

www.pwc.com.br

***Fundo de Investimento
Imobiliário - FII BTG Pactual
Fundo de Fundos
Responsabilidade Limitada
(CNPJ no 11.026.627/0001-38)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em
23 de dezembro de 2024
e relatório do auditor independente***





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Fundo de Investimento Imobiliário -
FII BTG Pactual Fundo de Fundos
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos Responsabilidade Limitada ("Fundo") que compreendem as respectivas demonstrações do resultado, da mutação do patrimônio líquido e do fluxo de caixa (método direto) para o período de 1º de janeiro a 23 de dezembro de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

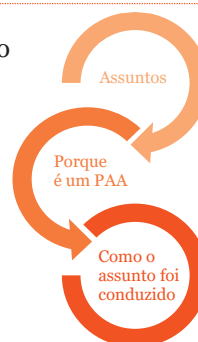
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro a 23 de dezembro de 2024 (data do encerramento das atividades do Fundo), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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.





Fundo de Investimento Imobiliário -
FII BTG Pactual Fundo de Fundos
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Liquidação de ativos e passivos e resgates das cotas em razão do encerramento do Fundo (Nota 1) Conforme apresentado na Nota 1, o Fundo teve suas atividades encerradas em 23 de dezembro de 2024, em razão da amortização da totalidade de suas cotas, realizada por meio da entrega de ativos e recursos remanescentes aos cotistas. A liquidação do Fundo é realizada por meio da entrega de ativos aos cotistas, bem como pela alienação dos ativos que compunham a carteira no momento imediatamente anterior ao encerramento das suas atividades, sendo que o pagamento das amortizações é efetuado de acordo com o estabelecido no regulamento. Considerando a relevância do assunto, a liquidação dos ativos e passivos do Fundo foi considerada área de foco em nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Testamos a liquidação financeira dos principais ativos e passivos, bem como a evidência do recebimento dos recursos por meio dos extratos bancários. Adicionalmente, obtivemos o termo de apuração do procedimento de consulta formal, emitido pela administração, e verificamos se as amortizações foram efetuadas de acordo com a regulamentação pertinente, não havendo ativos e passivos não contabilizados. Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a liquidação dos ativos e passivos do Fundo.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo



Fundo de Investimento Imobiliário -
FII BTG Pactual Fundo de Fundos
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.



Fundo de Investimento Imobiliário -
FII BTG Pactual Fundo de Fundos
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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

Rio de Janeiro, 02 de junho de 2025

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

DocuSigned by:
Fábio de Oliveira Araújo
Signed by: FÁBIO DE OLIVEIRA ARAÚJO 273281488
CPF: 273281488
Signed Date: 02/06/2025
Signing Time: 02 de junho de 2025 | 22:18 BRT
O ICP-Brasil, OJ: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
e-mail: AIC@RECEITA.RFB.gov.br

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos Responsabilidade Limitada
CNPJ: 11.026.627/0001-38
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado do período de 1º de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

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

	Nota	01/01/2024 a 23/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2	15.678
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2	(9.836)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2	(971)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	5.2 (a)	120.323
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	5.2 (a)	(363.538)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	5.2 (a)	171.468
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)		
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	5.2	672
(-) Provisão para crédito em liquidação duvidosa - valores a receber	7	863
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(66.129)
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		7.236
Despesas de operações compromissadas (CRI)		
Receitas de operações compromissadas (CRI)		1.892
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1.643)
		7.165
Despesas operacionais		
Despesa de consultoria	6 e 10	(19.243)
Taxa de administração	6 e 10	(5.013)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(60)
Outras receitas/(despesas) operacionais	10	3.123
		(21.193)
Prejuízo líquido do período		(80.157)
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	201.491.024
Prejuízo líquido por cota integralizada - R\$		(0,40)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos Responsabilidade Limitada
CNPJ: 11.026.627/0001-38
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações da mutação do patrimônio líquido do período de 1º de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Amortização de cotas	Reserva de contingências	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		2.226.593	(83.888)	-	18.830	(173.486)	1.988.049
Amortização de cotas de investimento integralizadas	8.3	-	-	(1.764.877)	-	-	(1.764.877)
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(57)	-	-	-	(57)
Reserva de contingência	8.5	-	-	-	(9.264)	9.264	-
Prejuízo líquido do período		-	-	-	-	(80.157)	(80.157)
Rendimentos declarados	7	-	-	-	-	(142.958)	(142.958)
Em 23 de dezembro de 2024		2.226.593	(83.945)	(1.764.877)	9.566	(387.337)	-

