

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário

CNPJ (09.552.812/0001-14)

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ:
59.281.253/000123)**

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024
e relatório do auditor independente**



**Shape the future
with confidence**

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

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa 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, 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.

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



**Shape the future
with confidence**

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.

Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2024, os investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, mensurados ao seu valor justo, totalizavam R\$ 724.296 mil, representando 73,81% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este assunto como um principal assunto de auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras do Fundo, à suscetibilidade da carteira aos riscos de crédito e liquidez das contrapartes, e ao fato de que sua precificação envolve técnicas de valorização que requerem um grau significativo de julgamento e estimativa, conforme descrito na nota explicativa nº 5.2 (a) às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar os riscos de existência, titularidade e valorização dos investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários incluíram, entre outros, a revisão da documentação de titularidade dos ativos, como contratos, escrituras e registros em cartório. Também realizamos o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante e as informações divulgadas pelas securitizadoras. Verificamos as liquidações financeiras relacionadas a compras, vendas, amortizações de principal e pagamentos de juros ocorridos no exercício. Além disso, analisamos as garantias envolvidas nos CRIs, avaliando sua adequação e a qualidade dos ativos subjacentes. Para a análise do valor justo dos investimentos, contamos com o apoio de especialistas em avaliação, que nos auxiliaram na valorização dos ativos com base em dados de mercado. Também avaliamos a adequação dos procedimentos adotados para a análise dos riscos de mercado, crédito e liquidez associados aos CRIs. Adicionalmente, examinamos a adequação das divulgações sobre o assunto, conforme incluídas na nota explicativa nº 5.2 (a) das demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, 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.

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.



**Shape the future
with confidence**

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 da Administradora 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 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.



**Shape the future
with confidence**

- 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 2025.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marília'.

Marília Nascimento Soares
Contadora CRC-SP301194/O

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário
CNPJ: 09.552.812/0001-14
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% do PL	31/12/2023	% do PL
Circulante					
Disponibilidades	5.1	54	0,01%	-	0,00%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Operações compromissadas - CRI	5.1	20.112	2,05%	-	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	83.562	8,52%	146.809	14,43%
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	724.296	73,81%	795.295	78,18%
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	5.2 (b)	161.565	16,46%	84.866	8,34%
Ações de companhias abertas	5.2 (c)	279	0,03%	-	0,00%
Rendimentos a receber - cotas de fundo de investimento imobiliário		-	0,00%	146	0,01%
Outros valores a receber	6	2.220	0,23%	6.249	0,61%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6	-	0,00%	(5.010)	-0,49%
Outros créditos		1	0,00%	2	0,00%
		992.089	101,10%	1.028.357	101,09%
Total do ativo		992.089	101,10%	1.028.357	101,09%
Passivo e patrimônio líquido	Nota	31/12/2024	% do PL	31/12/2023	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	8	9.156	0,93%	9.355	0,92%
Impostos e contribuições a recolher		7	0,00%	7	0,00%
Provisões e contas a pagar		1.601	0,16%	1.746	0,17%
Total do passivo		10.764	1,10%	11.108	1,09%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	1.087.338	110,80%	1.087.338	106,89%
Gastos com colocação de cotas	9.4	(32.252)	-3,29%	(32.252)	-3,17%
Reserva de contingências	9.5	681	0,07%	681	0,07%
Prejuízos acumulados		(74.442)	-7,59%	(38.518)	-3,79%
Total do patrimônio líquido		981.325	100,00%	1.017.249	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		992.089	101,10%	1.028.357	101,09%

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

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário
CNPJ: 09.552.812/0001-14
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto o lucro líquido por cota integralizada e o valor da cota

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	113.062	117.359
Resultado em transações com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	5.902	8.851
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	(58.442)	(4.557)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (b)	11.130	9.611
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (b)	502	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (b)	1.311	5.107
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (b)	(94)	-
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	5.2 (c)	(4.729)	-
Despesas de operações compromissadas de CRI	17.3	-	(11)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa - valores a receber	6	5.010	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		73.652	136.360
Outros ativos financeiros			
Resultado de cotas de fundo de renda fixa		13.835	11.351
Receitas de operações compromissadas		409	-
Receitas com compromissadas - CRI		16	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(3.029)	(2.370)
		11.231	8.981
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	11	(176)	-
Taxa de administração	7 e 11	(10.199)	(9.751)
Taxa de fiscalização da CVM	11	(51)	(51)
Outras despesas operacionais	11	(409)	(378)
		(10.835)	(10.180)
Lucro líquido do exercício		74.048	135.161
Quantidade de cotas integralizadas	9.1	99.521.172	99.521.172
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		0,74	1,36
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		9,86	10,22

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

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário
CNPJ: 09.552.812/0001-14
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingências	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022		1.087.338	(32.252)	681	(54.297)	1.001.470
Lucro líquido do exercício		-	-	-	135.161	135.161
Rendimentos declarados	8	-	-	-	(119.382)	(119.382)
Em 31 de dezembro de 2023		1.087.338	(32.252)	681	(38.518)	1.017.249
Lucro líquido do exercício		-	-	-	74.048	74.048
Rendimentos declarados	8	-	-	-	(109.972)	(109.972)
Em 31 de dezembro de 2024		1.087.338	(32.252)	681	(74.442)	981.325

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

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário
CNPJ: 09.552.812/0001-14
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		13.835	11.351
Rendimentos de operações compromissadas		409	-
Rendimento de operações compromissadas (CRI)		16	-
Pagamento de despesas de consultoria		(176)	-
Pagamento de taxa de administração		(10.323)	(9.416)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(51)	(51)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(513)	(808)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(3.032)	(2.375)
Caixa líquido das atividades operacionais		165	(1.299)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs		-	(4.184)
Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	(542.764)	(910.925)
Resgates de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	506.566	903.560
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	97.838	104.748
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	68.968	96.683
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	5.2 (b)	-	189
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (b)	(134.979)	-
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (b)	60.093	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (b)	11.276	9.465
IRRF sobre ganho de capital		(92)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		66.906	199.536
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos distribuídos	8	(110.152)	(122.488)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(110.152)	(122.488)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(43.081)	75.749
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	146.809	71.060
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	103.728	146.809

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

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário
CNPJ: 09.552.812/0001-14
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 10 de abril de 2008, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 06 de maio de 2008 e o início de suas atividades na mesma data.

