) de IR		(137)	(163)
Outros recebimentos operacionais		(1.562)	2.766
Caixa líquido das atividades operacionais		**22.495**	**22.362**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias)	**7.2**	(678)	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	**5.2**	1.346	1.064
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	**5.2**	(8.857)	(14.017)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs).	**5.2**	7.990	-
Caixa líquido das atividades de investimento		**(199)**	**(12.953)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	**8**	(24.049)	(20.019)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(24.049)**	**(20.019)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(1.753)**	**(10.610)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		**5.226**	**15.836**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		**3.473**	**5.226**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 15BEF3DC-903E-4D28-A6E6-364494B24CE5

BTG Pactual AAA Corporate Office Fund Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual AAA Corporate Office Fund)
CNPJ (38.294.086/0001-85)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O BTG Pactual AAA Corporate Office Fund Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do BTG Pactual AAA Corporate Office Fund Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído em 13 de janeiro de 2021, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas operações em 13 de janeiro de 2021, com prazo de duração indeterminado. O Fundo é destinado a investidores profissionais.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de imóveis ou quaisquer direitos reais sobre imóveis que estejam prontos e devidamente construídos, terrenos ou edificações em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação ou exploração, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as operações compromissadas e rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária e imobiliária

3.3.1 Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociados na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

3.3.2 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.3 Operações compromissadas

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

3.3.4 Cotas de fundo de renda fixa

Não negociados na B3 S.A, as cotas de fundos de investimento são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Docusign Envelope ID: 15BEF3DC-903E-4D28-A6E6-364494B24CE5

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota Explicativa no 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota Explicativa no 7.

III) Provisão para perdas de crédito esperada: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

a. taxas de juros;

b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.,

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
• Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
• Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
• Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
• Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
• Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

Docusign Envelope ID: 15BEF3DC-903E-4D28-A6E6-364494B24CE5

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
• Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
• Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
• Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
• Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.
O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:
• Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
• Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
  • Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
  • Mínimo de 100 cotistas;
  • Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
• Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
• Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
• Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
• Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
• Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
• Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:
• Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
• Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
• Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
• Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:
• Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
• Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
• Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
• Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
• Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
• Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:
• Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
• Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
• Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
• Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.9 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	31/12/2025	31/12/2024
(a) BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP	76	-
(b) Operações Compromissadas	3.397	5.226
	3.473	**5.226**

(a) Estão compostos por cotas BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP, que é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo proporcionar aos quotistas rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

(b) Está composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Letras Financeiras do Tesouro ("LFT") com recompra em 02/01/2026 (2024 - 02/01/2025), sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A.

5.2 De caráter imobiliário

	31/12/2025	31/12/2024
Cotas de fundos de investimento imobiliário	96.869	118.726
	96.869	**118.726**

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3 e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

31/12/2025

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Prime Offices I - FII (*) (a)	Não	(1)	60.506.523	24%	1,70	90.935
Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário (*)	Não	(1)	535.532	1%	11,08	5.934
						96.869

31/12/2024

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Prime Offices I - FII (*) (a)	Não	(1)	55.642.906	24%	1,94	106.841
Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário (*)	Não	(1)	1.322.002	2%	8,99	11.885
						118.726

Legendas
(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.
(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial (com base nas cotações obtidas juntos aos Administradores dos fundos). As demais são avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (com base nas cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3)
(1) Imóveis comerciais para renda

Seguem as informações sobre o principal Fundo de Investimento Imobiliário - FII que compõe a carteira do Fundo:

Docusign Envelope ID: 15BEF3DC-903E-4D28-A6E6-364494B24CE5

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Prime Offices I - FII

O BTG Pactual Prime Offices I – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ 18.312.285/0001-61, é um fundo de investimento imobiliário estruturado sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O fundo é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e gerido pela BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.. Seu objetivo principal é proporcionar rentabilidade aos cotistas por meio de investimentos voltados à aquisição e exploração de empreendimentos imobiliários corporativos, especialmente lajes e escritórios de alto padrão. É destinado a investidores que buscam exposição ao mercado imobiliário comercial, com foco na valorização e geração de renda recorrente a partir da locação de ativos de escritórios.

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário

O Capitania Shoppings – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ 47.896.665/0001-99, é um fundo de investimento imobiliário estruturado sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O fundo é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e teve início de suas atividades em fevereiro de 2023. Seu objetivo principal é proporcionar rentabilidade aos cotistas por meio de investimentos em empreendimentos imobiliários voltados ao segmento de shopping centers, seja pela aquisição de imóveis prontos, terrenos ou projetos em desenvolvimento. É destinado a investidores que buscam exposição ao mercado de varejo e centros comerciais, com foco na geração de renda recorrente e valorização dos ativos ao longo do tempo.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**107.680**
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	14.017
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(2.971)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**118.726**
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	8.857
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(7.990)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(349)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(22.375)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**96.869**

Compreendem os rendimentos a receber provenientes dos investimentos em cotas de Fundo de Investimento Imobiliários.