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos Responsabilidade Limitada
CNPJ: 11.026.627/0001-38
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 1º de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)
Em milhares de Reais

	Nota	01/01/2024 a 23/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de despesas de consultoria		(21.061)
Pagamento de taxa de administração		(5.414)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(60)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(952)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(1.657)
Caixa líquido das atividades operacionais		(29.144)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		7.236
Receitas de operações compromissadas		(320)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	5.2 (a)	122.991
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	5.2 (a)	(254.834)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	5.2 (a)	170.187
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	5.2 (a)	12.543
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (b)	10.269
Recebimento de amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (b)	10.244
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (b)	(256.137)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (b)	414.776
Pagamento de IRPJ sobre renda variável		(1.268)
Caixa líquido das atividades de investimento		235.687
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas		(57)
Amortização de cotas integralizadas	8.3	(113.040)
Rendimentos distribuídos	7	(157.062)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(270.159)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(63.616)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		63.616
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período		-

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos Responsabilidade Limitada
CNPJ: 11.026.627/0001-38

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos Responsabilidade Limitada ("Fundo" ou "BCFF11"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 07 de janeiro de 2010, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 07 de janeiro de 2010 e o início de suas atividades em 07 de janeiro de 2010.

O objetivo do Fundo era o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"), ou de direitos a eles relativos: (a) cotas de outros Fundos de investimentos imobiliários - preferencialmente; (b) imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderiam ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento ("Imóveis"), com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades; (c) letras hipotecárias ("LH"); (d) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (e) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (f) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadrava entre as atividades permitidas aos Fundos de investimentos imobiliários.

A gestão de riscos da Administradora tinha suas políticas aderentes às práticas de mercado e estava em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estavam detalhados na nota 4.

Através do Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 11 de julho de 2024 e encerrada 12 de setembro de 2024, foram aprovadas as seguintes deliberações:

A aplicação de recursos do BCFF11 para realizar a subscrição de cotas de fundo de investimento administrado e gerido pela Administradora e pelo gestor, qual seja, o BTG Pactual Real Estate Hedge Fund Fil – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 45.188.176/0001-57 ("BTHF11"). As Cotas BTHF11 foram emitidas por preço de emissão definido no âmbito da Oferta BTHF11, e foi fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas BTHF11, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do BTHF11 e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do BTHF11; e (iii) ou o valor de mercado das cotas do BTHF11 já emitidas. As Cotas BTHF11 foram subscritas e integralizadas pelo BCFF com ativos, quais sejam: certificado de recebíveis imobiliários ("CRI"), cotas de fundo de investimento imobiliário ("FII"), cotas de Fundos de Renda Fixa, bem como demais ativos que compõem a integralidade da carteira do BCFF11, pelo seu valor de mercado, que também corresponde ao valor utilizado para cálculo do patrimônio líquido do BCFF11.

A liquidação do BCFF11, a ser realizada após a conclusão da Operação mencionada no item acima, com a consequente entrega aos Cotistas do BCFF11 de (i) ativos constantes da carteira do BCFF11, quais sejam, as cotas de emissão do BTHF11 subscritas e integralizadas pelo BCFF, devendo cada cota do BCFF11 detida por cada Cotista conceder ao seu titular o direito de receber cota(s) de emissão do BTHF11, sendo que, a partir de tal amortização, os Cotistas passarão a ser cotistas do BTHF11, conforme fator de proporção a ser informado em comunicado ao mercado a ser enviado pela Administradora previamente à liquidação do BCFF11, e (ii) caso o BCFF11 ainda detenha recursos em caixa após o pagamento integral de todas as despesas e encargos do BCFF11 porventura ainda existentes, os recursos remanescentes serão distribuídos aos Cotistas, após a entrega dos ativos mencionada acima. A liquidação do BCFF11 estava condicionada à realização da Operação prevista acima, e o fator de proporção foi divulgado pela Administradora após a divulgação do termo de apuração da Consulta Formal, por comunicado ao mercado.