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"), ou de direito a eles relativos: (a) letras hipotecárias ("LH"); (b) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (c) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (d) outros ativos (prédios e imóveis residenciais em geral e/ou destinados à atividade comercial, lojas, salas comerciais, terrenos e vagas de garagem, direitos sobre imóveis, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, certificados de recebíveis imobiliários); (e) Cotas de fundo de investimento imobiliário; e (f) Cotas de fundos de investimento, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

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 2024:

BTCI (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	10,00
Fevereiro	10,18
Março	10,24
Abril	10,20
Maiο	10,11
Junho	10,04
Julho	9,91
Agosto	10,00
Setembro	10,01
Outubro	9,10
Novembro	9,07
Dezembro	8,68

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras 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 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2025.

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 período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, 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 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 classificados como para negociação 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.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

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, independente dos volumes negociados.

b) Não 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, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

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

3.3.2 Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.3 Ações de companhias abertas

As ações de companhias abertas são registradas pelo custo de aquisição, inclusive corretagens e emolumentos, ajustados pela valorização da cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3 S.A. Os resultados das operações constituídos dos ajustes por variações são reconhecidos diariamente no resultado e estão apresentados na demonstração das evoluções do patrimônio líquido.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário
CNPJ: 09.552.812/0001-14
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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, está descrita 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".

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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 ativos mobiliários 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, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 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.

4.1.7 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).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os certificados de recebíveis imobiliários são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de CRI's, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os certificados de recebíveis imobiliários não admitem o resgate de seus certificados, senão quando da amortização total do certificado aplicado pelo Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez dos certificados quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

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 dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. 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.

4.2.2 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.

4.2.3 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.

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

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário
CNPJ: 09.552.812/0001-14
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

5. Aplicações financeiras				31/12/2024	31/12/2023
As aplicações financeiras estão representadas por:					
5.1 De caráter não imobiliário					
(a) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF CP				15.205	68.694
(b) Cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP				33.697	78.115
(c) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI				161.565	-
(d) Operações compromissadas - CRI				20.112	-
				103.728	146.809

(a) Está composto por cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF CP, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Capital Markets Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas, certificados de depósito bancário e outros títulos de emissão de instituições financeiras, debêntures, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios e operações com swap e mercado futuro.

(b) Está composto por cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Yield DI Referenciado é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, títulos públicos federais, títulos de crédito privado, depósitos a prazo e outros títulos de instituições financeiras, e outras aplicações.

(c) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF é determinada substancialmente pelo rendimentos das operações compromissadas, títulos públicos federais.

(d) Refere-se a operações compromissadas com lastro em certificados de recebíveis imobiliários - CRIs.

5.2 De caráter mobiliário				31/12/2024	31/12/2023
(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs				724.296	795.295
(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIIs				161.565	84.866
				885.861	880.161

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativo financeiro mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

