

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

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

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



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

**Shape the future
with confidence**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund ("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 - FII BTG Pactual Corporate Office Fund em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

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

Ênfase

Propriedade para investimento - Registro fiduciário

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



**Shape the future
with confidence**

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Existência e mensuração das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 2.002.192 mil, que representava 87,20% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo das propriedades para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 9 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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



**Shape the future
with confidence**

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

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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



**Shape the future
with confidence**

- 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.
- 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.



**Shape the future
with confidence**

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 black ink, appearing to read 'Rui Borges', enclosed within a faint, hand-drawn oval border.

Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Disponibilidades		8	0,00%	-	0,00%
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1 (a)	26.809	1,17%	12.752	0,49%
Operações compromissadas	5.1 (b)	-	0,00%	18.842	0,72%
De natureza imobiliária					
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5.2 (b)	99.199	4,32%	102.446	3,90%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	7.1	13.022	0,57%	14.244	0,54%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	7.2	(719)	-0,03%	(1.507)	-0,06%
Rendimentos a receber - cotas de fundo de investimento imobiliário	6	-	0,00%	8.869	0,34%
Outros valores a receber	22.2	41.842	1,82%	22.606	0,86%
Outros créditos		-	0,00%	871	0,03%
		180.161	7,85%	179.123	6,82%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Certificados de depósito bancário	8	68	0,00%	954	0,04%
Depósitos judiciais		44	0,00%	44	0,00%
De natureza imobiliária					
Cotas de fundos de investimento imobiliário controlados	5.2 (a)	267.336	11,64%	920.555	35,07%
		267.448	11,65%	921.553	35,10%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		1.610.673	70,15%	1.711.090	65,18%
Obras em andamento		461	0,02%	2.065	0,08%
Ajuste de avaliação ao valor justo		391.058	17,03%	519.685	19,80%
	9	2.002.192	87,20%	2.232.840	85,05%
Total do ativo		2.449.801	106,70%	3.333.516	126,98%
Passivo					
	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	13	26.105	1,14%	23.138	0,88%
Impostos e contribuições a recolher	17	13	0,00%	13	0,00%
Provisões e contas a pagar	22.3	6.667	0,29%	8.875	0,34%
Obrigações por cessão de créditos imobiliários	12	114.342	4,98%	668.770	25,48%
		147.127	6,41%	700.796	26,70%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Provisões e contas a pagar	22.3	6.583	0,29%	6.583	0,25%
Obrigações por depósitos em garantia	8	68	0,00%	954	0,04%
		6.651	0,29%	7.537	0,29%
Total do Passivo		153.778	6,70%	708.333	26,98%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	14.1	2.321.750	101,12%	2.321.750	88,44%
Amortização de cotas de investimentos	14.3	(228.738)	-9,96%	-	0,00%
Gastos com colocação de cotas	14.4	(55.682)	-2,43%	(55.682)	-2,12%
Reserva de contingência	14.5	11.577	0,50%	8.958	0,34%
Lucros Acumulados		247.116	10,76%	350.157	13,34%
Total do patrimônio líquido		2.296.023	100,00%	2.625.183	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		2.449.801	106,70%	3.333.516	126,98%

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

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

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

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de propriedades para Investimento			
Receita de aluguel e estacionamento	10	149.794	157.571
Resultado de allowance		(871)	(1.108)
Receita de multa e juros sobre aluguéis		16	2
Receita de multa rescisória		3.971	622
Provisão/reversão para créditos em liquidação duvidosa		788	(23)
Receita de garantia de rentabilidade		-	66
Receita de opção de compra - FII Prime P.	22.2	7.000	-
Outras receitas		13.750	3.481
		174.448	160.611
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	9.2	258.201	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas	9.2	(112.888)	-
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	9.2	(131.718)	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	9.2	12.810	21.507
		26.405	21.507
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	12	(31.056)	(94.790)
		(31.056)	(94.790)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	16	(832)	(1.324)
Despesas de comissões	16	(2.781)	(1.601)
Despesas de condomínio	16	(2.716)	(3.841)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	16	(351)	(314)
Taxa de administração - Imóvel	16	(36)	(108)
		(6.716)	(7.188)
Resultado líquido de propriedades para investimento		163.081	80.140
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		-	12.904
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		(2.607)	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		-	67
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários controlados	6	47.182	31.242
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários controlados	5.2.1 (a)	(132.208)	(6.674)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	6	2.327	3.364
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2.1 (b)	(775)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2.1 (b)	(3.248)	331
		(89.329)	41.234
Resultado líquido de atividades imobiliárias		73.752	121.374
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		4.149	656
Receita com operações compromissadas		256	1.757
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(791)	(467)
		3.614	1.946
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	16	(134)	(237)
Despesa de consultoria jurídica	16	(506)	(505)
Taxa de gestão	11 e 16	(15.094)	(17.302)
Taxa de administração	11 e 16	(4.395)	(4.251)
Outras despesas operacionais	16	(2.054)	(2.198)
		(22.183)	(24.493)
Lucro líquido do exercício		55.183	98.827
Quantidade de cotas em circulação	14.1	26.638.202	26.638.202
Lucro por cota integralizada - R\$		2,07	3,71
Valor patrimonial da cota - R\$		86,19	98,55