A movimentação no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**13.005**
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	1.064
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(1.064)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**13.005**
Reversão/ rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIIs	(11.659)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(1.346)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**-**

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os aluguéis vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	2.472	2.307
Vencidos até 120 dias	796	-
Vencidos de 121 a 180 dias	112	-
Vencidos de 181 a 360 dias	24	-
Vencidos acima de 360 dias	115	90
	3.519	**2.397**

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias. Os valores que compõem a referida provisão apresentaram o seguinte vencimento:

Prazo	31/12/2025	31/12/2024
Vencidos de 61 até 120 dias	264	-
Vencidos de 121 a 180 dias	112	-
Vencidos de 181 a 360 dias	24	-
Vencidos acima de 360 dias	115	51
	515	**51**
A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:		
Saldo no início do exercício	**51**	**-**
Constituição da provisão	464	51
Saldo ao final do exercício	**515**	**51**

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor Justo 31/12/2025	Valor Justo 31/12/2024
Corresponde a 40% de duas torres localizadas no empreendimento Rochaverá, denominadas Torre Ebony e Torre Marble, cada uma composta por 16 pavimentos, subsolos destinados a estacionamento/áreas técnicas, térreo com lojas e cobertura com heliponto. O imóvel está localizado na Avenida Nações Unidas, nº 14.171, São Paulo - SP, registrado sob a matrícula nº 214.456//200.976 a 201.041 do 15º registro de Imóveis de São Paulo. O empreendimento foi construído em uma área total de 33.516 m²	534.640	521.462

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**501.617**
Ajustes ao valor justo da propriedade para investimento	19.845
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**521.462**
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias)	678
Ajustes ao valor justo da propriedade para investimento	12.500
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**534.640**

7.3 Avaliação a valor justo

		31/12/2025			
Empreendimento	**Método**	**Percentual de vacância**	**Período de análise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
Torre Ebony	(a)	3,82%	10 anos	8,00% a.a	7,25% a.a
Torre Marble	(a)	10,14%	10 anos	8,00% a.a	7,25% a.a

		31/12/2024			
Empreendimento	**Método**	**Percentual de vacância**	**Período de análise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
Torre Ebony	(b)	10,07%	10 anos	7,50% a.a	7,00% a.a
Torre Marble	(b)	30,38%	10 anos	7,50% a.a	7,00% a.a

(a) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Colliers Technical Services Ltda., datado de outubro de 2025 e aprovado pela administração em janeiro de 2026. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Para a determinação do Valor de Mercado para Venda, foi aplicado o Método da Capitalização da Renda, por meio da elaboração de um fluxo de caixa descontado (FCD), no qual são projetadas as receitas de locação com base nos contratos vigentes (rent roll), considerando prazos remanescentes, reajustes contratuais e condições específicas, e, após seus vencimentos, estimadas novas locações a valor de mercado. Do fluxo são deduzidas as despesas operacionais, vacância estimada, custos de reposição de inquilinos e demais encargos inerentes à operação do ativo, sendo o resultado descontado a uma taxa compatível com o risco do empreendimento e o custo de oportunidade do capital, refletindo a ótica de investidores institucionais. Para a estimativa do valor de locação a mercado, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante levantamento de elementos comparativos na mesma região geoeconômica, com aplicação de tratamento por fatores de homogeneização (como fonte, transposição, padrão construtivo, idade e estado de conservação), de forma a tornar os dados comparáveis e estatisticamente consistentes. Essa combinação metodológica assegura aderência técnica, fundamentação adequada (Grau II) e precisão compatível com a natureza do ativo avaliado. A metodologia adotada nos laudos fundamenta-se na NBR 14.653 da ABNT (Partes 1 e 2 – Imóveis Urbanos), nas diretrizes do IBAPE/SP, nos padrões internacionais do RICS – Red Book (edição 2025) e do IVSC (pronunciamentos 101, 102 e 103), bem como nas orientações da Resolução CVM nº 175 e da Instrução CVM nº 516.