31/12/2024											
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor de curva	Valor de Mercado	
Opea Securitizadora S.A.	22L1125928	(1)	N/A	84 / 2	15/12/2022	17/12/2032	IPCA+9,35120%	65.000	63.342	62.184	
True Securitizadora S.A.	20G0800227	(1)	N/A	1 / 236	22/07/2020	19/07/2032	IPCA+5,00000%	57.057.604	57.939	51.381	
Vert Companhia Securitizadora	22F0930128	(1)	N/A	67 / 1	17/06/2022	22/03/2034	IPCA+9,30000%	47.850	52.347	39.386	
Vert Companhia Securitizadora	21G0479767	(1)	N/A	50 / 2	16/07/2021	21/07/2031	IPCA+5,92000%	40.000	42.029	38.391	
Habitasec Securitizadora S.A.	19I0737680	(1)	N/A	1 / 163	23/09/2019	21/09/2034	100,00% DI+1,30000%	43.830	34.930	38.339	
Virgo Companhia De Securitizacao	22K1362572	(1)	N/A	65 / 2	18/11/2022	22/11/2034	IPCA+7,65000%	36.179	39.849	36.825	
Virgo Companhia De Securitizacao	21G0688208	(1)	N/A	4 / 241	27/07/2021	15/07/2027	IPCA+6,35000%	31.500	39.276	35.987	
Vert Companhia Securitizadora	19H0000001	(1)	N/A	8 / 1	01/08/2019	20/08/2031	100,00% DI+1,50000%	45.757	30.063	29.305	
True Securitizadora S.A.	20L0687133	(1)	N/A	1 / 346	23/12/2020	26/12/2035	IPCA+5,60000%	30.000.000	33.245	27.733	
Habitasec Securitizadora S.A.	22L1212138	(1)	N/A	17 / 2	14/12/2022	19/12/2034	100,00% DI+2,45000%	23.603	23.707	23.407	
Habitasec Securitizadora S.A.	19G0228153	(1)	N/A	1 / 148	17/07/2019	26/07/2034	IPCA+6,00000%	43.191	25.018	22.202	
Habitasec Securitizadora S.A.	19I0737681	(1)	N/A	1 / 163	23/09/2019	23/09/2036	100,00% DI+1,40000%	22.492	20.566	20.331	
Reit Securitizadora S.A.	21G0707741	(1)	N/A	2 / 22	26/07/2021	28/01/2030	IPCA+10,00000%	25.000	20.645	20.070	
Vert Companhia Securitizadora	22L1357824	(1)	N/A	90 / 1	22/12/2022	18/12/2029	100,00% DI+3,25000%	22.303	18.860	18.860	
Opea Securitizadora S.A.	20A0977906	(1)	N/A	1 / 261	30/01/2020	25/01/2035	IPCA+6,00000%	20.477	20.939	18.332	
Opea Securitizadora S.A.	20A0978038	(1)	N/A	1 / 268	30/01/2020	25/01/2035	IPCA+6,00000%	20.477	20.939	18.330	
Virgo Companhia De Securitizacao	21H0976574	(1)	N/A	4 / 338	24/08/2021	27/08/2041	IPCA+6,50000%	20.166	21.384	18.152	
Vert Companhia Securitizadora	21I0605705	(1)	N/A	58 / 1	14/09/2021	18/09/2029	IPCA+5,40660%	17.293	17.360	15.999	
Ourinvest Securitizadora Sa	19K1124486	(1)	N/A	1 / 25	28/11/2019	15/12/2026	100,00% DI+5,50000%	20.000	19.615	15.219	
Virgo Companhia De Securitizacao	19I0739560	(1)	N/A	4 / 47	14/10/2019	18/09/2029	100,00% DI+2,00000%	43.860	15.307	15.044	
True Securitizadora S.A.	21J0842804	(1)	N/A	1 / 437	15/10/2021	15/10/2027	IPCA+7,14740%	24.000	14.923	14.716	
True Securitizadora S.A.	21E0407330	(1)	N/A	1 / 355	07/05/2021	13/05/2031	IPCA+7,05000%	15.000	15.089	13.934	
True Securitizadora S.A.	19I0200836	(1)	N/A	1 / 216	18/09/2019	20/07/2028	IGP-M+8,30000%	16.815	15.575	13.720	
Bari Securitizadora S.A.	20H0695880	(1)	AA	1 / 85	28/08/2020	10/08/2035	IPCA+5,00000%	19.101	15.924	12.806	
True Securitizadora S.A.	21I0855537	(1)	N/A	1 / 443	15/09/2021	19/09/2033	IPCA+8,20000%	17.677	13.480	12.110	
True Securitizadora S.A.	21I0855623	(1)	N/A	1 / 444	15/09/2021	19/09/2033	IPCA+8,20000%	17.678	13.481	12.008	
Virgo Companhia De Securitizacao	21C0663319	(1)	N/A	4 / 225	12/03/2021	06/03/2036	100,00% DI+4,00000%	12.136	10.219	10.219	
Virgo Companhia De Securitizacao	21H0012919	(5)	N/A	4 / 283	06/08/2021	19/07/2033	IPCA+7,16050%	20.500	11.898	9.831	
Virgo Companhia De Securitizacao	20I0777292	(1)	N/A	4 / 113	28/09/2020	06/09/2035	IPCA+5,50000%	25.519	8.924	7.472	
Opea Securitizadora S.A.	24C1998433	(1)	N/A	265 / 1	21/03/2024	27/03/2031	100,00% DI+2,00000%	7.162	7.085	7.024	
Opea Securitizadora S.A.	20K0115319	(3)	N/A	4 / 166	16/11/2020	25/12/2026	IPCA+5,00000%	14.503	6.859	6.646	
Virgo Companhia De Securitizacao	19I0739706	(1)	N/A	4 / 48	14/10/2019	18/09/2029	100,00% DI+3,00000%	17.164	5.979	5.979	
Bari Securitizadora S.A.	22H1104501	(1)	N/A	8 / 1	17/08/2022	26/08/2027	100,00% DI+2,30000%	17.251	5.795	5.734	
Canal Companhia De Securitizacao	22E1273339	(3)	N/A	2 / 1	31/05/2022	18/05/2027	IPCA+9,50000%	5.000	5.558	5.565	
Vert Companhia Securitizadora	22D0847833	(5)	N/A	73 / 1	25/04/2022	26/11/2027	100,00% DI+4,00000%	4.000	4.007	3.995	
Virgo Companhia De Securitizacao	22B0084502	(4)	N/A	4 / 427	07/02/2022	25/02/2026	100,00% DI+4,50000%	6.900	3.736	3.756	
True Securitizadora S.A.	23H2516001	(6)	N/A	206 / 1	11/09/2023	19/08/2041	IPCA+8,00000%	2.853	2.846	2.956	
Virgo Companhia De Securitizacao	19B0177968	(1)	N/A	1 / 31	15/02/2019	15/02/2029	100,00% DI+1,70000%	6.398	2.876	2.876	
True Securitizadora S.A.	18C0043043	(3)	N/A	1 / 131	05/03/2018	07/01/2027	IGP-M+7,00000%	5.000	2.994	2.860	
Brazilian Securities (*)	11H0022430	(1)	A-sf	1 / 255	20/08/2011	20/02/2041	12,50%	24	322	2.219	
Brazilian Securities (*)	11K0018241	(1)	A-sf	1 / 269	20/11/2011	20/11/2041	IGP-M+8,00000%	71	2.203	1.177	
Bari Securitizadora S.A.	20F0689770	(1)	N/A	1 / 82	29/06/2020	10/06/2035	IPCA+5,75000%	350	390	337	
Brazilian Securities (*)	11F0034556	(1)	N/A	1 / 244	13/06/2011	13/05/2031	16,88%	26	530	265	
Brazilian Securities (*)	11F0031150	(1)	N/A	1 / 238	13/06/2011	13/01/2031	15,59%	26	484	245	
Brazilian Securities (*)	11F0031126	(1)	N/A	1 / 237	13/06/2011	13/04/2041	TR+10,32420%	26	2.427	220	
Brazilian Securities (*)	15I0673051	(1)	N/A	1 / 368	20/09/2015	20/12/2040	IGP-M+9,00000%	37	524	84	
Brazilian Securities (*)	10D0018560	(1)	Csf	1 / 156	13/04/2010	13/12/2039	IGP-M+11,32220%	10	1.282	37	
Brazilian Securities (*)	09C0005309	(1)	N/A	1 / 117	20/03/2009	20/08/2027	IGP-M+10,97350%	2	105	24	
Brazilian Securities (*)	09F0014788	(1)	AAA	1 / 123	20/06/2009	20/06/2025	IGP-M+10,81040%	1	34	4	
									820.961	724.296	

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário
CNPJ: 09.552.812/0001-14
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