O Fundo possuía suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período findo em 23 de dezembro de 2024:

BCFF11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	9,11
Fevereiro	8,99
Março	9,15
Abril	8,98
Maio	8,69
Junho	8,47
Julho	8,27
Agosto	8,47
Setembro	8,07
Outubro	7,35
Novembro	7,28
Dezembro (*)	-

(*) Não houve negociação.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram 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 que compreendem o período de 1º de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 sem comparação com o exercício anterior, em função do evento de encerramento do Fundo descrito na Nota 1.

As demonstrações financeiras em 23 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 02 de junho de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exigia que a Administração efetuasse estimativas e adotasse premissas que afetavam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estendia às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podiam variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros no reconhecimento inicial dependia de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros eram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros eram reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros eram registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

. Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria incluía os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros eram 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 representavam dívida para o emissor, rendiam juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

. Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação eram 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 era 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 era o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

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

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos Responsabilidade Limitada
CNPJ: 11.026.627/0001-38

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.3.2 Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estavam demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários era reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que a referida valorização ou desvalorização tinha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobriam 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 era considerada provável e cuja natureza era certa, mas cujo valor e/ou época eram incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originavam de eventos passados e cuja existência somente era confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estavam totalmente sob o controle do Fundo. Eram reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, era 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 eram apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requeriam divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependia, e somente era confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não eram reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Operações compromissadas

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

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderiam compor a carteira do Fundo estavam sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetavam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que poderiam comprometer a sua capacidade de pagamento, podiam 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, poderiam 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 modificassem a ordem atual e influenciassem 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, podiam 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 podia ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não seria devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorresse, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofressem qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervinha na economia do País e ocasionalmente realizava 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 podiam ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvessem ou afetassem 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 ocorriam no Brasil ou que o afetassem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que afetassem esses ou outros fatores podia contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Dessa maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira podiam 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 estivessem vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existia o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário englobava 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 poderia 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 poderia não ser alcançada em tempo razoável, o que poderia resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integravam a carteira do Fundo, podia 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 ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRTs no mercado secundário poderiam ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeitava o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estavam sujeitos, que poderiam acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não contava 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 estava sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderiam estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderia ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estavam limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas poderiam ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

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

4.1.8 Risco de liquidez

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

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

Além disso, o risco de liquidez consistia 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 envolviam riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos Responsabilidade Limitada
CNPJ: 11.026.627/0001-38

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utilizava no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantinha um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitorava diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantinha aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

5.1 De natureza imobiliária

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários eram classificados como ativos financeiros para negociação e eram inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, e para os Fundos que não possuíam cotação na B3, o Fundo contabilizava estas aplicações a valor justo por meio do resultado.

Composição da carteira

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

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)
Aporte com entrega de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Hedge Fund
Amortização por meio da entrega de ativos aos cotistas - Nota 8.3

Saldo em 23 de dezembro de 2024

Compreendiam os rendimentos a receber provenientes dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários - FII:

Saldo em 31 de dezembro de 2023

Rendimentos apropriados no período
Rendimentos recebidos no período

Saldo em 23 de dezembro de 2024

(b) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela Brazilian Securities e True Securitizadora e Vert Securitizadora, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base estava baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Movimentação do exercício

A movimentação ocorrida na conta de CRIs no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)
Recebimento de amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)
Aporte com entrega de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Hedge Fund

Saldo em 23 de dezembro de 2024

6. Encargos e taxa de administração

(a) Taxa de administração
(b) Taxa de consultoria

(a) A Administradora recebia por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,150% a.a. (cento e cinquenta milésimos por cento ao ano), à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integrassem o patrimônio do fundo vigente no último dia útil do mês anterior, observado o valor mínimo de R\$ 25, valor este que seria corrigido anualmente, no mês de janeiro, pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, que deveria ser pago diretamente à Administradora, acrescido ainda do valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso a Taxa de Administração; ou (2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração fosse calculada sobre o valor de mercado do Fundo; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros.

