

www.pwc.com.br

Fundo de Investimento Imobiliário - Development V1

(CNPJ nº 40.102.445/0001-05)

(Administrado pela BTG Pactual

Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2023

e relatório do auditor independente





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Fundo de Investimento Imobiliário – Development V1
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – Development V1 ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

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.

Ênfase

Propriedade fiduciária

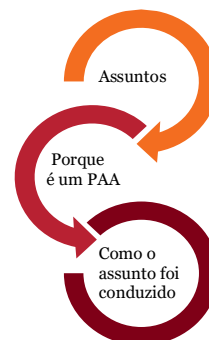
Conforme descrito na Nota 6.1, a transferência de propriedade fiduciária do imóvel do Fundo ainda não havia sido concluída até a presente data. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.



Fundo de Investimento Imobiliário – Development V1
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Principais Assuntos de Auditoria

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



Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo dos investimentos em ações de companhia sem negociação em bolsa e da propriedade para investimento (Notas Explicativas 3.3, 3.4, 5.2.c e 6)

A mensuração do valor justo dos investimentos em ações de companhia sem negociação em bolsa e da propriedade para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos.

A mensuração do valor justo das ações de companhia sem negociação em bolsa considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis e/ou transações recentes.

A mensuração do valor justo da propriedade para investimento considera técnicas de avaliação realizadas por meio de método comparativo, onde o valor é identificado através da comparação direta com imóveis situados na mesma região e que estejam disponíveis para venda ou que tenham sido vendidos recentemente.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo dos investimentos em ações de companhia sem negociação em bolsa e da propriedade para investimento.

Para a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Para as ações de companhia sem negociação em bolsa mensuradas com base nas transações recentes, inspecionamos a documentação decorrente da compra dos investimentos pelo Fundo.



Fundo de Investimento Imobiliário – Development V1
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Inspecionamos a aprovação formal pela Administração do laudo de avaliação do valor justo da propriedade para investimento, emitido por especialistas externos.

Consideramos que as principais premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo dos investimentos em ações de companhia sem negociação em bolsa e da propriedade para investimento divulgadas nas demonstrações financeiras são consistentes e alinhadas com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- 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



Fundo de Investimento Imobiliário – Development V1
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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 nas 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 do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 uma 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 manterem 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.

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

Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2024

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

DocuSigned by
Signed by: MARCOS PAULO PUTINI 1768825807
CPF: 1768825807
Signer Role: Auditor
Signing Time: 29 February 2024 12:07 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SERASA RFB v3

Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

Fundo de Investimento Imobiliário - Development V1
CNPJ: 40.102.445/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM -
CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balancos patrimoniais dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	1.190	1,60%	736	1,10%
Letras financeiras do tesouro (LFT)	5.1	441	0,59%	389	0,58%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (b)	3.880	5,21%	3.880	5,81%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (a)	1.516	2,03%	4.486	6,72%
Outros créditos		243	0,33%	221	0,33%
		7.270	9,75%	9.712	14,55%
Não circulante					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2 (c)	49.932	66,99%	40.774	61,07%
		49.932	66,99%	40.774	61,07%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		12.772	17,14%	12.772	19,13%
Ajuste de avaliação ao valor justo		4.670	6,27%	3.620	5,42%
	6	17.442	23,40%	16.392	24,55%
Total do ativo		74.644	33,16%	66.878	39,10%
Passivo					
Circulante					
Provisões e contas a pagar		109	0,15%	116	0,17%
Total do passivo		109	0,15%	116	0,17%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	66.811	89,64%	66.811	100,07%
Gastos com colocação de cotas	9.4	(236)	-0,32%	(236)	-0,35%
Lucros (prejuízos) acumulados		7.959	10,68%	187	0,28%
Total do patrimônio líquido		74.535	100,00%	66.762	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		74.644	100,15%	66.878	100,17%

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

Fundo de Investimento Imobiliário - Development V1
CNPJ: 40.102.445/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM-
CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações de resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	6.4	419	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	6	1.050	3.227
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	11	-	(956)
Resultado líquido de propriedades para investimento		1.469	2.271
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	38	(89)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	(38)	89
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2 (a)	363	222
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2 (a)	(45)	(36)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2 (a)	34	(32)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	5.2 (c)	6.805	(472)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		7.157	(318)
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		110	310
Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)		52	341
		162	651
Despesas operacionais			
Taxa de administração	7 e 11	(902)	(827)
Outras receitas (despesas) operacionais	11	(114)	(114)
		(1.016)	(941)
Lucro líquido/(Prejuízo) do exercício		7.772	1.663
Quantidade de cotas integralizadas	9.1	66.811	66.811
Lucro/(Prejuízo) por cota integralizada - R\$		116,33	24,89
Valor patrimonial da cota - R\$		1.115,61	999,27