31/12/2023											
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor de curva	Valor de Mercado	
Opea Securitizadora S.A.	22L1215928	(1)	N/A	2	15/12/2022	17/12/2032	IPCA + 9,3512%	65.000	68.360	68.587	
Vert Companhia Securitizadora	21G0479767	(1)	N/A	SR - 1	16/07/2021	21/07/2031	IPCA + 5,92%	40.000	44.950	44.197	
Vert Companhia Securitizadora	22F0930128	(1)	N/A	67	17/06/2022	21/06/2028	CDIE + 4%	47.850	43.218	43.850	
True Securitizadora S.A.	23H2516002	(1)	N/A	2	11/09/2023	19/08/2041	IPCA + 8%	45.287	43.052	43.468	
Virgo Companhia de Securitização	21G0688208	(1)	N/A	SR - 241	27/07/2021	15/07/2027	IPCA + 6,35%	31.500	36.960	35.738	
Vert Companhia Securitizadora	19H0000001	(1)	N/A	1	01/08/2019	20/08/2031	CDIE + 1,5%	45.757	33.227	32.698	
Habitasec Securitizadora S.A.	19I0737680	(1)	N/A	SR - 163	23/09/2019	21/09/2034	CDIE + 1,3%	35.000	27.925	32.408	
True Securitizadora S.A.	20L0687133	(1)	N/A	SR - 346	23/12/2020	26/12/2035	IPCA + 5,6%	30.000.000	33.905	31.816	
Habitasec Securitizadora S.A.	19G0228153	(1)	N/A	148	17/07/2019	26/07/2034	IPCA + 6%	42.636	30.306	29.058	
True Securitizadora S.A.	21J0842804	(1)	N/A	437	15/10/2021	15/10/2027	IPCA + 7,1474%	24.000	26.058	25.941	
Vert Companhia Securitizadora	21J0195709	(1)	N/A	SR - 1	15/10/2021	15/10/2026	CDIE + 6%	35.000	26.676	23.231	
True Securitizadora S.A.	21B0695001	(1)	N/A	SR - 363	23/02/2021	24/04/2031	IPCA + 8,5%	26.000	23.829	23.176	
True Securitizadora S.A.	21B0695002	(1)	N/A	SR - 364	23/02/2021	22/04/2031	IPCA + 8,5%	26.000	26.614	23.122	
Reit Securitizadora S.A.	21G0707741	(1)	N/A	SR - 22	26/07/2021	28/01/2030	IPCA + 10%	25.000	22.643	21.516	
Virgo Companhia de Securitização	21H0976574	(1)	N/A	338	24/08/2021	27/08/2041	IPCA + 6,5%	20.166	21.871	21.295	
Habitasec Securitizadora S.A.	20J0837296	(1)	N/A	SR - 214	19/10/2020	28/05/2024	IPCA + 5,75%	56.317	21.416	21.139	
Opea Securitizadora S.A.	20A0977906	(1)	N/A	261	30/01/2020	25/01/2035	IPCA + 6%	20.477	21.991	21.046	
Opea Securitizadora S.A.	20A0978038	(1)	N/A	268	30/01/2020	25/01/2035	IPCA + 6%	20.477	22.081	21.043	
Vert Companhia Securitizadora	22L1357824	(1)	N/A	1	21/12/2022	18/12/2029	CDIE + 3,25%	19.070	19.146	19.145	
True Securitizadora S.A.	19I0200836	(1)	N/A	216	18/09/2019	18/07/2028	IGPM + 8,3%	16.815	18.255	17.513	
Virgo Companhia de Securitização	19I0739560	(1)	N/A	SR - 47	14/10/2019	18/09/2029	CDIE + 2%	43.860	17.318	16.935	
True Securitizadora S.A.	21E0407330	(1)	N/A	355	07/05/2021	09/05/2031	IPCA + 7,05%	15.000	16.660	16.418	
True Securitizadora S.A.	20H0695880	(1)	AA	85	28/08/2020	08/10/2035	IPCA + 5%	19.101	18.041	14.340	
Ourinvest Securitizadora Sa	19K1124486	(1)	N/A	SR - 25	28/11/2019	15/12/2026	CDIE + 5,5%	20.000	16.626	14.003	
True Securitizadora S.A.	21I0855623	(1)	N/A	SR - 444	15/09/2021	15/09/2033	IPCA + 8,2%	17.678	13.916	13.700	
True Securitizadora S.A.	21I0855537	(1)	N/A	SR - 443	15/09/2021	15/09/2033	IPCA + 8,2%	17.677	13.915	13.699	
Virgo Companhia de Securitização	20K0699593	(1)	N/A	142	19/11/2020	15/12/2027	IPCA + 5,5%	16.743	13.614	12.537	
Virgo Companhia de Securitização	21H0012919	(5)	N/A	SR - 283	08/06/2021	19/07/2033	IPCA + 7,1605%	20.500	12.271	10.976	
Planeta Securitizadora Sa Novo	20K0115319	(3)	N/A	166	16/11/2020	25/12/2026	IPCA + 5%	14.503	9.531	9.330	
Bari Securitizadora S.A.	22H1104501	(1)	N/A	1	17/08/2022	26/08/2027	CDIE + 2,3%	17.251	9.001	9.001	
Habitasec Securitizadora S.A.	20J0846991	(1)	N/A	MZ - 215	19/10/2020	28/05/2024	IPCA + 7,25%	23.000	8.736	8.694	
Bari Securitizadora S.A.	23C1221583	(1)	N/A	1	16/03/2023	27/03/2028	CDIE + 1,8%	7.681	7.683	7.506	
Virgo Companhia de Securitização	19I0739706	(1)	N/A	MZ - 48	14/10/2019	18/09/2029	CDIE + 3%	17.164	6.760	6.760	
Virgo Companhia de Securitização	22B0084502	(4)	N/A	SR - 201	02/07/2022	25/02/2026	CDIE + 4,5%	6.900	5.925	6.037	
Canal Companhia de Securitização	22E12173339	(3)	N/A	SR - 1	31/05/2022	17/05/2027	IPCA + 9,5%	5.000	5.336	5.522	
Opea Securitizadora S.A.	18B0881116	(1)	N/A	178	14/02/2018	15/05/2028	IPCA + 5,1604%	7.271	4.886	4.801	
Vert Companhia Securitizadora	22D0847833	(5)	N/A	1	25/04/2022	27/04/2026	CDIE + 4%	4.000	4.007	4.019	
True Securitizadora S.A.	18C0043043	(3)	N/A	SR - 131	03/05/2018	03/08/2028	IGPM + 7%	5.000	3.906	3.866	
Virgo Companhia de Securitização	19B0177968	(1)	N/A	31	15/02/2019	15/02/2029	CDIE + 1,7%	6.398	3.469	3.437	
Brazilian Securities (*)	11K0018241	(1)	A-sf	SR - 269	20/11/2011	20/11/2041	IGPM + 8%	71	2.396	3.401	
True Securitizadora S.A.	23H2516001	(6)	N/A	1	09/11/2023	19/08/2041	IPCA + 8%	2.853	2.712	2.987	
Brazilian Securities (*)	08A0010106	(1)	AA+sf	SR - 85	13/01/2008	14/10/2024	IGPM + 11,3823%	15	975	1.107	
Brazilian Securities (*)	11F0031126	(1)	N/A	SR - 237	13/06/2011	13/03/2041	TR + 10,3242%	26	1.959	1.048	
Brazilian Securities (*)	11F0034556	(1)	N/A	SR - 244	13/06/2011	13/05/2031	PRE + 16,8784%	26	600	776	
Brazilian Securities (*)	10D0018560	(1)	Csf	SR - 156	13/04/2010	13/12/2039	IGPM + 11,3222%	10	516	726	
Brazilian Securities (*)	11F0031174	(1)	N/A	SR - 239	13/06/2011	14/04/2031	PRE + 16,3612%	26	271	586	
Brazilian Securities (*)	11F0031150	(1)	N/A	SR - 238	13/06/2011	13/01/2031	PRE + 15,5943%	26	493	574	
Brazilian Securities (*)	15I0673051	(1)	N/A	SR - 368	20/09/2015	20/12/2040	IGPM + 9%	37	770	396	
Brazilian Securities (*)	09B0002128	(1)	N/A	SR - 116	13/02/2009	13/09/2033	IGPM + 10,9338%	3	661	375	
Brazilian Securities (*)	08L0002118	(1)	N/A	SR - 113	13/12/2008	14/02/2024	IGPM + 10,6113%	12	651	354	
Brazilian Securities (*)	08I0013317	(1)	N/A	SR - 106	13/09/2008	13/10/2028	IGPM + 11,711%	2	154	324	
Brazilian Securities (*)	07L0006224	(1)	A+sf	SR - 78	13/12/2007	13/09/2024	IGPM + 11,2617%	1	256	286	
Brazilian Securities (*)	11H0022430	(1)	A-sf	SR - 255	20/08/2011	20/02/2041	PRE + 12,5%	24	431	215	
Brazilian Securities (*)	09J0016949	(1)	Asf	SR - 130	20/10/2009	20/08/2039	IGPM + 10,1646%	19	66	198	
Brazilian Securities (*)	09J0008264	(1)	AA-sf	SR - 127	20/10/2009	20/06/2029	IGPM + 11,4673%	1	151	169	
Brazilian Securities (*)	09C0005309	(1)	N/A	SR - 117	20/03/2009	20/08/2027	IGPM + 10,9735%	2	97	127	
Brazilian Securities (*)	09H0007932	(1)	N/A	SR - 125	20/08/2009	20/08/2029	IGPM + 11,0366%	1	69	56	
Brazilian Securities (*)	09F0014788	(1)	AAA	SR - 123	20/06/2009	20/06/2025	IGPM + 10,8104%	1	32	22	
									817.343	795.295	