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund
CNPJ: 08.924.783/0001-01
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Demonstrações 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	Amortização de cotas de investimentos	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Lucros (Prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022		2.321.750	-	(55.682)	9.154	390.136	2.665.358
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	98.827	98.827
Reserva de contingência	14.5	-	-	-	(196)	196	-
Rendimentos declarados	13	-	-	-	-	(139.002)	(139.002)
Em 31 de dezembro de 2023		2.321.750	-	(55.682)	8.958	350.157	2.625.183
Amortização de cotas de investimento integralizadas	14.3	-	(228.738)	-	-	-	(228.738)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	55.183	55.183
Retenção de reserva de contingência	14.5	-	-	-	2.619	(2.619)	-
Rendimentos declarados	13	-	-	-	-	(155.605)	(155.605)
Em 31 de dezembro de 2024		2.321.750	(228.738)	(55.682)	11.577	247.116	2.296.023

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

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

Em milhares de reais

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		4.149	656
Rendimentos em operações compromissadas		256	1.757
Recebimento de receita de aluguel		151.016	155.714
Recebimento de receita de garantia de rentabilidade		-	66
Receita de multa rescisória		3.971	624
Pagamento de despesas de consultoria		(134)	(237)
Pagamento de despesas de gestão		(15.547)	(17.267)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(351)	(314)
Pagamento de despesas de condomínio		(2.716)	(3.841)
Pagamento de despesas de comissões		(2.781)	(1.601)
Pagamento/reembolso de despesas de impostos e contribuições		(832)	(1.324)
Pagamento de taxa de administração - Fundo		(4.388)	(4.272)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel		(36)	(108)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(791)	(467)
Pagamentos (recebimentos) diversos		(2.797)	2.980
Caixa líquido das atividades operacionais		129.019	132.366
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	6	2.327	4.346
Amortização de cotas em entidades controladas consolidadas	5.2.1 (a)	366.331	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário controlados	6	56.051	25.535
Integralização de cotas de fundos de investimento imobiliário controlados	5.2.1 (a)	(51.419)	(129.172)
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2.1 (b)	(15.987)	-
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2.1 (b)	15.211	-
Venda/ Vencimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		74.853	130.000
Juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2.1	-	13.640
Gastos capitalizados (benfeitorias, custas de registros e outros)	9.2	(1.148)	(149)
Venda de imóveis para renda	9.2	180.741	-
Caixa líquido das atividades de investimento		626.960	44.200
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Amortização de cotas	14.3	(22.642)	-
Recebimento por cessão de créditos imobiliários	12	42.300	40.385
Pagamento por cessão de créditos imobiliários	12	(40.385)	(38.500)
Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	12	(173.268)	(35.490)
Pagamento de amortização do principal por obrigações na aquisição de imóveis	12	(414.096)	-
Pagamento de custos com estruturação de dívida	12	(35)	(149)
Rendimentos pagos	13	(152.638)	(141.182)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(760.764)	(174.936)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(4.785)	1.630
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		31.594	29.964
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		26.809	31.594

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

Notas explicativas da Administração 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 - FII BTG Pactual Corporate Office Fund ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 21 de maio de 2007, com prazo de duração indeterminado e destinado a investidores em geral, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 21 de junho de 2007 e o início de suas atividades em 21 de junho de 2007.

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento; direitos relativos a imóveis, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação ou arrendamento, além de outros ativos conforme disposto no regulamento 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 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.

BRCR11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	61,09
Fevereiro	59,70
Março	57,76
Abril	55,40
Maio	55,20
Junho	51,02
Julho	49,99
Agosto	50,20
Setembro	47,74
Outubro	43,50
Novembro	42,58
Dezembro	41,56

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 exercício do relatório.

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 e passivos 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.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação
- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:
 - Disponibilidades: Saldos de caixa e depósitos à vista.
 - Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
 - Aplicações financeiras representadas por Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
 - Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
 - Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.
- V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração
- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.
- VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação
- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund

CNPJ: 08.924.783/0001-01

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. 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 Cotas de fundos de investimento imobiliário

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

b) Não 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.

3.4 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.

3.5 Propriedades para investimentos

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

3.6 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 nota explicativa, 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.

3.7 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.8 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.

3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.5, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas nas Nota 9.

III) Valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário controlados: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário controlados corresponde ao seu respectivo valor patrimonial uma vez que os ativos substanciais destes fundos foram avaliados a valor justo. As informações sobre as referidas cotas de fundos de investimento imobiliário controlados estão descritas na Nota 5.2.2 (a).

IV) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

3.10 Lucro/(Prejuízo) por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

- (i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.9 Risco tributário

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

4.1.10 Risco de liquidez

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, 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 dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitiga-los, 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.

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.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De natureza não imobiliária

	31/12/2024	31/12/2023
(a) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	26.809	12.752
(b) Operações compromissadas	-	18.842
	26.809	31.594

(a) Está composto por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, 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 Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada pelo acompanhamento da variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

(b) Está composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Notas do Tesouro Nacional ("NTNB") com recompra em 02/01/2024, sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A.

5.2 De natureza imobiliária

	31/12/2024	31/12/2023
5.2 Cotas de fundos de investimento imobiliário controlados (a)	267.336	920.555
5.2 Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs (b)	99.199	102.446
	366.535	1.023.001
Circulante	99.199	102.446
Não circulante	267.336	920.555

5.2.1 Cotas de fundo de investimento imobiliário

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliário controlados

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

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

O Fundo é cotista exclusivo do Fundo de Investimento Imobiliário CJ - FII, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, constituído, sob forma de condomínio fechado, em 20 de outubro de 2015, com prazo de duração indeterminado. As cotas foram avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial consoante a cota divulgada pela Administradora do Fundo. O valor patrimonial da cota do fundo investido reflete seu valor justo uma vez que o mesmo contempla suas propriedades para renda registradas ao valor justo, bem como, demais ativos e passivos também estão registrados pelos seus respectivos valores justos. O FII CJ possui suas cotas listadas, mas não negociadas, na B3.

Conforme ata de assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário CJ divulgada em 15 de março de 2024, foi aprovado por unanimidade, sem quaisquer reservas ou restrições a incorporação do Fundo ao patrimônio do FII Prime Portfolio, inscrito no CNPJ sob o nº 10.427.246/0001-06, sendo efetivada no fechamento do dia 18 de março de 2024.

31/12/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota patrimonial	Total
FII Prime Portfolio (*) (**)	Sim	(1)	100,00%	10.664.728	14,97	159.701
FII MV9 (*) (**)	Sim	(1)	100,00%	78.155.673	1,38	107.635
						267.336
31/12/2023						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota patrimonial	Total
FII Prime Portfolio (*) (**)	Sim	(1)	100,00%	6.348.650	83,89	532.592
FII MV9 (*) (**)	Sim	(1)	100,00%	78.155.673	1,54	119.629
FII CJ (*) (**)	Sim	(1)	100,00%	94.711.593	2,83	268.334
						920.555

Legendas

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.

(**) Fundo sob gestão da BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA

(1) Imóveis comerciais para renda

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Saldo em 31 de dezembro de 2022	798.057
Integralização de cotas de fundos de investimento imobiliário controlados	129.172
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários controlados	(6.674)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	920.555
Integralização de cotas de fundos de investimento imobiliário controlados	51.419
Amortização de cotas de entidade controlada não consolidada (i)	(366.331)
Conversão de ativos para realização de amortização parcial de cotas do Fundo (ii)	(206.099)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários controlados	(132.208)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	267.336

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

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

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários no montante são classificadas como ativos financeiros para negociação e são registradas inicialmente ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado ao valor de mercado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

Composição da carteira

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

Fundo	31/12/2024					Total
	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas	Percentual das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria (*)	Não	(1)	407.028	10,68%	15,90	6.472
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Projeto Água Branca (*)	Não	(1)	109.685	14,62%	196,01	21.499
Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Prime Offices I - FII (*) (a)	Não	(1)	37.095.271	16,00%	1,92	71.228
						99.199

Fundo	31/12/2023					Total
	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas	Percentual das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria (*)	Não	(1)	407.028	10,68%	21,43	8.723
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Projeto Água Branca (*)	Não	(1)	109.685	14,62%	200,00	21.937
Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Prime Offices I - FII (*) (a)	Não	(1)	37.095.271	16,00%	1,94	71.786
						102.446

Legendas

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM.