A taxa de administração era calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços fossem prestados.

(b) A administradora contratava a BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda (entidade ligada) como consultor de investimentos, com remuneração mensal de taxa de gestão de ativos, equivalente a 1,10% a.a. sobre o patrimônio líquido do fundo, apurado no mês anterior ao da prestação de serviços.

A taxa de consultoria era calculada e paga mensalmente por exercício vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribuía 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 era distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento da receita pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação teria a destinação que lhe desse a Assembleia Geral de Cotistas.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos

Prejuízo líquido do período
Provisão para crédito em liquidação duvidosa
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs
Outras obrigações

Prejuízo base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)

Reversão de reserva para contingência

(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo

Rendimentos declarados

Prejuízo acumulado
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período
Rendimentos líquidos pagos no período

Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)

% do resultado exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados

1.716.522
254.834
(12.543)
(170.187)
(363.538)
171.468
55.281
(1.651.837)
-

2.668
120.323
(122.991)
-

224.210
256.137
(414.776)
15.678
(9.836)
(10.244)
(10.269)
(971)
(49.929)
-

23/12/2024
5.013
19.243
24.256

23/12/2024
(80.157)
(928)
17.165
(171.468)
971
(29)
(234.446)
9.284
9.284
(225.182)
368.140
14.104
157.062
0,78
96,05%
9.264

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos Responsabilidade Limitada

CNPJ: 11.026.627/0001-38

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

23/12/2024	
Quantidade	R\$
201.491.024	-
201.491.024	-

Valor por cota (valor expresso em reais)

-

8.2. Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderia realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, dependiam de prévio registro na CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deveria dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas, as despesas com colocação de cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

No período de 1º de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo) não houve emissão de novas cotas.

8.3. Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderia amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicaria 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.

No período findo em 23 de dezembro de 2024, o Fundo realizou amortização total das cotas conforme aprovado em consulta formal concluída em 12 de setembro de 2024 e divulgação do Fato Relevante em 11 de dezembro de 2024, realizada por meio da entrega de ativos no montante de R\$ 1.651.837 e de recursos remanescentes integrantes do caixa do Fundo aos Cotistas no montante de R\$ 113.040.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

23/12/2024
83.945
83.945

No período de 1º de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo) o Fundo incorreu em R\$ 57 em gastos com colocação de cotas.

8.5. Reserva de contingência

Reserva de contingência

23/12/2024
9.566
9.566

Para arcar com despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio líquido do Fundo, se houver, poderia ser constituída Reserva de Contingência, que seria correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso fossem utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, seria procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atingia o limite acima previsto.

No período de 1º de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo) o Fundo reverteu da reserva de contingência o montante de R\$ 9.264.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Prejuízo líquido do período

23/12/2024

Patrimônio líquido inicial

(80.157)

Adições/deduções

Amortizações de cotas de investimentos integralizados

(1.764.877)

Gastos com colocação de cotas

(57)

(1.764.934)

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

-35,93%

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

10. Encargos debitados ao Fundo

Taxa de fiscalização da CVM

Despesa de consultoria

Taxa de administração

Despesas/(receitas) operacionais

23/12/2024	
Valores	Percentual
60	0,00%
19.243	1,11%
5.013	0,29%
(3.123)	-0,18%
21.193	1,22%
	1.730.830

Patrimônio líquido médio do exercício

11. 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 sobre a 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, sujeitavam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficavam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas fossem 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.

12. Demandas judiciais

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

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia do Fundo eram prestados pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

No período de 1º de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo) o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 6 e 13.