(*) A Brazilian Securities Companhia de Securitização é parte relacionada a Administradora do Fundo.

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Brazilian Securities (www.braziliansecurities.com.br), Opea Capital (www.opecapital.com.br), Planeta Securitizadora S.A.(www.planetasec.com.br), Virgo Companhia de Securitização S.A. (www.virgo.inc), True Securitizadora S.A. (www.truesecuritizadora.com.br), VERT Capital Securitizadora (www.vert-capital.com), Habitasec Securitizadora S.A. (www.habitasec.com.br), REIT Securitizadora S.A. (www.reit.net.br), Ourinvest Securitizadora S.A. (www.ourinvestsecritizadora.com.br), Bari Securitizadora S.A. (<https://barisec.com.br>) e Canal Companhia de Securitização (<https://canalsecuritizadora.com.br>).

Composição por tipo de devedor e garantias

Emissor	Devedor	Regime de Garantias	31/12/2024
Opea Securitizadora S.A.	Marcon Empreendimentos Imobiliários S.A.	(b),(g) e (l)	62.184
True Securitizadora S.A.	General Shopping	(b), (f) e (e)	51.381
Vert Companhia Securitizadora	Martini Meat S/A Armazéns Gerais	(e), (m), (g) e (l)	39.386
Vert Companhia Securitizadora	BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário	(a),(b),(g) e (m)	38.391
Habitasec Securitizadora S.A.	Calila Administração e Comércio S.A.	(e), (p), (j), (g) e (k)	38.339
Virgo Companhia De Securitizacão	VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOB	(k) e (g)	36.825
Virgo Companhia De Securitizacão	Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(b), (e), (h) e (m)	35.987
Vert Companhia Securitizadora	FII BTG Pactual Shoppings	(b), (g), (k), (m), (l) e (n)	29.305
True Securitizadora S.A.	Companhia Brasileira de Distribuição	(b),(e) e (m)	27.733
Habitasec Securitizadora S.A.	Lar Cooperativa Agroindustrial	(b) e (m)	23.407
Habitasec Securitizadora S.A.	HBR 3, a HBR 4 e a HBR 23	(b), (e), (j), (k), (m) e (g)	22.202
Habitasec Securitizadora S.A.	CALILA ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO S.A.	(b), (e), (g), (p) e (j)	20.331
Reit Securitizadora S.A.	INFRA6 PARTICIPAÇÕES S.A.	(a) e (m)	20.070
Vert Companhia Securitizadora	Martini Meat S/A Armazéns Gerais	(b), (e), (j), (m) e(g)	18.860
Opea Securitizadora S.A.	Pulverizado	(b), (j), (m) e (n)	18.332
Opea Securitizadora S.A.	Pulverizado	(b), (j), (m) e (n)	18.330
Virgo Companhia De Securitizacão	BSD IMÓVEIS, EMPREEDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	(b), (k), (g), (e) e (m)	18.152
Vert Companhia Securitizadora	Bem Brasil Alimentos S.A.	(j), (m)	15.999
Ourinvest Securitizadora Sa	Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções	(b), (h), (g), (m) e (l)	15.219
Virgo Companhia De Securitizacão	Vitacon Participações S.A.	(b), (e), (g), (m), (j)	15.044
True Securitizadora S.A.	Nortis Incorporadora e Construtora S.A.	(b), (g), (j)	14.716
True Securitizadora S.A.	SuperFrio Armazéns Gerais S.A.	(b), (g) e (m)	13.934
True Securitizadora S.A.	GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A.	(e) e (k)	13.720
Bari Securitizadora S.A.	Companhia Brasileira de Distribuição	(b) e (g)	12.806
True Securitizadora S.A.	GDP PATRIMONIAL LTDA.	(b) e (j)	12.110
True Securitizadora S.A.	GDP PATRIMONIAL LTDA.	(b) e (j)	12.008
Virgo Companhia De Securitizacão	MTM Construções Ltda.	(b), (a), (h), (m), (e)	10.219
Virgo Companhia De Securitizacão	Lojas Le Biscuit S.A.	(b) e (g)	9.831
Virgo Companhia De Securitizacão	Helbor, Hesa 112 e Hesa 123	(b), (a)	7.472
Opea Securitizadora S.A.	HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A	(b), (a), (k), (m), (e)	7.024
Opea Securitizadora S.A.	Mapfre Seguros Gerais S.A.	(a), (b), (e), (j)	6.646
Virgo Companhia De Securitizacão	Vitacon Participações S.A.	(b), (j) e (g)	5.979
Bari Securitizadora S.A.	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	(a), (b), (e), (h)	5.734
Canal Companhia De Securitizacão	Gafisa Oscar Freire	(b),(e),(f),(j),(l)	5.565
Vert Companhia Securitizadora	You Inc Incorporadora e Participações S.A.	(j), (k), (p)	3.995
Virgo Companhia De Securitizacão	Vitacon Participações S.A.	(b),(g),(h),(f)	3.756

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário
CNPJ: 09.552.812/0001-14
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

True Securitizadora S.A.	EMERGENT COLD SÃO PAULO HOLDINGS LTDA.	(a), (b), (c), (e), (g), (i)	2.956
Virgo Companhia De Securitizacao	RNI Negócios Imobiliários S.A.	(a) , (h) , (g)	2.876
True Securitizadora S.A.	Regus do Brasil LTDA	(a),(i)	2.860
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(e),(f),(d),(m)	2.219
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(e),(m),(f),(d)	1.177
Bari Securitizadora S.A.	TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário	(b),(k), (q)	337
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(f)	265
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(f)	245
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(f)	220
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a), (b) e (e)	84
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(d),(e),(m),(f)	37
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(c),(f)	24
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(f)	4
			724.296