(1) Imóveis comerciais para renda

(a) Cotas escriturais - Atualizadas pela última divulgação do informe mensal disponível no site do Regulador na data do fechamento.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2022	102.115
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	331
Saldo em 31 de dezembro de 2023	102.446
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	15.987
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(15.211)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	(775)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(3.248)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	99.199

6. Rendimentos de cotas de fundos de investimentos imobiliários a receber

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

A movimentação no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	4.144
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários controlados	31.242
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	3.364
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	(4.346)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário controlados	(25.535)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	8.869
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários controlados	47.182
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	2.327
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	(2.327)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário controlados	(56.051)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-

7. Contas a receber

7.1 Aluguéis a receber

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

Prazo	31/12/2024	31/12/2023
A vencer	12.179	12.519
Vencidos até 120 dias	124	120
Vencidos de 121 a 360 dias	-	8
Vencidos acima de 360 dias	719	1.597
	13.022	14.244

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

7.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

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

Prazo	31/12/2024	31/12/2023
Vencidos acima de 360 dias	(719)	(1.507)
	<u>(719)</u>	<u>(1.507)</u>

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

São valores garantidos através de depósito caução, equivalentes a 3 (três) meses de aluguéis, conforme descrito nos contratos de locação, cujos recursos estão aplicados em certificados de depósitos bancários sendo remunerados a um percentual do CDI (100,00% a 101,00%).

Aplicação	31/12/2024	31/12/2023
Certificado de depósitos bancários	68	954
	<u>68</u>	<u>954</u>

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

9. Propriedades para investimento

9.1 Descrição dos empreendimentos	Valor justo de 2024	Valor justo de 2023
(1) Corresponde ao Edifício Montreal - Comshell, localizado na Avenida das Américas, 4.200 - bloco 5 - Rio de Janeiro/RJ. O empreendimento foi construído em uma área privativa 5.867,78 m², e possui atualmente uma área boma 6.438,87 m², e está composto por um bloco único de escritórios composto por sete pavimentos, com subsolo, térreo e andares tipos penthouse e cobertura.	40.775	41.045
(2) Corresponde a 49% do Edifício Eldorado, localizado na Avenida das Nações Unidas, 8.501 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 68.842,00 m², (área total referente ao empreendimento Eldorado Business Tower e Shopping Eldorado). A fração ideal de terreno correspondente as unidades do Fundo totalizam 5,2080%, com uma área privativa de 40.871,63 m² e área boma 45.400 m², e está composto pelos andares 1º ao 5º, 7º e 8º, 18º ao 32º e cobertura.	610.191	586.415
(3) Corresponde a 20% Edifício Senado, localizado na Rua dos Inválidos, 50 - Rio de Janeiro/RJ. O empreendimento foi construído em um terreno de 20.640,00 m², área privativa de 82.987,64 m² e área bruta locável 95.173,63 m². (*) (**)	380.536	392.951
(4) Corresponde a 100% dos pavimentos 5, 6 e 7 da Torre South Corporate do Edifício CEO Office, localizado na avenida João Cabral de Mello Neto, 850 - Rio de Janeiro/RJ. O empreendimento possui lojas, 12 pavimentos e vagas de garagem com área privativa de 4.082,10 m² e área boma 4.782 m², construído sobre o terreno de aproximadamente 27 mil m². (**)	48.032	49.368
(5) Corresponde a 21% do Edifício Torre Sucupira – C1, 5 andares, localizado na avenida das Nações Unidas, 14.401, na Cidade de São Paulo/SP. O empreendimento possui 24 pavimentos e vagas de garagem com 7.533,8 m² de área bruta locável.	110.489	116.831
(6) Corresponde a 100% das unidades autônomas que compõe o Edifício Morumbi Corporate - Diamond Tower, localizado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 1.240, na Cidade de São Paulo/SP. O empreendimento possui 26 pavimentos e vagas de garagem com 36.918,00 m² de área bruta locável.	812.169	802.736
(7) Corresponde ao Edifício Volkswagen, localizado na Rua Volkswagen, 291 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 7.901,89 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 12.560,00 m², e está composto por bloco único de escritórios constituído por nove andares tipo, um pavimento térreo com refeitório, auditório e recepção, e dois subsolos destinados a estacionamento de veículos e centro de conveniência.	-	141.925
(8) Corresponde ao Centro Empresarial Transatlântico, localizado na Rua Verbo Divino, 1.488 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 13.163,00 m² (a fração ideal de terreno correspondente as unidades do Fundo totalizam 23,76080%), e possui atualmente uma área bruta locável de 4.564,80 m², e está composto por 1º e 2º andares.	-	22.324
(9) Corresponde ao Edifício Burity, localizado na Avenida Indianópolis, 3.096 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 10.000,00 m², com uma área construída de 11.084,00 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 10.549,54 m², e está composto de dois blocos (A) contendo do 1º ao 5º andares, (B) contendo do 1º ao 6º andares e vagas de garagem.	-	79.245
	<u>2.002.192</u>	<u>2.232.840</u>

(*) A totalidade das unidades detidas pelo Fundo no imóvel Edifício Senado, adquiridos em 2019, não estão em nome do Fundo e a transferência ocorrerá após a devida celebração da escritura definitiva de compra e venda dos imóveis.

(**) Imóveis estão alienados fiduciariamente em garantia as obrigações por cessão de créditos imobiliários (descrito na nota explicativa 12).