A Colliers Technical Services Ltda. é empresa integrante do grupo internacional Colliers, especializada na prestação de serviços técnicos voltados ao mercado imobiliário, incluindo avaliações, perícias, estudos de viabilidade, consultoria técnica e suporte a fundos de investimento e companhias. Atua com foco em imóveis corporativos, comerciais, logísticos e industriais, oferecendo análises fundamentadas em padrões técnicos reconhecidos nacional e internacionalmente, observando normas como a ABNT NBR 14.653, os padrões do Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) – Red Book – e os pronunciamentos do International Valuation Standards Council (IVSC). A empresa opera com equipe técnica multidisciplinar, composta por profissionais habilitados e registrados nos respectivos conselhos de classe, atendendo a instituições financeiras, fundos imobiliários, investidores institucionais e empresas de grande porte.

(b) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, datado de novembro de 2024 e aprovados pela administração em janeiro de 2025. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 15BEF3DC-903E-4D28-A6E6-364494B24CE5

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido. O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos. No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Fluxo de Caixa Descontado, Quantificação de Custos e Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinação do valor de mercado para venda, valor de mercado para locação e valor para seguro. O imóvel avaliando é um ativo de investimento para rentabilidade e para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo o imóvel por comparativo direto, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências “de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros”, conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem. Cabe salientar que potenciais investidores possuem a mesma perspectiva de análise, pela rentabilidade do ativo, considerando o fluxo de receitas atual e potencial na precificação do ativo. Em face do exposto acima, temos plena confiança que o valor justo do imóvel determinado pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado está em consonância com as condições atuais do mercado em que se situa, respeitando-se as condições de localização, qualidade do ativo e ocupação.

A Cushman & Wakefield ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

8. Obrigações por captação de recursos

	31/12/2025	31/12/2024
Obrigações por captações de recursos	150.589	150.514
	150.589	**150.514**
Obrigações por aquisição de imóveis - Curto prazo	589	514
Obrigações por aquisição de imóveis - longo prazo	150.000	150.000

Em março de 2021, o Fundo contratou a Securitizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A para a realização de operação de securitização imobiliária, sendo a que a securitizadora emitiu debêntures simples, não conversíveis, a ser convolada em espécie com garantia real, lastreadas em créditos imobiliários oriundos das duas torres localizadas no empreendimento Rochaverá, denominadas Torre Ebony e Torre Marble, no valor de R$ 150.000, com remuneração correspondente a 100% do CDI + 2,95%, em duas séries, sendo o vencimento em fevereiro de 2024. Em ata de assembleia geral extraordinária dos debenturistas foi aprovada a alteração do prazo de vencimento da debênture para 10 de fevereiro de 2027.

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**150.510**
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	20.023
Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(20.019)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**150.514**
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	24.124
Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(24.049)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**150.589**

9. Receita de aluguéis

	31/12/2025	31/12/2024
Receita de alugueis	29.353	27.862
	29.353	**27.862**

As unidades de locações da propriedade para investimento são lajes corporativas, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos, carências concedidas e linearização.

No exercicio findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R$ 28.231 (2024: R$ 25.785).

10. Encargos e taxa de administração

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	513	490
Taxa de gestão	3.280	3.188
	3.793	**3.678**

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração (“Taxa de Administração”): equivalente a (i) 0,75% ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas da Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R$ 10, atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir do mês subsequente à data de transferência da Classe; e (ii) 0,02% ao ano, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observada a remuneração mínima mensal de R$ 5 em relação ao item “ii”, a ser corrigida anualmente, a partir da efetiva listagem da Classe e registro de suas cotas em central depositária pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os resultados auferidos num determinado período poderá, a critério do Gestor, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 18º Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 18º Dia Útil dos meses de março e setembro ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo/ Lucro líquido do exercício	(22.346)	19.069
Inadimplência com rendas	(957)	-
(-) Provisão para crédito em liquidação duvidosa	464	51
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimento	(12.500)	(19.845)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	22.375	2.971
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	13.005	-
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos não pagas	75	-
Despesas operacionais pagas/não pagas	32	(21)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**148**	**2.225**
Resultado financeiro que excede o mínimo de 95% (*)	-	(3.046)
Lucro/(prejuízo) base caixa exercício	**148**	**(821)**
Prejuízo caixa acumulado	**(673)**	**(821)**

(*) Como previsto no § 1º do Art. 15 do Regulamento do Fundo, o resultado auferido mensalmente, é distribuído aos cotistas também mensalmente. Devido a realização de distribuição mensal, ao final do semestre, o Fundo realizou o pagamento de R$ 3.046 em excesso ao valor do lucro base caixa auferido no exercício de 2023. Tal valor é objeto de dedução nos rendimentos a distribuir a partir do período em que o Fundo auferir lucro caixa.