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Devedor	Regime de Garantias	31/12/2023
Opea Securitizadora S.A.	Marcon Empreendimentos Imobiliários S.A.	(a),(b),(k),(f)	68.587
Vert Companhia Securitizadora	BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário	(a),(b),(g),(m)	44.197
Vert Companhia Securitizadora	Martini Meat S/A Armazéns Gerais	(b) , (g) , (e) , (m) , (f) , (i)	43.850
True Securitizadora S.A.	EMERGENT COLD SÃO PAULO HOLDINGS LTDA.	(a), (b), (c), (e), (g), (i)	43.468
Virgo Companhia de Securitização	Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a),(b),(e),(h)	35.738
Vert Companhia Securitizadora	FII BTG Pactual Shoppings	(a) , (b) , (g) , (k)	32.698
Habitasec Securitizadora S.A.	Callia Administração e Comércio S.A.	(a),(e),(f),(d),(k),(f),(b),(p),(g)	32.408
True Securitizadora S.A.	Companhia Brasileira de Distribuição	(a),(b),(e),(m)	31.816
Habitasec Securitizadora S.A.	HBR 3, a HBR 4 e a HBR 23	(a) , (f) , (b) , (k) , (g) , (e) , (m)	29.058
True Securitizadora S.A.	Nortis Incorporadora e Construtora S.A.	(a) , (g) , (f)	25.941
Vert Companhia Securitizadora	Comfrio Soluções Logísticas S.A.	(a),(e),(g),(f),(m)	23.231
True Securitizadora S.A.	I. RIEDI & CIA. LTDA.	(a),(b),(g),(m)	23.176
True Securitizadora S.A.	I. RIEDI & CIA. LTDA.	(a),(b),(g),(m)	23.122
Reit Securitizadora S.A.	PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.	(a),(g),(f),(c),(f),(e)	21.516
Virgo Companhia de Securitização	ALL 26 S.A.	(a) , (p) , (b) , (g)	21.295
Habitasec Securitizadora S.A.	Vitacon Participações S.A.	(a),(h),(f),(b),(g),(f),(e),(m),(q)	21.139
Opea Securitizadora S.A.	Pulverizado	(a) , (b) , (f) , (m)	21.046
Opea Securitizadora S.A.	Pulverizado	(a) , (b) , (f) , (m)	21.043
Vert Companhia Securitizadora	Martini Meat S/A Armazéns Gerais	(b),(g),(e),(f)	19.145
True Securitizadora S.A.	GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A.	(a) , (p) , (g) , (e)	17.513
Virgo Companhia de Securitização	Vitacon Participações S.A.	(a),(d),(e),(m),(f),(b),(g),(k),(q)	16.935
True Securitizadora S.A.	SuperFrio Armazéns Gerais S.A.	(a) , (b) , (g) , (m)	16.418
Bari Securitizadora S.A.	Companhia Brasileira de Distribuição	(a) , (b) , (p), (g)	14.340
Ourininvest Securitizadora S.A.	Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções	(a),(b),(m),(f),(g),(h)	14.003
True Securitizadora S.A.	Pulverizado	(a),(b),(f),(m)	13.700
True Securitizadora S.A.	Pulverizado	(a),(b),(f),(e)	13.699
Virgo Companhia de Securitização	N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	(a), (b), (e), (g)	12.537
Virgo Companhia de Securitização	Lojas Le Biscuit S.A.	(a),(b),(g),(e)	10.976
Planeta Securitizadora Sa Novo	Mapfre Seguros Gerais S.A.	(a) , (b) , (e) , (f)	9.330
Bari Securitizadora S.A.	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	(a) ,(b), (e), (h)	9.001
Habitasec Securitizadora S.A.	Vitacon Participações S.A.	(a),(h),(f),(b),(g),(f),(e),(m),(q)	8.694
Bari Securitizadora S.A.	RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.	(a), (g), (h), (f)	7.506
Virgo Companhia de Securitização	Vitacon Participações S.A.	(a),(d),(e),(m),(f),(b),(g),(k),(q)	6.760
Virgo Companhia de Securitização	Vitacon Participações S.A.	(b),(g),(h),(f)	6.037
Canal Companhia de Securitização	Gafisa Oscar Freire	(b),(e),(f),(f),(f)	5.522
Opea Securitizadora S.A.	Mapfre Seguros Gerais S.A.	(a) , (b) , (g)	4.801
Vert Companhia Securitizadora	You Inc Incorporadora e Participações S.A.	(f) , (k) , (p)	4.019
True Securitizadora S.A.	Regus do Brasil LTDA	(a),(f)	3.866
Virgo Companhia de Securitização	RNI Negócios Imobiliários S.A.	(a) , (h) , (g)	3.437
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(e),(m),(f),(d)	3.401
True Securitizadora S.A.	EMERGENT COLD SÃO PAULO HOLDINGS LTDA.	(a), (b), (c), (e), (g), (i)	2.987
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(m),(f)	1.107
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(f)	1.048
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(f)	776
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(d),(e),(m),(f)	726
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(f)	586
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(f)	574
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(d),(e)	396
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(f)	375
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(e),(m),(f)	354
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(m),(f)	324
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(m),(f)	286
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(e),(f),(d),(m)	215
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(d),(m),(e),(f)	198
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(m),(f)	169
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(c),(f)	127
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(m),(f)	56
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(f)	22
			795.295

Legendas

Lastro

- (1) - Lastro em Cédula de Crédito Imobiliário
(2) - Lastro em contratos de aluguel de Shopping Center
(3) - Lastro em contratos de aluguel de Imóveis Comerciais
(4) - Lastro em contratos de aluguel de Imóveis Residenciais
(5) - Lastro em debêntures de empresas do setor imobiliário
(6) - Lastro em compromisso de compra e venda

- (a) - Regime fiduciário
(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(c) - Coobrigação
(d) - Subordinação
(e) - Fundo de reserva
(f) - Contratos de financiamento
(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
(h) - Aval
(i) - Fundo de overcollateral

Regime de Garantias

- (j) - Fiança
(k) - Alienação fiduciária de ações
(l) - Fundo de liquidez
(m) - Fundo de despesa
(n) - Patrimônio Separado
(o) - Não serão constituídas garantias.
(p) - Hipoteca
(q) - Fundo de obras
(r) - Fundo de juros

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2022	868.808
Receita com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	117.359
Resultado em transações com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	8.851
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(96.683)
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(104.748)
Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	910.925
Resgates de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(903.560)
Vencimento antecipado de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(1.100)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(4.557)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	795.295

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário
CNPJ: 09.552.812/0001-14
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma						
Receita com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs						113.062
Resultado em transações com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs						5.902
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs						(68.968)
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs						(97.838)
Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários - CRIs						542.764
Resgates de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs						(506.566)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs						(58.442)
Vencimento de certificado de recebíveis imobiliários - aguardando pagamento - CRIs						(913)
Saldo em 31 de dezembro de 2024						724.296

(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, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3, o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado.

Composição da carteira

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

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 YOU INC. DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RESPONSABILIDAD (a) (*)	Não	(3)	6.844.834	22,82%	11,50	78.716
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(1)	293.302	0,37%	90,30	26.485
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	240.701	0,00%	78,16	18.813
VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (*)	Não	(1)	135.313	1,15%	79,31	10.732
HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	1.201.930	2,33%	7,85	9.435
BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND FII - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	(1)	864.759	0,42%	7,86	6.797
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII (*)	Não	(1)	56.553	0,33%	80,40	4.547
VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(1),(2)	565.976	0,34%	7,62	4.313
MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII (a) (*)	Não	(1),(2)	51.111	2,62%	33,79	1.727
						161.565
31/12/2023						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(1)	293.302	0,3663%	95,57	28.031
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	240.701	2,7662%	86,91	20.919
VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (*)	Não	(1)	135.313	1,1480%	88,16	11.929
HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	1.201.930	23,3078%	8,98	10.793
VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(1),(2)	565.976	0,6009%	9,56	5.411
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII (*)	Não	(1)	56.553	0,3334%	94,57	5.348
MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII (*)	Não	(1),(2)	51.111	3,4505%	47,63	2.435
						84.866

- Legendas
- (*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
 - (1) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária.
 - (2) Participação em Shopping Centers.
 - (3) Híbrido.
 - (4) Renda.
 - (a) Atualizadas pela última divulgação do informe mensal disponível no site do Regulador na data do fechamento.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2022	79.948
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	5.107
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(189)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	84.866
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	134.979
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	(60.093)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	1.311
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	502
Saldo em 31 de dezembro de 2024	161.565
Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários	
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	9.611
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	(9.465)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	146
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	11.130
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	(11.276)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo teve despesa de IR sobre venda de cota de Fundo Imobiliário no valor de R\$ 94 (R\$0 em 2023).

(c) Ações de companhias abertas

As ações de companhias abertas são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado pela variação de cada dia, divulgada na B3.

31/12/2024						
Companhias	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de ações detidas	% da ações detidas	Valor da ação	Total
PDG Realty S.A.	Não	Incorporação	27.923.575	0,50	0,01	279
						279
Movimentação do exercício						-
Saldo em 31 de dezembro de 2023						5.008
Aquisição de ações de companhias (*)						(4.729)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas						279
Saldo em 31 de dezembro de 2024						

(*) Em 31 de dezembro de 2024 o saldo de ações de companhias abertas, no montante de R\$279 refere-se a 27.923.575 ações da PDGR3 referente a execução de garantia 14I0055096.

6. Valores a receber

	31/12/2024	31/12/2023
Pendente liquidação - 14I0055096 (Ações PDGR3)	(5.008)	5.010
Pendente liquidação - 20A0977906 (*)	208	140
Pendente liquidação - 08C0014529 (*)	392	392
Pendente liquidação - 09D0007414 (*)	707	707
Pendente liquidação - 08L0002118 (*)	656	-
Pendente liquidação - 07L0006224 (*)	257	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa - PCLD	-	(5.010)
Reversão de provisão para créditos de liquidação duvidosa - PCLD	5.008	-
	2.220	1.239

(*) Valor na curva do ativo na data base anterior ao vencimento do papel.

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário
CNPJ: 09.552.812/0001-14
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

O saldo de outros valores refere-se a 47 quantidades do Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") nº 14I0055096, da 25ª série da 1ª emissão da PDG Companhia Securitizadora, cujo vencimento ocorreu em 05 de julho de 2017.

O Fundo divulgou comunicado ao mercado em 30 de junho de 2016, informando aos cotistas e ao mercado que, visando uma maior proteção ao patrimônio do Fundo e de seus cotistas, que o Fundo, renegociou com a PDG Realty S.A Empreendimentos e Participações ("PDG") os termos e garantias da repactuação do CRI, em conjunto com os demais investidores do papel, incluindo, porém não se limitando, aos termos a seguir elencados: (i) permuta da atual garantia correspondente à exposição em ações na REP Real Estate (57,56% da empresa) por estoque complementar de imóveis prontos, em regime de alienação fiduciária; (ii) destinação integral das receitas provenientes da venda de parte ou totalidade dos novos imóveis para a amortização antecipada do CRI; (iii) correção imediata dos juros remuneratórios do CRI de CDI+5% a.a. para CDI+6% a.a. até o vencimento do papel; (iv) prorrogação do prazo de vencimento do CRI para julho de 2017; e (v) pagamento integral da amortização devida pela PDG em julho de 2017.

Em 22 de fevereiro de 2017 a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações em conjunto com a PDG Securitizadora informou ao mercado sobre o ajuizamento de seu pedido de recuperação judicial. No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, o CRI foi duas vezes repactuado, e as ações da REP dadas em garantia foram substituídas por unidades de estoque, todas disponíveis para venda, sendo os recursos obtidos direcionados para a amortização do CRI. Existe uma equipe de vendas focada na comercialização de todas as unidades, buscando maximizar o valor das vendas e finaliza-las no menor prazo possível.

Em 30 de junho de 2022, com base na melhor estimativa, o Fundo realizou a provisão de R\$ 599, para aporte adicional na CRI PDG, para realização de pagamentos de despesas operacionais (agente fiduciário, advogado, consultoria, dentre outras despesas operacionais da CRI PDG).

Em 12 de janeiro de 2023, O CRI 20A0977906 venceu e não houve recebimento em moeda nacional corrente, o valor na curva antes do vencimento do ativo estava marcado em R\$ 208.

Em 13 de março de 2024, O CRI 08C0014529 venceu e não houve recebimento em moeda nacional corrente, o valor na curva antes do vencimento do ativo estava marcado em R\$ 392.

Em 20 de junho de 2024, O CRI 09D0007414 venceu e não houve recebimento em moeda nacional corrente, o valor na curva antes do vencimento do ativo estava marcado em R\$ 707.

Em 29 de fevereiro de 2024, O CRI 08L0002118 venceu e não houve recebimento em moeda nacional corrente, o valor na curva antes do vencimento do ativo estava marcado em R\$ 656.

Em 18 de setembro de 2024 a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, nos termos do plano de recuperação judicial e seu aditamento, realizou o pagamento: (a) R\$ 2 moeda nacional corrente e (b) 27.923.575 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal emitidas pela PDG, pelo preço de R\$ 0,25 por ação.

Em 30 de setembro de 2024, O CRI 07L0006224 venceu e não houve recebimento em moeda nacional corrente, o valor na curva antes do vencimento do ativo estava marcado em R\$ 257.

7. Encargos e taxa de administração

	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração	10.199	9.751
	10.199	9.751

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,95% (noventa e cinco centésimo por cento) à razão de 1/12 avos calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) 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 IFIX, sobre 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, observado o montante mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), que é corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir da data de início das atividades do Fundo e que deve ser pago diretamente à Administradora; (b) valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso a Taxa de Administração; ou (b.2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros.

A taxa de administração é calculada e paga a Administradora mensalmente por exercício vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

8. 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. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição. Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do Parágrafo Primeiro deste artigo, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador: a. reinvestidos em Aplicações Financeiras, Outros Ativos e/ou em Ativos Alvo, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou b. destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; (ii) de liquidação do Fundo, nos termos do Art. 59 do Regulamento e seguintes; e/ou (iii) descritas no Parágrafo Quinto do Regulamento.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2024	31/12/2023
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	74.048	135.161
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	58.442	4.557
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	(1.311)	(5.107)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(15.224)	(12.612)
Ajuste ao valor justo com ações de companhia aberta	4.729	-
Provisão para crédito em liquidação duvidosa - valores a receber	(5.010)	-
Outras despesas operacionais	(92)	(26)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	115.582	121.973
Retenção de 5% dos rendimentos	(8.201)	(2.591)
Reversão da retenção do exercício anterior	2.591	-
(-) Reversão/(Constituição) dos rendimentos retidos no Fundo	(5.610)	(2.591)
Rendimentos declarados	109.972	119.382
Rendimentos (a distribuir)	(9.156)	(9.355)
Cotistas a disposição (pagos)/constituídos no exercício (*)	(19)	(13)
Rendimentos de exercício anterior pagos no exercício	9.355	12.474
Rendimentos líquidos pagos no exercício	110.152	122.488
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	1,11	1,23
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95,15%	97,88%
Diferença entre a distribuição apurada e declarada	5.610	2.591

(*) Valores a disposição dos cotistas, pagos quando da regularização dos respectivos cadastros

9. Patrimônio Líquido

9.1 Cotas integralizadas

	31/12/2024		31/12/2023	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	99.521.172	1.087.338	99.521.172	1.087.338
Cotas de investimentos integralizadas	99.521.172	1.087.338	99.521.172	1.087.338
Valor por cota (valor expresso em reais)		10,93		10,93

9.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, a Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas tampouco de alteração deste Regulamento, desde que: (i) consideradas em conjunto, referidas emissões estejam limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado"); (ii) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; (iii) não impliquem na criação de classes e/ou séries distintas de cotas.

A décima primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 248.500 com valor unitário de R\$ 92,67 (noventa e dois reais e sessenta e sete centavos) totalizando 2.681.564 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 16 de abril de 2021 e encerrada em 25 de maio de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de cotas de R\$9.060, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Em consulta formal realizada em 17 de novembro de 2022, foi aprovado a proposta para incorporação do Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Credito Imobiliário ("Fundo Incorporado"). A incorporação ocorreu em 28 de novembro de 2022, na proporção de 1,03 cotas do Fundo incorporador. A relação de troca considera o valor de R\$ 94,66 por cota do Fundo e o valor de R\$ 91,87 por cota do Fundo Incorporador, com base no valor patrimonial na data base de 30 de setembro de 2022. Foram incorporadas 4.954.400 cotas ao valor de R\$ 481.010.

Em Ato do Administrador realizado em 13 de janeiro de 2023 a Administradora do Fundo resolveu aprovar o desdobramento das cotas de emissão do Fundo ("Cotas"), segundo a razão de 1:9, ("Desdobramento"), de forma que, depois do desdobramento, para cada cota existente serão atribuídas ao respectivo titular 8 (oito) novas cotas, totalizando 9 (nove) cotas. As Cotas advindas do desdobramento passarão a ser negociadas na forma desdobrada a partir da abertura dos mercados do dia 19 de janeiro de 2023, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes. Cumpre informar ainda que até a data-base do desdobramento, o Fundo contava com 11.057.908 (onze milhões, cinquenta e sete mil e novecentos e oito) Cotas, passando então, a partir de 19 de janeiro de 2023, a contar com 99.521.172 (noventa e nove milhões, quinhentos e vinte e um mil, cento e setenta e duas) Cotas no total.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve emissão de cotas.

9.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo pode realizar amortização parcial das cotas para redução do patrimônio, implicando na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve amortização de cotas.

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário
CNPJ: 09.552.812/0001-14
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

9.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

31/12/2024	31/12/2023
32.252	32.252
32.252	32.252

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas e o saldo acumulado é de R\$ 32.252 registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

9.5 Reserva de contingência

Reserva de contingência

31/12/2024	31/12/2023
681	681
681	681

Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da reserva de contingência. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

10. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício
Patrimônio líquido inicial

31/12/2024	31/12/2023
74.048	135.161
1.017.249	1.001.470

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

7,28%	13,50%
-------	--------

(*) 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.

11. Encargos debitados ao Fundo

Taxa de administração
Taxa de fiscalização da CVM
Despesa de consultoria
Outras despesas operacionais

31/12/2024		31/12/2023	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
10.199	1,02%	9.751	0,96%
51	0,01%	51	0,01%
176	0,02%	-	0,00%
409	0,04%	378	0,04%
10.835	1,09%	12.550	1,24%
1.004.244		1.014.269	

Patrimônio líquido médio do exercício

12. 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.

13. Demandas judiciais

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 possível ou provável.

14. Serviços de custódia e tesouraria

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

15. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas explicativas nº 5, 7 e 14.

16. 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.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Operações compromissadas
Cotas de fundo de renda fixa
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs
Ações de companhias abertas

Total do ativo

31/12/2024			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
20.112	-	-	20.112
83.562	-	-	83.562
161.565	-	-	161.565
-	724.296	-	724.296
279	-	-	279
265.518	724.296	-	989.814

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Total do ativo

31/12/2023			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
146.809	-	-	146.809
84.866	-	-	84.866
-	795.295	-	795.295
231.675	795.295	-	1.026.970

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Cotas de fundo de investimento imobiliário e Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário), respectivamente.

17. Outras informações

17.1 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.

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

17.3 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

As alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

17.4 No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve alteração no regulamento do Fundo.

18. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2024 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56