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

Saldo em 31 de dezembro de 2022	2.211.184
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	21.507
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	149
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>2.232.840</u>
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	12.810
Receitas de vendas de propriedade para investimento (a)	258.201
Custo de propriedades para investimentos vendidas (a)	(112.888)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas (a)	(131.718)
Gastos capitalizados ao valor contábil das propriedades para investimentos	1.148
Recebimento por venda de imóvel - a vista	(180.741)
Recebimento por venda de imóvel - em CRI	(77.460)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>2.002.192</u>
(a) O Fundo celebrou em 15 de março de 2024 a Escritura de Venda e Compra visando a alienação da totalidade da participação direta e indireta detida pelo Fundo nos ativos: Ed. Burity, Ed.Transatlântico e Ed. Volkswagen, localizados em São Paulo – SP, pelo montante total de R\$ 258.201, tendo recebido R\$ 180.741 à vista e R\$ 77.460 a prazo, via duas séries de igual montante em um CRI, corrigidos mensalmente a CDI, com vencimentos em 12 meses e 24 meses. Ainda no mês de março, o Fundo realizou a antecipação do recebimento do montante da parcela a prazo, mediante venda a mercado das séries do CRI pelo montante de R\$ 74.853, tendo assim recebido de forma integral os recursos oriundos da Transação. O lucro contábil da venda desses ativos totalizou R\$ 13.595.	

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

9.3 Avaliação a valor justo

31/12/2024							
Empreendimento	Classificação	Participação	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Edifício Montreal	A	100%	(a)	0,00%	10 anos	10,25% a.a	9,25% a.a
(2) Edifício Eldorado	AAA	34%	(a)	0,00%	10 anos	8,25% a.a	7,75% a.a
(3) Edifício Senado	AAA	20%	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a	7,50% a.a
(4) CEO Office	AAA	27%	(a)	0,00%	10 anos	9,00% a.a	8,50% a.a
(5) Edifício Torre Sucupira	AAA	21%	(a)	10,20%	10 anos	8,25% a.a	7,50% a.a
(6) Diamond Tower	AAA	100%	(a)	0,00%	10 anos	7,50% a.a	7,00% a.a
31/12/2023							
Empreendimento	Classificação	Participação	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Edifício Montreal	A	100%	(a)	0,00%	10 anos	10,25% a.a	9,25% a.a
(2) Edifício Eldorado	AAA	34%	(a)	1,80%	10 anos	8,25% a.a	7,75% a.a
(3) Edifício Senado	AAA	20%	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a	7,50% a.a
(4) CEO Office	AAA	27%	(a)	0,00%	10 anos	9,00% a.a	8,50% a.a
(5) Edifício Torre Sucupira	AAA	21%	(a)	20,00%	10 anos	8,25% a.a	7,50% a.a
(6) Diamond Tower	AAA	100%	(a)	8,30%	10 anos	7,50% a.a	7,00% a.a
(7) Edifício Volkswagen	B	100%	(a)	0,00%	10 anos	9,25% a.a	8,50% a.a
(8) Centro Empresarial Transatlântico	B	28%	(a)	12,50%	10 anos	10,25% a.a	9,25% a.a
(9) Edifício Burity	B	100%	(a)	15,20%	10 anos	9,50% a.a	8,50% a.a

(a) Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, datados de novembro de 2024 e 2023, respectivamente e formalmente aprovados pela Administração em fevereiro de 2025 e 2024, respectivamente. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

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

A administração revisou as condições de mercado das propriedades para investimento, detidas diretamente pelo Fundo ou através de cotas de fundos de investimento imobiliário controlados, em 31 de dezembro de 2024 e concluiu que os valores justos dos imóveis apurados para a data base de 30 de novembro de 2024 não sofreram alteração significa para 31 de dezembro de 2024.

10. Receita de aluguéis e estacionamento

	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de aluguéis e estacionamento	149.794	157.571
	<u>149.794</u>	<u>157.571</u>

A unidades de locação das propriedades para investimento e estacionamento são lajes corporativas, pela qual os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos e abatimentos.

11. Taxa de administração e gestão

	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração	4.395	4.251
Taxa de gestão	15.094	17.302
	<u>19.489</u>	<u>21.553</u>

A Administradora recebe uma remuneração por seus serviços composta de:

A taxa de administração e de escrituração serão de (a) valor equivalente a até 0,55%, calculado sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX; ou (ii) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, nos demais casos, composta de: (a1) valor equivalente a 0,250% à razão de 1/12 avos, pelos serviços de administração e que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo e; (a2) valor equivalente a até 0,30% ao ano à razão de 1/12 avos, referente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago a terceiros; e (b) valor equivalente a 1,50% a.a. sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX; ou (ii) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, nos demais casos, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, incluído na remuneração da administradora, mas a ser pago a terceiros.