12. Patrimônio Líquido

12.1 Cotas integralizadas

	31/12/2025		31/12/2024	
	R$	Quantidade	R$	Quantidade
Cotas de investimentos integralizadas	500.000	5.000.000	500.000	5.000.000
	500.000	**5.000.000**	**500.000**	**5.000.000**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**100,00**		**100,00**

12.2 Emissão de novas cotas

Após o encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá realizar eventuais novas emissões de cotas somente mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor ou mediante simples deliberação do Administrador, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R$ 380.000 com valor unitário de R$ 100,00, totalizando 3.800.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em janeiro de 2021 e encerrada em fevereiro de 2021.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R$ 120.000 com valor unitário de R$ 100,00, totalizando 1.200.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada e encerrada em março de 2021.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve emissão de novas cotas.

12.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

12.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2025	31/12/2024
Gastos com colocação de cotas	58	58
	58	**58**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve gastos com colocação de cotas.

Docusign Envelope ID: 15BEF3DC-903E-4D28-A6E6-364494B24CE5

12.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no Artigo 17 do regulamento. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

13. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício	(22.346)	19.069
Patrimônio líquido inicial	509.179	490.110
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	**-4,39%**	**3,93%**

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

14. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	213	0,04%	598	0,12%
Despesas de comissões	731	0,15%	284	0,06%
Despesas de condomínio	865	0,17%	2.481	0,50%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	4	0,00%	-	0,00%
Despesas de gestão	3.280	0,65%	3.188	0,65%
Taxa de administração	513	0,10%	490	0,10%
Outras despesas operacionais	513	0,10%	362	0,07%
	6.119	**0,36%**	**7.403**	**0,68%**
Patrimônio líquido médio do exercício/período		**502.678**		**492.027**

15. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

17. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

18. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2, 10 e 17.

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	31/12/2025			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	76	-	76
Operações compromissadas	-	3.397	-	3.397
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.934	90.935	-	96.869
Propriedade para investimento	-	-	534.640	534.640
Total do ativo	**5.934**	**90.935**	**534.640**	**634.982**

	31/12/2024			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de investimento imobiliário	11.885	106.841	-	118.726
Operações compromissadas	-	5.226	-	5.226
Propriedade para investimento	-	-	521.462	521.462
Total do ativo	**11.885**	**112.067**	**521.462**	**645.414**

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, no valor justo das Cotas de fundo de investimento imobiliário e Propriedade para investimento estão demonstradas nas notas 5.1, 5.2 e 7.

20. Outras informações

20.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2025, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

20.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

20.3 Em 23 de abril de 2025, através dos Atos de Deliberação do Administrador, o Fundo adaptou o Regulamento ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"), passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, de acordo com as premissas: 1.1. Em decorrência da adaptação supracitada, resta aprovada a constituição da Classe Única de Cotas do Fundo, de modo que o Fundo passará a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora ("Novo Regulamento"), e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento ("Classe Única" e "Anexo I", respectivamente), além disso, a denominação do Fundo passará a ser "BTG Pactual AAA Corporate Office Fund Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e a nova Classe Única será denominada "Classe Única de Cotas do BTG Pactual AAA Corporate Office Fund Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". 1.2. Aprovar a instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, de acordo com o previsto na Resolução 175 e no novo capítulo que trata da "Responsabilidade dos Cotistas e Regime de Insolvência" do Anexo I do Novo Regulamento. O presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas.

20.4 Em 28 de julho de 2025, através dos Atos de Deliberação do Administrador, o Fundo vem por meio deste ato rerratificar o Regulamento do Fundo ("Regulamento"), a fim de: I. Corrigir a previsão do seu público-alvo, conforme capítulo I, Item 1.1, do Anexo I ao Regulamento, de forma a fazer constar que o fundo é exclusivo para investidores classificados como "Profissionais" nos termos da Resolução CVM n° 30/2021. Visto que, por um lapso, o último Regulamento foi publicado com erro material na classificado do público-alvo do fundo, como para Investidores "Qualificados"; e II. Incluir definição de "Dia Útil" no item 1.5 do Regulamento, conforme solicitado pela B3. Desta forma, em função dos itens acima, serve o presente instrumento ("IPA") para rerratificar o Regulamento, que passará a vigorar nos termos do Complemento I ao presente instrumento. Por fim, o Administrador ratifica todos os termos e previsões constantes no IPA que não tenham sido expressamente alterados pelo presente instrumento.

21. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *