

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

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

CNPJ (08.924.783/0001-01)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

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



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Shape the future
with confidence

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

BTG Pactual Corporate Office Fund - Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

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

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora do Fundo")

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BTG Pactual Corporate Office Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa 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 BTG Pactual Corporate Office Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, 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 a seguir, 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 no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Propriedade para investimento - Registro fiduciário

Conforme mencionado na nota explicativa nº 9 às demonstrações financeiras, a transferência da propriedade fiduciária do imóvel denominado Edifício Senado, não foi concluída até a emissão do nosso relatório, devido ao processo de celebração da escritura definitiva de compra e venda do imóvel. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.



Shape the future
with confidence

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Existência e mensuração das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 2.025.408 mil, que representava 88,86% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo das propriedades para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 9 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação das matrículas dos imóveis, em base de teste amostral de existência das unidades, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos também a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 9 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



Shape the future
with confidence

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 Imobiliário 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o 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 não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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 detecta 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 da 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:

- 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 Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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



Shape the future
with confidence

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 as 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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.

São Paulo, 31 de março de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Rui Borges', written over a faint circular stamp.

Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

BTG Pactual Corporate Office Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund)
CNPJ (08.924.783/0001-01)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanco 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					
Disponibilidades		-	0,00%	8	0,00%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	24.536	1,08%	26.809	1,17%
De natureza imobiliária					
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FII's	5.2 (b)	82.975	3,64%	99.199	4,32%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	7.1	15.229	0,67%	13.022	0,57%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	7.2	(1.405)	-0,06%	(719)	-0,03%
Outros valores a receber	22.2	9.947	0,44%	41.842	1,82%
Outros créditos		60	0,00%	-	0,00%
		131.342	5,76%	180.161	7,85%
Não circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FII's	5.2 (a)	260.719	11,44%	267.336	11,64%
De natureza não imobiliária					
Certificados de depósito bancário	8	77	0,00%	68	0,00%
Depósitos judiciais		347	0,02%	44	0,00%
		261.143	11,46%	267.448	11,65%
Investimento					
Propriedade para investimento					
Imóvel acabado		1.610.691	70,66%	1.610.673	70,15%
Obras em andamento		2.023	0,09%	461	0,02%
Ajuste de avaliação ao valor justo		412.694	18,11%	391.058	17,03%
	9	2.025.408	88,86%	2.002.192	87,20%
Total do ativo não circulante		2.286.551	100,31%	2.269.640	98,85%
Total do ativo		2.417.893	106,07%	2.449.801	106,70%
Passivo		31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	13	10.922	0,48%	26.105	1,14%
Impostos e contribuições a recolher	17	8	0,00%	13	0,00%
Provisões e contas a pagar	22.3	9.142	0,40%	6.667	0,29%
Obrigações por cessão de créditos imobiliários	12	111.723	4,90%	114.342	4,98%
		131.795	5,78%	147.127	6,41%
Não Circulante					
Provisões e contas a pagar	22.3	6.583	0,29%	6.583	0,29%
Obrigações por depósitos em garantia		96	0,00%	68	0,00%
		6.679	0,29%	6.651	0,29%
Total do passivo		138.474	6,07%	153.778	6,70%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	14.1	2.321.750	101,86%	2.321.750	101,12%
Amortização de cotas	14.3	(228.738)	-10,03%	(228.738)	-9,96%
Gastos com colocação de cotas	14.4	(55.682)	-2,44%	(55.682)	-2,43%
Reserva de contingências	14.5	11.577	0,51%	11.577	0,50%
Lucros acumulados		230.512	10,11%	247.116	10,76%
Total do patrimônio líquido		2.279.419	100,00%	2.296.023	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		2.417.893	106,07%	2.449.801	106,70%

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

BTG Pactual Corporate Office Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund)
CNPJ (08.924.783/0001-01)
(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	Amortização de Cotas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingências	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		2.321.750		(55.682)	8.958	350.157	2.625.183
Amortização de cotas de investimento integralizadas	14.3	-	(228.738)	-	-	-	(228.738)
Reserva de contingência	14.5	-	-	-	2.619	(2.619)	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	55.183	55.183
Rendimentos apropriados	13	-	-	-	-	(155.605)	(155.605)
Em 31 de dezembro de 2024		2.321.750	(228.738)	(55.682)	11.577	247.116	2.296.023
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	106.729	106.729
Rendimentos apropriados	13	-	-	-	-	(123.333)	(123.333)
Em 31 de dezembro de 2025		2.321.750	(228.738)	(55.682)	11.577	230.512	2.279.419

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

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

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

CNPJ (08.924.783/0001-01)

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

Demonstrações dos resultados 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	10	156.059	149.794
Receitas de allowance		-	(871)
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		47	16
Receitas de multas rescisórias		2.597	3.971
Provisão para crédito em liquidação duvidosa		(685)	788
Receita de opção de compra - FII Prime P.		-	7.000
Outras receitas		2.232	13.750
		160.250	174.448
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedade para investimento	9.2	-	258.201
Custo de propriedades para investimentos vendidas	9.2	-	(112.888)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	9.2	-	(131.718)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	9.2	21.636	12.810
		21.636	26.405
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	12	(17.984)	(31.056)
Despesas com agente fiduciário		(8.210)	-
		(26.194)	(31.056)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	16	(554)	(832)
Despesas de comissões	16	(817)	(2.781)
Despesas de condomínio	16	(448)	(2.716)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	16	(250)	(351)
Taxa de administração - Imóvel	16	-	(36)
		(2.069)	(6.716)
Resultado líquido de propriedades para investimento		153.623	163.081
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs		-	(2.607)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários controlados	6	4.450	47.182
Ajuste a valor justo de fundos de investimento imobiliários controlados	5.2 (a)	(22.216)	(132.208)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIIs	6	1.691	2.327
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	5.2 (b)	(4.544)	(775)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs	5.2 (b)	(11.680)	(3.248)
		(32.299)	(89.329)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		121.324	73.752
Outros ativos financeiros			
Receitas de certificados de depósitos bancários (CDB)		1	-
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		3.392	4.149
Receita com operações compromissadas		10	256
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(650)	(791)
		2.753	3.614
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	16	(77)	(134)
Despesa legais	16	(486)	(506)
Despesas de gestão	11 e 16	(13.113)	(15.094)
Taxa de administração	11 e 16	(3.291)	(4.395)
Outras despesas operacionais	16	(381)	(2.054)
		(17.348)	(22.183)
Lucro líquido do exercício		106.729	55.183
Quantidade de cotas integralizadas	14.1	26.638.202	26.638.202
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		4,01	2,07
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		85,57	86,19

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

BTG Pactual Corporate Office Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund)
CNPJ (08.924.783/0001-01)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de reais

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		3.392	4.149
Rendimentos em operações compromissadas		10	256
Recebimento de receita de aluguel	10	153.851	151.016
Receita de multa rescisória		12.959	3.971
Pagamento de despesas de consultoria		(77)	(134)
Pagamento de despesas de gestão		(12.136)	(15.547)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(250)	(351)
Pagamento de despesas de condomínio		(448)	(2.716)
Pagamento de despesas de comissões		(817)	(2.781)
Pagamento/reembolso de despesas de impostos e contribuições		(504)	(832)
Pagamento de taxa de administração - Fundo		(4.159)	(4.388)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel		-	(36)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(713)	(791)
Pagamentos (recebimentos) diversos	22,4	16.777	(2.797)
Caixa líquido das atividades operacionais		167.885	129.019
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Amortização de cotas em entidades controladas consolidadas	5.2 (a)	-	366.331
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário controlados	6	4.450	56.051
Integralização de cotas de fundos de investimento imobiliário controlados	5.2 (a)	(15.599)	(51.419)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	6	1.691	2.327
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	-	(15.987)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	-	15.211
Venda/ Vencimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		-	74.853
Gastos capitalizados (benfeitorias, custas de registros e outros)	9.2	(1.580)	(1.148)
Venda de imóveis para renda	9.2	-	180.741
Caixa líquido das atividades de investimento		(11.038)	626.960
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Amortização de cotas	14.3	-	(22.642)
Recebimento por cessão de créditos imobiliários	12	40.012	42.300
Pagamento por cessão de créditos imobiliários	12	(42.300)	(40.385)
Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	12	(18.315)	(173.268)
Pagamento de amortização do principal por obrigações na aquisição de imóveis	12	-	(414.096)
Pagamento de custos com estruturação de dívida	12	-	(35)
Rendimentos pagos	13	(138.517)	(152.638)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(159.120)	(760.764)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(2.273)	(4.785)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		26.809	31.594
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	24.536	26.809

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

BTG Pactual Corporate Office Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund)
CNPJ (08.924.783/0001-01)
(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 Corporate Office Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imoiário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund) ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do BTG Pactual Corporate Office Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído em 21 de maio de 2007, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas operações em 21 de junho de 2007, com prazo de duração indeterminado. O Fundo é destinado a investidores em geral.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos, construídos ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento ("Imóveis-Alvo"), bem como direitos relativos a imóveis, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes de sua venda, locação ou arrendamento. Além dos Imóveis-Alvo, poderão integrar o patrimônio da Classe: prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial; lojas; salas comerciais; terrenos; vagas de garagem; direitos sobre imóveis; letras hipotecárias (LHs); letras de crédito imobiliário (LCIs); certificados de recebíveis imobiliários (CRIs); cotas de fundos de investimento imobiliário; ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, adquiridos com a parcela do patrimônio da Classe que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

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 possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

BRCR11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento - ano corrente	Preço de fechamento - ano anterior
Janeiro	39,94	61,09
Fevereiro	39,47	59,70
Março	40,00	57,76
Abril	42,56	55,40
Maio	43,86	55,20
Junho	42,25	51,02
Julho	41,79	49,99
Agosto	41,30	50,20
Setembro	43,59	47,74
Outubro	40,76	43,50
Novembro	42,38	42,58
Dezembro	45,95	41,56

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 para negociação (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.

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 fundo de renda fixa

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

3.3.2 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.

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

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

CNPJ (08.924.783/0001-01)

(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

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.3.3 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.

3.4 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.

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) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: 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. 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

BTG Pactual Corporate Office Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund)
CNPJ (08.924.783/0001-01)
(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

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.

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:

BTG Pactual Corporate Office Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund)
CNPJ (08.924.783/0001-01)
(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

5.1 De caráter não imobiliário

- (a) BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI
(b) BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP

31/12/2025	31/12/2024
17.218	26.809
7.318	-
24.536	26.809

(a) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI, 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). Seu objetivo proporcionar aos Cotistas uma 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 cotas do 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). Seu objetivo proporcionar aos Cotistas uma 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.

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Cotas de fundos de investimento imobiliário controlados
(b) Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs

31/12/2025	31/12/2024
260.719	267.336
82.975	99.199
343.694	366.535
82.975	99.199
260.719	267.336

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliário controlados

O Fundo é cotista exclusivo do FII Prime Portfólio ("FII Prime"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, constituído, sob forma de condomínio fechado, em 23 de janeiro de 2009, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 03 de fevereiro de 2009 e o início de suas atividades em 23 de janeiro de 2009. As cotas foram avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial consoante a cota divulgada pela Administradora do Fundo. O valor patrimonial da cota do fundo investido reflete seu valor justo uma vez que o mesmo contempla suas propriedades para renda registradas ao valor justo, bem como, demais ativos e passivos também estão registrados pelos seus respectivos valores justos.

O Fundo é cotista exclusivo do Fundo de Investimento Imobiliário MV9 - FII ("FII MV9"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, constituído, sob forma de condomínio fechado, em 16 de outubro de 2015, com prazo de duração indeterminado. As cotas foram avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial consoante a cota divulgada pela Administradora do Fundo. O valor patrimonial da cota do fundo investido reflete seu valor justo uma vez que o mesmo contempla suas propriedades para renda registradas ao valor justo, bem como, demais ativos e passivos também estão registrados pelos seus respectivos valores justos. O FII MV9 possui suas cotas listadas, mas não negociadas, na B3.

31/12/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
PRIME PORTFOLIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*) (**)	Sim	(1)	11.294.749	100%	13,05	148.068
MV9 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*) (**)	Sim	(1)	78.155.673	100%	1,43	112.651
						260.719

31/12/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
PRIME PORTFOLIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*) (**)	Sim	(1)	10.664.728	100,00%	14,97	159.701
MV9 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*) (**)	Sim	(1)	78.155.673	100,00%	1,38	107.635
						267.336

Legendas

- (*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.
(**) Fundo sob gestão da BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA
(1) Imóveis comerciais para renda

PRIME PORTFOLIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

O FII Prime Portfólio – Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ 10.427.246/0001-06, 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 Serviços Financeiros 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.

MV9 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

O FII MV9 – Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ 23.537.203/0001-17, 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.

Saldo em 31 de dezembro de 2023

- Integralização de cotas de fundos de investimento imobiliário controlados
Amortização de cotas de entidade controlada não consolidada (i)
Conversão de ativos para realização de amortização parcial de cotas do Fundo (ii)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários controlados

Saldo em 31 de dezembro de 2024

- Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários controlados

Saldo em 31 de dezembro de 2025

(i) Referente a amortização do (i) FII CJ no valor de R\$ 99.831, deliberada em Assembleia Geral Extraordinária do Fundo ocorrida em 15 de março de 2024, e (ii) FII Prime Portfólio no valor de R\$ 266.500, deliberada em Assembleia Geral Extraordinária ocorrida em 21 de março de 2024.

(ii) Referente a amortização parcial das cotas do Fundo, com entrega de cotas do FII Cenesp. Para cada cota do BRCR11 detida pelos cotistas, foi atribuída 1 (uma) cota do CNES11, sendo este o fator de proporção.

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

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.

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
BTG PACTUAL PRIME OFFICES I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*) (a)	Não	(1)	40.337.684	16,00%	1,70	60.624
PROJETO ÁGUA BRANCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	(1)	79.682	10,62%	210,63	16.783
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO GALERIA RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	(1)	407.028	10,68%	13,68	5.568
						82.975

BTG Pactual Corporate Office Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund)
CNPJ (08.924.783/0001-01)
(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

31/12/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
BTG PACTUAL PRIME OFFICES I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*) (a)	Não	(1)	37.095.271	16,00%	1,92	71.228
PROJETO ÁGUA BRANCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	(1)	109.685	14,62%	196,01	21.499
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO GALERIA RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	(1)	407.028	10,68%	15,90	6.472
						99.199

Legendas
(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM.
(1) Imóveis comerciais para renda
(a) Cotas escriturais - Atualizadas pela última divulgação do informe mensal disponível no site do Regulador na data do fechamento.

BTG PACTUAL PRIME OFFICES I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

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.

PROJETO ÁGUA BRANCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

O FII Projeto Água Branca – FPAB11, inscrito no CNPJ 03.251.720/0001-18, 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 Serviços Financeiros 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO GALERIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

O FII Edifício Galeria – Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ 15.333.306/0001-37, é um fundo de investimento imobiliário estruturado sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O fundo é administrado e gerido pela BTG Pactual Serviços Financeiros. 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.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023	102.446
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	15.987
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(15.211)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(775)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(3.248)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	99.199
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(4.544)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(11.680)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	82.975

6. Rendimentos de cotas de fundos de investimentos imobiliários

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	8.869
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários controlados	47.182
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	2.327
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	(2.327)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário controlados	(56.051)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários controlados	4.450
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	1.691
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário controlados	(1.691)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	-

7. Contas a receber

7.1 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	13.195	12.179
Vencidos até 120 dias	983	124
Vencidos de 121 a 360 dias	332	-
Vencidos acima de 360 dias	719	719
	15.229	13.022

7.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os valores de aluguéis que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

Prazo	31/12/2025	31/12/2024
Vencidos até 120 dias	(354)	-
Vencidos de 121 a 360 dias	(332)	-
Vencidos acima de 360 dias	(719)	(719)
	(1.405)	(719)

8. Aplicações vinculadas a depósitos em garantia / Obrigações por recursos em garantia

São valores garantidos através de depósito caução, equivalentes a 3 (três) meses de aluguéis, conforme descrito nos contratos de locação, cujos recursos estão aplicados em certificados de depósitos bancários sendo remunerados a um percentual do

Aplicação	31/12/2025	31/12/2024
Certificado de depósitos bancários	77	68
	77	68

Caso não seja necessária a utilização da garantia até a devolução do imóvel pelo locatário, estes valores serão revertidos, devidamente corrigidos, em benefício dos locatários.

9. Propriedades para investimento

9.1 Descrição do empreendimento	Valor justo 31/12/2025	Valor justo 31/12/2024
(1) Corresponde ao Edifício Montreal - Comshell, localizado na Avenida das Américas, 4.200 - bloco 5 - Rio de Janeiro/RJ. O empreendimento foi construído em uma área privativa 5.867,78 m², e possui atualmente uma área boma 6.438,87 m², e está composto por um bloco único de escritórios composto por sete pavimentos, com subsolo, térreo e andares tipos penthouse e cobertura.	40.896	40.775
(2) Corresponde a 49% do Edifício Eldorado, localizado na Avenida das Nações Unidas, 8.501 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 68.842,00 m², (área total referente ao empreendimento Eldorado Business Tower e Shopping Eldorado). A fração ideal de terreno correspondente as unidades do Fundo totalizam 5,2080%, com uma área privativa de 40.871,63 m² e área boma 45.400 m², e está composto pelos andares 1º ao 5º, 7º e 8º, 18º ao 32º e cobertura.	632.056	610.191
(3) Corresponde a 20% Edifício Senado, localizado na Rua dos Inválidos, 50 - Rio de Janeiro/RJ. O empreendimento foi construído em um terreno de 20.640,00 m², área privativa de 82.987,64 m² e área bruta locável 95.173,63 m². (*) (**)	370.879	380.536

BTG Pactual Corporate Office Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund)
CNPJ (08.924.783/0001-01)
(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		
(4) Corresponde a 100% dos pavimentos 5, 6 e 7 da Torre South Corporate do Edifício CEO Office, localizado na avenida João Cabral de Mello Neto, 850 - Rio de Janeiro/RJ. O empreendimento possui lojas, 12 pavimentos e vagas de garagem com área privativa de 4.082,10 m² e área boma 4.782 m², construído sobre o terreno de aproximadamente 27 mil m². (**)	48.366	48.032
(5) Corresponde a 21% do Edifício Torre Sucupira – C1, 5 andares, localizado na avenida das Nações Unidas, 14.401, na Cidade de São Paulo/SP. O empreendimento possui 24 pavimentos e vagas de garagem com 7.533,8 m² de área bruta locável.	108.320	110.489
(6) Corresponde a 100% das unidades autônomas que compõe o Edifício Morumbi Corporate - Diamond Tower, localizado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 1.240, na Cidade de São Paulo/SP. O empreendimento possui 26 pavimentos e vagas de garagem com 36.918,00 m² de área bruta locável.	824.891	812.169
	2.025.408	2.002.192

(*) A totalidade das unidades detidas pelo Fundo no imóvel Edifício Senado, adquiridos em 2019, não estão em nome do Fundo e a transferência ocorrerá após a devida celebração da escritura definitiva de compra e venda dos imóveis.
(**) Imóveis estão alienados fiduciariamente em garantia as obrigações por cessão de créditos mobiliários (descrito na nota explicativa 12).

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

Saldo em 31 de dezembro de 2023	2.232.840
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	12.810
Receitas de vendas de propriedade para investimento (a)	258.201
Custo de propriedades para investimentos vendidas (a)	(112.888)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas (a)	(131.718)
Gastos capitalizados ao valor contábil das propriedades para investimentos	1.148
Recebimento por venda de imóvel - a vista	(180.741)
Recebimento por venda de imóvel - em CRI	(77.460)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	2.002.192
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	21.636
Gastos capitalizados ao valor contábil das propriedades para investimentos	1.580
Saldo em 31 de dezembro de 2025	2.025.408

(a) O Fundo celebrou em 15 de março de 2024 a Escritura de Venda e Compra visando a alienação da totalidade da participação direta e indireta detida pelo Fundo nos ativos: Ed. Burity, Ed.Transatlântico e Ed. Volkswagen, localizados em São Paulo – SP, pelo montante total de R\$ 258.201, tendo recebido R\$ 180.741 à vista e R\$ 77.460 a prazo, via duas séries de igual montante em um CRI, corrigidos mensalmente a CDI, com vencimentos em 12 meses e 24 meses. Ainda no mês de março, o Fundo realizou a antecipação do recebimento do montante da parcela a prazo, mediante venda a mercado das séries do CRI pelo montante de R\$ 74.853, tendo assim recebido de forma integral os recursos oriundos da Transação. O lucro contábil da venda desses ativos totalizou R\$ 13.595.

9.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	Classificação	Participação	31/12/2025				
			Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Edifício Montreal	A	100%	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a	9,75% a.a
(2) Edifício Eldorado	AAA	34%	(a)	8,50%	10 anos	8,75% a.a	8,25% a.a
(3) Edifício Senado	AAA	20%	(a)	0,90%	10 anos	9,00% a.a	8,00% a.a
(4) CEO Office	AAA	27%	(a)	0,00%	10 anos	9,50% a.a	9,00% a.a
(5) Edifício Torre Sucupira	AAA	21%	(a)	10,18%	10 anos	8,75% a.a	8,00% a.a
(6) Diamond Tower	AAA	100%	(a)	0,00%	10 anos	7,75% a.a	7,50% a.a

Empreendimento	Classificação	Participação	31/12/2024				
			Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Edifício Montreal	A	100%	(a)	0,00%	10 anos	10,25% a.a	9,25% a.a
(2) Edifício Eldorado	AAA	34%	(a)	0,00%	10 anos	8,25% a.a	7,75% a.a
(3) Edifício Senado	AAA	20%	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a	7,50% a.a
(4) CEO Office	AAA	27%	(a)	0,00%	10 anos	9,00% a.a	8,50% a.a
(5) Edifício Torre Sucupira	AAA	21%	(a)	10,20%	10 anos	8,25% a.a	7,50% a.a
(6) Diamond Tower	AAA	100%	(a)	0,00%	10 anos	7,50% a.a	7,00% a.a

(a) Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, datados de novembro de 2025 e 2024, respectivamente e formalmente aprovados pela Administração em fevereiro de 2025 e 2024, respectivamente. 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 descontado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

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.

A administração revisou as condições de mercado das propriedades para investimento, detidas diretamente pelo Fundo ou através de cotas de fundos de investimento imobiliário controlados, em 31 de dezembro de 2025 e concluiu que os valores justos dos imóveis apurados para a data base de 30 de novembro de 2025 não sofreram alteração significa para 31 de dezembro de 2025.

10. Receita de aluguéis

	31/12/2025	31/12/2024
Receita de aluguéis	156.059	149.794
	156.059	149.794

A unidades de locação das propriedades para investimento e estacionamento são lajes corporativas, pela qual os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida 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 e abatimentos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R\$153.851 (2024: R\$ 151.016).

11. Não terá reprocessamento até o momento. Csoo ocorra, será entre linhas. Vamos continuar acompanhando a discussão

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	3.291	4.395
Taxa de gestão	13.113	15.094
	16.404	19.489

Taxa de administração

A taxa de administração e de escrituração serão de (a) valor equivalente a até 1,75%, calculado sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo 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 das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IPIX; ou (ii) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, nos demais casos, composta de: (a1) valor equivalente a 0,250% à razão de 1/12 avos, pelos serviços de administração e que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo e; (a2) valor equivalente a até 0,30% ao ano à razão de 1/12 avos, referente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago a terceiros; e (b) valor equivalente a 1,50% a.a. sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo 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 das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IPIX; ou (ii) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, nos demais casos, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, incluído na remuneração da administradora, mas a ser pago a terceiros.

Da base de cálculo da Taxa de Administração prevista na letra (a) do caput, será deduzido o valor correspondente aos investimentos do Fundo em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário que sejam administrados pelo Banco Ourinvest S.A. ou pela Administradora e sociedades ligadas a esta última, limitada a referida dedução a 50% do valor total dos ativos e respeitado o valor mínimo mensal de taxa de administração.

A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

BTG Pactual Corporate Office Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund)
CNPJ (08.924.783/0001-01)
(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

Taxa de gestão
O Fundo contratou o BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda, para prestação dos serviços de (i) assessoramento em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, análise de propostas encaminhadas à Administradora, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de Ativos-Alvo do patrimônio do Fundo, observadas as disposições e restrições contidas no regulamento, (ii) planejamento e orientação à Administradora na negociação para aquisições e alienações de Ativos-Alvo, que poderão vir ou que componham o patrimônio do Fundo e (iii) recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade.

O Fato Relevante publicado em 10 de setembro de 2022 comunicou a redução da taxa de gestão do Fundo de 1,50% a.a. para 1,10% a.a. sobre o valor de mercado do Fundo até 09 de setembro de 2022. O Fato Relevante publicado em 01 de agosto de 2022 prorrogou este desconto até 09 de setembro de 2025.

Taxa de distribuição
Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de Cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Taxa de de ingresso e saída
Não serão cobradas da Classe ou dos cotistas taxa de ingresso e taxas de saída.

Taxa de Performance
Não será cobrada da Classe taxa de performance.

12. Obrigações por cessão de créditos imobiliários

O saldo contábil da obrigação está assim demonstrado:

	31/12/2025	31/12/2024
Edifício Senado (a)	21.700	42.682
Diamond Tower (b)	90.023	71.660
	111.723	114.342

(a) Em 23 de dezembro de 2025, o Fundo celebrou um novo Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário. Pelo instrumento, o Fundo emitiu uma CCI lastreada nos créditos imobiliários oriundos do Edifício Senado no valor de R\$ 44.000, série 1ª, com prazo de 365 dias e remuneração correspondente a 100% do CDI + 1,5%. O Fundo recebeu em 18 de dezembro de 2025 o montante parcial de R\$ 18.468, o valor restante de R\$ 25.532 (Nota 22.2) será recebido até o vencimento em 18 de dezembro de 2026.

Em 27 de dezembro de 2024, o Fundo celebrou um novo Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário. Pelo instrumento, o Fundo emitiu uma CCI lastreada nos créditos imobiliários oriundos do Edifício Senado no valor de R\$ 42.300, série 1ª, com prazo de 365 dias e remuneração correspondente a 100% do CDI + 1,6%. O Fundo recebeu em 04 de dezembro de 2024 o montante parcial de R\$ 21.150, o valor restante de R\$ 21.150 (Nota 22.2) será recebido até o vencimento em 22 de dezembro de 2025.

Em 15 de dezembro de 2023, o Fundo celebrou um novo Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário. Pelo instrumento, o Fundo emitiu uma CCI lastreada nos créditos imobiliários oriundos do Edifício Senado no valor de R\$ 40.385, série 1ª, com prazo de 365 dias e remuneração correspondente a 100% do CDI + 1,8%. O Fundo recebeu em 26 de dezembro de 2023 o montante parcial de R\$ 20.193, o valor restante de R\$ 20.192 (Nota 22.2) será recebido até o vencimento em 17 de dezembro de 2024.

(b) Em 22 de julho de 2020, o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças com a Multiplan Greenfield IV Empreendimento Imobiliário Ltda para adquirir as unidades autônomas da Diamond Tower. No documento foi formalizado o preço de aquisição em R\$ 810.000, sendo R\$ 324.000 à vista, pagos na data de celebração do contrato, e R\$ 486.000 à prazo, divididos em 36 meses. Para viabilizar o recebimento à vista pela parte vendedora, Multiplan Greenfield IV, o Fundo contratou a Securitizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A. para realização de operação de securitização imobiliária.

A Vert, para fins de captação de recursos para pagamento da parcela à prazo, emitiu debêntures simples, não conversíveis, nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em Ações, da Securitizadora de Créditos Imobiliários Vert. S.A.", e adquiriu os Créditos Imobiliários vinculados às unidades autônomas da Diamond Tower. O Fundo, em contrapartida da operação estruturada, sofrerá a incidência de juros remuneratórios de 100% da variação do CDI acrescido do spread de 2,95% ao ano. Em 18 de março de 2024 o Fundo realizou o pagamento de R\$ 280.000 relativo amortização, correção monetária e juros do título. Em e 02 de abril de 2024, realizou um novo pagamento no mesmo valor e condições. O vencimento desta operação ocorrerá em 28 de abril de 2025. Em 20 de junho de 2025, o Fundo realizou a uma nova aquisição de 18.000 com vencimento em 28 de setembro de 2026

Em 20 de junho de 2025, a Vert emitiu debentures simples, não conversíveis, e adquiriu os Créditos Imobiliários vinculados às unidades autônomas da Diamond Tower. O Fundo, em contrapartida da operação estruturada, sofrerá a incidência de juros remuneratórios de 100% da variação do CDI acrescido do spread de 1% ao ano. O montante adquirido foi de R\$ 18.000 com vencimento em 28 de setembro de 2026.

A movimentação ocorrida na conta obrigações por aquisição de imóveis está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	668.770
Recebimento por cessão de créditos imobiliários	42.300
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	31.056
Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(173.268)
Pagamento de amortização do principal por obrigações na aquisição de imóveis	(414.096)
Pagamento por cessão de créditos imobiliários	(40.385)
Pagamento de custos com estruturação de dívida	(35)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	114.342
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	17.984
Recebimento por cessão de créditos imobiliários	40.012
Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(18.315)
Pagamento por cessão de créditos imobiliários	(42.300)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	111.723

13. 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. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo 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 será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo Gestor de Investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2025	31/12/2024
Lucro Líquido do exercício	106.729	55.183
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	-	131.718
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(21.636)	(12.810)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários controlados	22.216	132.208
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	11.680	3.248
Recetas com rendimentos de cotas de fundos imobiliários não recebidas/pagas no exercício	-	6.255
Provisão/reversão para créditos em liquidação duvidosa	685	(788)
Receita com certificados de recebíveis imobiliários não recebidas no exercício	-	-
Rendas provisionadas e recebidas/(não recebidas)	(1.315)	1.005
Despesas de juros e atualização monetária com obrigações por compra de imóveis não pagas/(pagas)	-	(142.212)
Valores a receber	16.143	(15.583)
Lucro/(prejuízo) base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	134.502	158.224
Retenção de rendimentos - até 5%	(62)	(2.619)
Rendimentos declarados	134.440	155.605
Rendimentos (a distribuir)	(22.029)	(26.105)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	26.105	23.138
Rendimentos líquidos pagos no exercício	138.517	152.638
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	5,20	5,73
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,95%	98,34%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(62)	(2.619)

BTG Pactual Corporate Office Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund)
CNPJ (08.924.783/0001-01)
(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

14. Patrimônio Líquido

14.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

31/12/2025		31/12/2024	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
2.321.750	26.638.202	2.321.750	26.638.738
2.321.750	26.638.202	2.321.750	26.638.202
87,16		87,16	

Valor por cota (valor expresso em reais)

14.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

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

14.3 Amortização de cotas

Amortização de cotas de investimentos integralizadas

31/12/2025	31/12/2024
(228.738)	(228.738)
(228.738)	(228.738)

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.

Conforme termo de apuração do procedimento de Consulta Formal iniciada em 15 de março de 2024, divulgado no dia 05 de abril de 2024, foi aprovada a amortização parcial das cotas do Fundo a ser realizada por meio da partilha: i) De Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII CENESP (CNPJ: 13.551.286/0001-45), no montante de R\$ 206.104, e ii) valor financeiro no montante de R\$ 22.634.

O montante total amortizado no período findo em 30 de setembro de 2024, soma R\$ 228.738.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve amortização de cotas.

14.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

31/12/2025	31/12/2024
55.682	55.682
55.682	55.682

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

14.5 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.

Reserva de contingências

31/12/2025	31/12/2024
11.577	11.577
11.577	11.577

No exercícios findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não constituiu reserva de contingência (2024 - R\$ 2.619)

15. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício

Patrimônio líquido inicial

31/12/2025	31/12/2024
106.729	55.183
2.296.023	2.625.183

Adições/deduções

Amortizações de cotas de investimentos integralizados

Reserva de Contingência

-	(228.738)
-	2.619
-	(226.119)

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

4,65%	2,30%
-------	-------

(*) 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.

16. Encargos debitados ao Fundo

Despesas de tributos municipais e federais

Despesas de comissões

Despesas de condomínio

Despesas de reparos, manutenção e conservação

Despesa de administração - Imóvel

Despesa de consultoria

Despesa de consultoria jurídica

Despesa com agente fiduciário

Taxa de gestão

Taxa de administração

Outras despesas operacionais

31/12/2025		31/12/2024	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
554	0,02%	832	0,03%
817	0,04%	2.781	0,11%
448	0,02%	2.716	0,11%
250	0,01%	351	0,01%
-	0,00%	36	0,00%
77	0,00%	134	0,01%
486	0,02%	506	0,02%
8.210	0,36%	-	0,00%
13.113	0,57%	15.094	0,62%
3.291	0,14%	4.395	0,18%
381	0,02%	2.054	0,08%
27.627	1,20%	28.899	1,17%
2.286.028		2.437.413	

Patrimônio líquido médio do exercício

17. 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.

Impostos e contribuições a recolher (*)

31/12/2024	31/12/2023
8	13
8	13

(*) Referem-se a imposto de renda a pagar sobre a distribuição de rendimentos.

18. Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2025, não houve processos com probabilidade perda possível (2024 - R\$ 25.863. O Fundo está respondendo a processos tributários e, baseado na opinião da Administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda nesse processo é avaliada como possível).

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

19. Serviços de custódia e tesouraria

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

20. Partes relacionadas

Durante o exercício o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5, 6, 7, 11 e 19.

BTG Pactual Corporate Office Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund)
CNPJ (08.924.783/0001-01)
(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

21. 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:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

- Cotas de fundo de renda fixa
- Certificado de depósito bancário - CDBs
- Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs
- Propriedades para investimento

Total do ativo

31/12/2025			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	24.536	-	24.536
-	77	-	77
82.975	260.719	-	343.694
-	-	2.025.408	2.025.408
82.975	285.332	2.025.408	2.393.715

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

- Cotas de fundo de renda fixa
- Certificado de depósito bancário - CDBs
- Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs
- Propriedades para investimento

Total do ativo

31/12/2024			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	26.809	-	26.809
-	68	-	68
99.199	267.336	-	366.535
-	-	2.002.192	2.002.192
99.199	294.213	2.002.192	2.395.604

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Operações compromissadas, Certificado de depósito bancário - CDBs, Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs, Cotas de fundo de investimento imobiliário, cotas de fundos de investimento imobiliário controlados e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1, 5.2, 8 e 9 respectivamente.

22. Outras informações

22.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S 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.

22.2 Outros valores a receber

	31/12/2025	31/12/2024
Valor a receber da securitizadora (a)	-	21.150
Opção de Compra - FII Prime Portfolio (b)	-	7.000
Valores a receber - Edifício Sucupira (c)	-	9.441
Aluguéis à receber da securitizadora	6.671	1.988
Valores a receber de fornecedores	1.213	783
Valores a receber - reembolso locatários	2.004	1.385
Impostos à recuperar	59	95
	9.947	41.842

(a) Valor a receber decorrente da dívida do CRI Senado recebido em dezembro de 2025, conforme nota explicativa nº12.

(b) Em 2018, o FII Prime Portfolio, investido pelo Fundo, alienou 75% do Imóvel BFC. Posteriormente, em 2019, foi celebrado um Termo de Opção de Compra e Venda entre o vendedor, o FII Prime Portfolio e o Fundo, estabelecendo que a Opção poderia ser exercida dentro de um período determinado, caso a regularização do Imóvel BFC não fosse integralmente concluída. Em 2022, foram firmados o primeiro e o segundo aditivo ao referido termo, prorrogando tanto o prazo para o exercício da Opção quanto o prazo para a conclusão da regularização do imóvel. Contudo, a regularização do Imóvel BFC não foi finalizada dentro do período estipulado. Diante desse cenário, o comprador propôs ao Fundo a aquisição da Opção de Compra pelo montante de R\$ 7.000, proposta que foi aceita. O valor foi recebido pelo Fundo em janeiro de 2025.

(c) Valor a receber decorrente de descumprimento contratual.

22.3 Provisões e contas a pagar

	31/12/2025	31/12/2024
ITBI do Ed. Senado	6.583	6.583
Aluguéis/condomínios recebidos indevidamente	2.221	2.221
Taxa de gestão e administração a pagar	1.450	1.341
Desmobilização	1.490	1.490
Outros valores a pagar	3.981	1.615
	15.725	13.250
Circulante	9.142	6.667
Não circulante	6.583	6.583
	15.725	13.250

22.4 O saldo de Pagamentos (recebimentos) diversos no montante de R\$ 16.804 (2024 - 2.797) se refere à emissão de debentures simples, não conversíveis, realizada pela Vert e aquisição dos Créditos Imobiliários vinculados às unidades autônomas da Diamond Tower.

22.5 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.

22.6 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 Corporate Office Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e a nova Classe Única será denominada "Classe Única de Cotas do BTG Pactual 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.

22.7 Em 23 de setembro de 2025, por meio de Fato Relevante, a administradora e a gestora da classe única do Fundo informaram, em complemento ao comunicado divulgado em 1º de agosto de 2022, que a gestora decidiu voluntariamente manter a redução da taxa de gestão do Fundo de 1,50% a.a. para 1,10% a.a., calculada sobre a base prevista no artigo 26 do regulamento. A redução representa um decréscimo aproximado de 27% e terá vigência adicional de três anos, estendendo-se até setembro de 2028, sendo destacado que o referido desconto vem sendo aplicado desde 2015.

23. 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.

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *

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

Informação suplementar não integrante das demonstrações financeiras - Informações financeiras consolidadas

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Para o benefício dos leitores das demonstrações financeiras, foram elaboradas informações financeiras consolidadas, contendo o balanço patrimonial consolidado do BTG Pactual Corporate Office Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e 2024 e as demonstrações consolidadas do resultado e dos fluxos de caixa do período findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024. A destacar que essas informações não são requeridas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário. Para a elaboração da referidas informações, as seguintes políticas contábeis, previstas nos parágrafos B86, 87, 88 e 92 do Pronunciamento Técnico CPC 36 (R3), foram aplicadas:

- a) Foram eliminadas as participações detidas pelo BTG Pactual Corporate Office Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada nas cotas dos fundos investidos;
- b) Os saldos e resultados não realizados em transações entre os fundos foram eliminados;
- c) As participações de outros investidores nos fundos investidos estão refletidas em linha específica "Participação de não controladores" do balanço patrimonial e da demonstração do resultado.

31/12/2025			
	Percentual de participação	Patrimônio líquido	Lucro / (Prejuízo) líquido
a) FII BTG Pactual Corporate Office	100,00%	2.279.419	106.729
b) FII Prime Portfólio	100,00%	148.068	(22.782)
c) FII MV9	100,00%	112.651	5.016

31/12/2024			
	Percentual de participação	Patrimônio líquido	Lucro / (Prejuízo) líquido
a) FII BTG Pactual Corporate Office	100,00%	2.296.023	55.183
b) FII Prime Portfólio	100,00%	159.701	(80.235)
c) FII MV9	100,00%	107.635	(10.624)

#

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund
CNPJ: 08.924.783/0001-01
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Informação suplementar - Balanços patrimoniais consolidados em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Ativo	31/12/2025	31/12/2024
Circulante		
Aplicações Financeiras		
De natureza não imobiliária		
Cotas de fundo de renda fixa	40.752	32.958
Contas a receber		
Aluguéis a receber	20.835	17.993
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(3.186)	(2.500)
Outros valores a receber	16.298	43.580
	74.699	92.031
Não Circulante		
Realizável ao longo prazo		
Aplicações Financeiras		
De natureza não imobiliária		
Certificados de depósito bancário	77	68
Cotas de fundo de renda fixa	505	-
Depósitos judiciais	347	44
De natureza imobiliária		
Cotas de fundo de investimento imobiliário	83.085	99.325
	84.014	99.437
Investimento		
Propriedades para Investimento		
Imóveis acabados	2.074.520	2.074.502
Obras em andamento	5.025	3.463
Ajuste de avaliação ao valor justo	367.109	356.974
	2.446.654	2.434.939
	2.530.668	2.534.376
Total do ativo	2.605.367	2.626.407
Passivo	31/12/2024	31/12/2023
Circulante		
Rendimentos a distribuir	10.922	26.105
Impostos e contribuições a recolher	8	13
Provisões e contas a pagar	25.509	15.953
Obrigações por cessão de créditos imobiliários	195.232	141.338
Obrigações por aquisição de imóveis	92.123	-
	323.794	183.409
Não Circulante		
Obrigações por recursos em garantia	582	68
Obrigações por cessão de créditos imobiliários	1.572	146.907
	2.154	146.975
Total do passivo	325.948	330.384
Patrimônio líquido		
Cotas de investimentos integralizadas	2.321.750	2.321.750
Amortização de cotas de investimentos	(228.738)	(228.738)
Gastos com colocação de cotas	(55.682)	(55.683)
Reserva de contingência	11.577	11.577
Lucros acumulados	230.512	247.117
Total do patrimônio	2.279.419	2.296.023
Total do passivo e patrimônio líquido	2.605.367	2.626.407

Informação suplementar - Demonstrações dos resultados consolidados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	188.502	185.417
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	246	16
Receitas de multas rescisórias	2.597	3.972
Outras receitas	2.270	20.835
Descontos concedidos	(8.914)	(8.239)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(685)	385
	184.016	202.386
Propriedades para investimento		
Receitas de vendas de propriedades para investimentos vendidas	-	726.300
Custo de propriedades para investimentos vendidas	-	(420.015)
Reversão do ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	-	(317.479)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	10.135	(15.989)
	10.135	(27.183)
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis e captação de recursos		
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis e captação de recursos	(40.746)	(55.468)
	(40.746)	(55.468)
Despesas de propriedades para Investimento		
Despesas de comissões	(987)	(2.942)
Taxa de administração - Imóvel	-	(36)
Despesas de condomínio	(5.611)	(7.964)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(250)	(351)
Despesas de tributos municipais e federais	(1.899)	(2.253)
	(8.747)	(13.546)
Resultado líquido de propriedades para investimento	144.658	106.189
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Prejuízo em transações com certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	-	(7.622)
Rendimento de cotas de fundos imobiliários (FII)	1.696	2.334
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	(11.698)	2.600
Prejuízo em transações com cotas de fundos imobiliários (FII)	(4.454)	(775)
	(14.456)	(3.463)
Resultado líquido de atividades imobiliárias	130.202	102.726
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	4.845	5.287
Rendimento de Renda Fixa - Repasse	-	(34)
Receitas com operações compromissadas	10	274
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(653)	(1.030)
	4.202	4.497
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas de gestão imobiliária	(13.564)	(15.826)
Taxa de administração do Fundo	(4.352)	(5.277)
Outras despesas operacionais	(9.759)	(30.937)
	(27.675)	(52.040)
Lucro líquido do exercício	106.729	55.183

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund

CNPJ: 08.924.783/0001-01

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

Informação suplementar - Demonstrações dos fluxos de caixa consolidados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimentos de aluguéis líquido de descontos concedidos	178.317	181.867
Recebimento de garantia de rentabilidade	-	-
Recebimentos de multas rescisórias	13.158	3.971
Pagamentos de despesas com comissões	(987)	(2.942)
Pagamentos de despesas com consultoria	(77)	(216)
Pagamentos de despesas com gestão imobiliária	(12.585)	(15.547)
Pagamentos de taxas de administração das propriedades para investimento	-	(36)
Pagamentos de taxas de administração do Fundo	(5.212)	(6.007)
Reembolsos/pagamento de tributos municipais e federais	(1.840)	(2.253)
Pagamentos de despesas com condomínio	(5.611)	(7.963)
Pagamentos de manutenção e reparos	(250)	(351)
Compensação/pagamento de imposto de renda sobre aplicações financeiras	(923)	(1.061)
Pagamentos diversos	19.173	8.943
Caixa líquido das atividades operacionais	183.163	158.405
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	4.844	5.287
Rendimentos de operações compromissadas	10	274
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	(1.580)	(1.148)
Recebimento de vendas de propriedades para investimento	-	528.500
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	-	(15.987)
Venda de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	-	15.211
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários	1.691	2.327
Vencimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	-	218.884
Juros de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	4.965	753.348
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas	-	(22.642)
Recebimento por cessão de créditos imobiliários	40.012	42.300
Gastos com colocação de cotas	-	(1)
Pagamento de despesas com agente fiduciário	-	(35)
Pagamento de juros e atualização monetária com obrigação por aquisição de imóveis	(39.534)	(254.188)
Pagamento do principal com obrigações por aquisição de imóveis	(42.300)	(40.385)
Pagamento do principal com obrigação por captação de recursos	-	(487.986)
Rendimentos pagos	(138.512)	(151.607)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(180.334)	(914.544)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	7.794	(2.791)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	32.958	35.634
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	40.752	32.843