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

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

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

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

12. Obrigações por cessão de créditos imobiliários

O saldo contábil da obrigação está assim demonstrado:

	31/12/2024	31/12/2023
Edifício Senado (a)	42.682	40.385
Diamond Tower (b)	71.660	628.385
	<u>114.342</u>	<u>668.770</u>

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

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

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

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

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

Saldo em 31 de dezembro de 2022	607.734
Recebimento por cessão de créditos imobiliários	40.385
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	94.790
Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(35.490)
Pagamento por cessão de créditos imobiliários	(38.500)
Pagamento de custos com estruturação de dívida	(149)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	668.770
Recebimento por cessão de créditos imobiliários	42.300
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	31.056
Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(173.268)
Pagamento de amortização do principal por obrigações na aquisição de imóveis	(414.096)
Pagamento por cessão de créditos imobiliários	(40.385)
Pagamento de custos com estruturação de dívida	(35)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	114.342

13. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo Gestor de Investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2024	31/12/2023
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	55.183	98.827
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	131.718	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(12.810)	(21.507)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários controlados	132.208	6.674
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	-	(67)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	3.248	(331)
Receitas com rendimentos de cotas de fundos imobiliários não recebidas/pagas no exercício	6.255	(5.274)
Provisão/reversão para créditos em liquidação duvidosa	(788)	23
Receita com certificados de recebíveis imobiliários não recebidas no exercício	-	262
Rendas provisionadas e recebidas/(não recebidas)	1.005	(217)
Despesas de juros e atualização monetária com obrigações por compra de imóveis não pagas/(pagas)	(142.212)	59.300
Valores a receber	(15.583)	1.116
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	158.224	138.806
Retenção/reversão de reserva de contingência	(2.619)	196
Rendimentos declarados	155.605	139.002
Rendimentos a distribuir	(26.105)	(23.138)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	23.138	25.318
Rendimentos líquidos distribuídos no exercício	152.638	141.182
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	5,73	5,30
% do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	98,34%	100,14%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(2.619)	196

14. Patrimônio Líquido

14.1 Cotas integralizadas

	31/12/2024		31/12/2023	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos integralizadas	26.638.202	2.321.750	26.638.202	2.321.750
	26.638.202	2.321.750	26.638.202	2.321.750
Valor por cota (valor expresso em reais)		87,16		87,16

14.2 Emissão de novas cotas

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não realizou emissão de novas cotas.

14.3 Amortização de cotas

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

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Conforme termo de apuração do procedimento de Consulta Formal iniciada em 15 de março de 2024, divulgado no dia 05 de abril de 2024, foi aprovada a amortização parcial das cotas do Fundo a ser realizada por meio da partilha: i) De Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII CENESP (CNPJ: 13.551.286/0001-45), no montante de R\$ 206.099, e ii) valor financeiro no montante de R\$ 22.634.

O montante total amortizado no período findo em 30 de setembro de 2024, soma R\$ 228.733.

14.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2024	31/12/2023
Gastos com colocação de cotas	55.682	55.682
	55.682	55.682

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

14.5 Reserva de contingência

	31/12/2024	31/12/2023
Reserva de contingência	11.577	8.958
	11.577	8.958

Para arcar com despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio líquido do Fundo, se houver, pode ser constituída Reserva de Contingência, que será correspondente a 1% (um por cento) 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% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo constituiu R\$ 2.619.

15. Retorno sobre o patrimônio líquido

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	55.183	98.827
Patrimônio líquido inicial	2.625.183	2.665.358

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

2,10%	3,71%
--------------	--------------

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

16. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	832	0,03%	1.324	0,05%
Despesas de comissões	2.781	0,11%	1.601	0,06%
Despesas de condomínio	2.716	0,11%	3.841	0,14%
Despesas de reparos, manutenção e conservação	351	0,01%	314	0,01%
Despesa de administração - Imóvel	36	0,00%	108	0,00%
Despesa de consultoria	134	0,01%	237	0,01%
Despesa de consultoria jurídica	506	0,02%	505	0,02%
Taxa de gestão	15.094	0,62%	17.302	0,65%
Taxa de administração	4.395	0,18%	4.251	0,16%
Outras despesas operacionais	2.054	0,08%	2.198	0,08%
	28.899	1,17%	31.681	1,18%
	2.437.413		2.656.598	

Patrimônio líquido médio do exercício

17. Tributação

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

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

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

	31/12/2024	31/12/2023
Impostos e contribuições a recolher (*)	13	13
	13	13

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

18. Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo esta respondendo a um processos tributários e, baseado na opinião da Administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda nesse processo é avaliada como possível, sendo o valor envolvido neste processo correspondente a R\$ 25.863 (2023 - sem processos com probabilidade de perda possível).

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

19. Serviços de custódia e tesouraria

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

20. Partes relacionadas

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

21. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 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.

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

		31/12/2024			
		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos					
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado					
Cotas de fundos de renda fixa		26.809	-	-	26.809
Certificado de depósito bancário - CDBs		-	68	-	68
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs		99.199	267.336	-	366.535
Propriedades para investimento		-	-	2.002.192	2.002.192
Total do ativo		126.008	267.404	2.002.192	2.395.604
		31/12/2023			
		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos					
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado					
Cotas de fundos de renda fixa		12.752	-	-	12.752
Operações compromissadas		18.842	-	-	18.842
Certificado de depósito bancário - CDBs		-	954	-	954
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs		102.446	920.555	-	1.023.001
Propriedades para investimento		-	-	2.232.840	2.232.840
Total do ativo		134.040	921.509	2.232.840	3.288.389

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

22. Outras informações

22.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

22.2 Outros valores a receber

	31/12/2024	31/12/2023
Valor a receber da securitizadora (Nota 12)	21.150	20.192
Opção de Compra - FII Prime Portfolio (a)	7.000	-
Valores a receber - Edifício Sucupira (b)	9.441	-
Aluguéis à receber da securitizadora	1.988	50
Valores a receber de fornecedores	783	783
Valores a receber de clientes	1.385	1.486
Impostos à recuperar	95	95
	41.842	22.606

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

(b) Valor a receber decorrente de descumprimento contratual.

22.3 Provisões e contas a pagar

	31/12/2024	31/12/2023
ITBI do Ed. Senado	6.583	6.583
Aluguéis/condomínios recebidos indevidamente	2.221	2.221
Taxa de gestão e administração a pagar	1.341	1.787
Desmobilização	1.490	1.490
Outros valores a pagar	1.615	3.377
	13.250	15.458

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

22.5 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 30 de junho de 2025.

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.

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

23. 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

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

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

Informação suplementar não integrante das demonstrações financeiras - Informações financeiras consolidadas

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Para o benefício dos leitores das demonstrações financeiras, foram elaboradas informações financeiras consolidadas, contendo o balanço patrimonial consolidado do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund em 31 de dezembro de 2024 e 2023 e as demonstrações consolidadas do resultado e dos fluxos de caixa do período findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023. A destacar que essas informações não são requeridas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário. Para a elaboração da referidas informações, as seguintes políticas contábeis, previstas nos parágrafos B86, 87, 88 e 92 do Pronunciamento Técnico CPC 36 (R3), foram aplicadas:

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

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

31/12/2023		
Percentual de participação	Patrimônio líquido	Lucro / (Prejuízo) líquido
a) FII BTG Pactual Corporate Office	100,00%	2.625.183
b) FII Prime Portfólio	100,00%	532.592
c) FII MV9	100,00%	120.287
d) FII CJ	100,00%	268.333
e) FII Cenesp (*)	78,04%	264.000
		98.827
		(3.521)
		9.297
		18.793
		3.203

(*) O Fundo de Investimento imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund participa indiretamente no Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp, tendo em vista que o Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio detém 78,04% no Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund**CNPJ: 08.924.783/0001-01****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Informação suplementar - Balanços patrimoniais consolidados em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Ativo	31/12/2024	31/12/2023
Circulante		
Disponibilidades	-	-
Aplicações Financeiras		
De natureza não imobiliária		
Cotas de fundo de renda fixa	32.958	39.876
Certificados de depósitos bancários	-	474
Operações Compromissadas	-	19.275
De natureza imobiliária		
Certificados de recebíveis imobiliários		-
Contas a receber		
Aluguéis a receber	17.993	29.078
Estacionamento a receber		
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(2.500)	(4.066)
Valores a receber por venda de imóveis	-	75.865
Outros valores a receber	43.580	26.920
Outros créditos	-	1.468
	92.031	188.890
Não Circulante		
Realizável ao longo prazo		
Aplicações Financeiras		
De natureza não imobiliária		
Certificados de depósito bancário	68	954
Cotas de fundo de renda fixa	-	2.233
Depósitos judiciais	44	44
De natureza imobiliária		
Cotas de fundo de investimento imobiliário	99.325	102.618
	99.437	105.849
Investimento		
Propriedades para Investimento		
Imóveis acabados	2.074.502	2.750.426
Obras em andamento	3.463	9.479
Ajuste de avaliação ao valor justo	356.974	648.130
	2.434.939	3.408.035
Total do ativo	2.626.407	3.702.774
Passivo	31/12/2024	31/12/2023
Circulante		
Rendimentos a distribuir	26.105	22.529
Impostos e contribuições a recolher	13	13
Provisões e contas a pagar	15.953	25.068
Obrigações por cessão de créditos imobiliários	141.338	698.281
	183.409	745.891
Não Circulante		
Provisões e contas a pagar	-	-
Obrigações por recursos em garantia	68	3.655
Obrigações por cessão de créditos imobiliários	146.907	270.075
	146.975	273.730
Total do passivo	330.384	1.019.621
Patrimônio líquido		
Cotas de investimentos integralizadas	2.321.750	2.321.750
Amortização de cotas de investimentos	(228.738)	-
Gastos com colocação de cotas	(55.683)	(55.682)
Reserva de contingência	11.577	8.958

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund
CNPJ: 08.924.783/0001-01
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Informação suplementar - Balanços patrimoniais consolidados em 31 de dezembro de 2023 e 2022
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Lucros acumulados	247.117	350.154
Total do patrimônio	2.296.023	2.625.180
Participação de não controladores	-	57.973
Total do passivo e patrimônio líquido	2.626.407	3.702.774

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund

CNPJ: 08.924.783/0001-01

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

Informação suplementar - Demonstrações dos resultados consolidados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	185.417	228.993
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	16	500
Receitas de multas rescisórias	3.972	132
Receitas com garantia de rentabilidade	-	66
Outras receitas	20.835	3.439
Descontos concedidos	(8.239)	(9.407)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	385	(23)
	202.386	223.700
Propriedades para investimento		
Receitas de vendas de propriedades para investimentos vendidas	726.300	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas	(420.015)	-
Reversão do ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	(317.479)	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(15.989)	45.793
	(27.183)	45.793
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis e captação de recursos		
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis e captação de recursos	(55.468)	(144.904)
	(55.468)	(144.904)
Despesas de propriedades para Investimento		
Despesas de comissões	(2.942)	(1.982)
Taxa de administração - Imóvel	(36)	(108)
Despesas de condomínio	(7.964)	(15.909)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(351)	(345)
Despesas de tributos municipais e federais	(2.253)	(5.381)
	(13.546)	(23.725)
Resultado líquido de propriedades para investimento	106.189	100.864
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	-	13.378
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	-	67
Prejuízo em transações com certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	(7.622)	-
Rendimento de cotas de fundos imobiliários (FII)	2.334	3.373
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	2.600	350
Prejuízo em transações com cotas de fundos imobiliários (FII)	(775)	-
	(3.463)	17.168
Resultado líquido de atividades imobiliárias	102.726	118.032
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5.287	2.808
Rendimento de Renda Fixa - Repasse	(34)	403
Receitas com operações compromissadas	274	1.975
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(1.030)	(901)
	4.497	4.285
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas de gestão imobiliária	(15.826)	(18.930)
Taxa de administração do Fundo	(5.277)	(5.713)
Outras receitas (despesas) operacionais	(30.937)	1.856
	(52.040)	(22.787)
Total	55.183	99.530
Participação de não controladores	-	(703)
Lucro líquido do exercício	55.183	98.827

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund

CNPJ: 08.924.783/0001-01

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

Informação suplementar - Demonstrações dos fluxos de caixa consolidados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimentos de aluguéis líquido de descontos concedidos	181.867	224.489
Recebimento de garantia de rentabilidade	-	66
Recebimentos de multas rescisórias	3.971	624
Pagamentos de despesas com comissões	(2.942)	(1.982)
Pagamentos de despesas com consultoria	(216)	(990)
Pagamentos de despesas com gestão imobiliária	(15.547)	(18.340)
Pagamentos de taxas de administração das propriedades para investimento	(36)	(108)
Pagamentos de taxas de administração do Fundo	(6.007)	(6.278)
Reembolsos/pagamento de tributos municipais e federais	(2.253)	(5.381)
Pagamentos de despesas com condomínio	(7.963)	(15.909)
Pagamentos de manutenção e reparos	(351)	(314)
Compensação/pagamento de imposto de renda sobre aplicações financeiras	(1.061)	(596)
Pagamentos diversos	8.943	4.640
Caixa líquido das atividades operacionais	158.405	179.921
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	5.287	2.808
Rendimentos de operações compromissadas	274	1.975
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	(1.148)	(4.241)
Recebimento de vendas de propriedades para investimento	528.500	7.867
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(15.987)	-
Venda de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	15.211	-
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários	2.327	6.884
Vencimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	218.884	130.000
Juros de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	13.640
Caixa líquido das atividades de investimentos	753.348	158.933
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas	(22.642)	-
Recebimento por cessão de créditos imobiliários	42.300	40.385
Gastos com colocação de cotas	(1)	(2)
Pagamento de despesas com agente fiduciário	(35)	(253)
Pagamento de juros e atualização monetária com obrigação por aquisição de imóveis	(254.188)	(183.867)
Pagamento do principal com obrigações por aquisição de imóveis	(40.385)	(38.500)
Pagamento do principal com obrigação por captação de recursos	(487.986)	-
Rendimentos pagos	(151.607)	(144.423)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(914.544)	(326.660)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2.791)	12.194
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	35.634	46.958
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	32.843	59.152