15. Outras informações

15.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período findo em 23 de dezembro de 2024, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

15.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo incluía, 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 mantinha serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetuava a divulgação destas informações em seu site.

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

As alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 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 - FII's, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

15.4 Em 08 de julho de 2024, através do Instrumento particular de alteração do regulamento, considerando que os fundos de investimento devem adaptar-se integralmente às disposições da Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("CVM 175"), nos termos do Artigo 134 da parte geral da referida norma; resolvem a Administradora e a Gestora promover a alteração integral e a consolidação do regulamento do Fundo para fins de adaptação à Resolução CVM 175, sem necessidade de aprovação em assembleia de cotistas nos termos da Resolução CVM 175 e Ofício Circular nº 2/2023/CVM/SIN/SSE de 2023, o qual passará a vigorar, a partir da presente data.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 702B1BCA-3844-4168-835B-069EB51A1E85	Status: Concluído
Assunto: DF_FUNDO DE FUNDOS FII - Encerramento 23.12.24.pdf	
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)	
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables	
Envelope fonte:	
Documentar páginas: 12	Assinaturas: 1
Certificar páginas: 8	Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado	Remetente do envelope:
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado	Jefferson Pereira
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai São Paulo, São Paulo 04538-132
	jefferson.pereira@pwc.com
	Endereço IP: 134.238.160.204

Rastreamento de registros

Status: Original	Portador: Jefferson Pereira	Local: DocuSign
02 de junho de 2025 21:59	jefferson.pereira@pwc.com	
Status: Original	Portador: CEDOC Brasil	Local: DocuSign
02 de junho de 2025 22:18	BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Fabio de Oliveira Araújo	DocuSigned by: 1295B63D319F49F...	Enviado: 02 de junho de 2025 22:02
ID: 273.828.148-66		Visualizado: 02 de junho de 2025 22:02
Cargo do Signatário: Sócio		Assinado: 02 de junho de 2025 22:18
fabio.araujo@pwc.com		
PwC BR	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado	
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital	Usando endereço IP: 134.238.160.20	
Detalhes do provedor de assinatura:		
Tipo de assinatura: ICP Smart Card		
Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5		
CPF do signatário: 27382814866		
Cargo do Signatário: Sócio		
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:		
Aceito: 09 de maio de 2022 17:26		
ID: 036696e5-148b-4b66-a10f-2d73c6e1688b		
Nome da empresa: PwC		

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Alexandra Lyrio	Copiado	Enviado: 02 de junho de 2025 22:02
alexandra.lyrio@pwc.com		
PwC BR		
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)		
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:		

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Não oferecido através da DocuSign		
Ana Masciotro ana.masciotro@pwc.com PwC BR Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 02 de junho de 2025 22:02 Visualizado: 02 de junho de 2025 22:10
Beatriz Monico beatriz.monico@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 02 de junho de 2025 22:02
Jefferson Pereira jefferson.pereira@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 02 de junho de 2025 22:18 Visualizado: 02 de junho de 2025 22:18 Assinado: 02 de junho de 2025 22:18
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	02 de junho de 2025 22:02
Envelope atualizado	Segurança verificada	02 de junho de 2025 22:11
Envelope atualizado	Segurança verificada	02 de junho de 2025 22:11
Envelope atualizado	Segurança verificada	02 de junho de 2025 22:15
Envelope atualizado	Segurança verificada	02 de junho de 2025 22:15
Entrega certificada	Segurança verificada	02 de junho de 2025 22:02
Assinatura concluída	Segurança verificada	02 de junho de 2025 22:18
Concluído	Segurança verificada	02 de junho de 2025 22:18
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a PwC poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a PwC:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: fiche.alessandra@pwc.com

Para informar seu novo endereço de e-mail a PwC:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a PwC:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a PwC:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a PwC conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por PwC durante o curso do meu relacionamento com você.

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, PwC (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format,

and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact PwC:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

To advise PwC of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from PwC

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with PwC

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify PwC as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by PwC during the course of your relationship with PwC.