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

Fundo de Investimento Imobiliário - Development V1
CNPJ: 40.102.445/0001-05
(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 2023 e 2022

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2021		55.260	(188)	(1.476)	53.596
Cotas de investimentos integralizadas	9.2	11.551	-	-	11.551
Gastos com colocação de cotas	9.4	-	(48)	-	(48)
Lucro líquido do exercício		-	-	1.663	1.663
Em 31 de dezembro de 2022		66.811	(236)	187	66.762
Lucro líquido do exercício		-	-	7.772	7.772
Em 31 de dezembro de 2023		66.811	(236)	7.959	74.535

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

Fundo de Investimento Imobiliário - Development V1
CNPJ: 40.102.445/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de administração		(899)	(816)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		-	(956)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		297	(98)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(22)	(153)
Caixa líquido das atividades operacionais		(624)	(2.023)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		110	310
Rendimentos de títulos de renda fixa		52	341
Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	5.2 (a)	-	(8.974)
Venda de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	5.2 (a)	2.959	4.420
Recebimento de rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	5.2 (a)	362	222
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	-	(3.880)
Aquisição de ações de companhias fechadas	5.2 (c)	(2.353)	(9.319)
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	6	-	(1.144)
Caixa líquido das atividades de investimento		1.130	(18.024)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	-	11.551
Pagamento de gastos com colocação de cotas	9.4	-	(48)
Caixa líquido das atividades de financiamento		-	11.503
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		506	(8.544)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		1.125	9.669
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		1.631	1.125

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

Fundo de Investimento Imobiliário - Development V1
CNPJ: 40.102.445/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - Development V1 ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 18 de fevereiro de 2021, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 3 de março de 2021 e o início de suas atividades em 3 de março de 2021.

O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição dos seguintes ativos; (i) bens imóveis comerciais e/ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, shopping centers, centros logísticos e/ou de distribuição destinados à locação, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral; bem como bens imóveis residenciais, notadamente prédios, edifícios, casas, loteamentos ou lotes, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, e empreendimentos imobiliários residenciais em geral ("Imóveis-Alvo"); e/ou; (ii) quotas ou ações de emissão, respectivamente, de sociedades ou companhias que tenham por objetivo o investimento, direto ou indireto, em Imóveis-Alvo.

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

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

LKDV11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	(*)
Fevereiro	(*)
Março	(*)
Abril	(*)
Maio	(*)
Junho	969,58
Julho	969,58
Agosto	997,23
Setembro	(*)
Outubro	(*)
Novembro	(*)
Dezembro	(*)

(*) Não houve negociação de cotas

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 29 de fevereiro de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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 a data base do Fundo 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 a data base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data base do Fundo. 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 e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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.

Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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 e passivos 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 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. 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 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelos seus respectivos valores justos, os quais refletem as condições de mercado no momento de sua aferição. A variação no valor justo das ações de companhia fechada é reconhecida na demonstração do resultado do exercício/período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. Para as companhias que o valor justo não pode ser identificado, a metodologia de avaliação adotada para mensuração considera os preços de recentes negociações dos investimentos realizada pelo Fundo junto a terceiros

Fundo de Investimento Imobiliário - Development V1
CNPJ: 40.102.445/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.4 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/período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 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.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 8.

III) 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.

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício/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 poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

Fundo de Investimento Imobiliário - Development V1
CNPJ: 40.102.445/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 implicarão 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, 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.

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

- (a) Letras financeiras do tesouro
(b) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

31/12/2023	31/12/2022
441	389
1.190	736
1.631	1.125

(a) Está composto letras financeiras do tesouro (LFT) . São títulos públicos federais avaliados a mercado, tendo como base indexadores e/ou preços divulgados nos boletins ou publicações especializadas da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA").

(b) Estão compostas por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

5.2 De natureza imobiliária

- (a) Cotas de fundos de investimento imobiliários
(b) Certificados de recebíveis imobiliários
(c) Ações de companhias fechadas

31/12/2023	31/12/2022
1.516	4.486
3.880	3.880
49.932	40.774
55.328	49.140
5.396	8.366
49.932	40.774

Circulante

Não circulante

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII

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

Composição da carteira

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

31/12/2023						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor da Cota	Total
Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	1,00%	15.031	100,83	1.516
						1.516

31/12/2022						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor da Cota	Total
Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	2,74%	44.855	100,00	4.486
						4.486

Movimentação dos exercícios

Saldo em 31 de dezembro de 2021

- Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)
Venda de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)

-
8.974
(4.420)
(36)
(32)

Saldo em 31 de dezembro de 2022

- Venda de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)

4.486
(2.959)
(45)
34

Saldo em 31 de dezembro de 2023

1.516

Fundo de Investimento Imobiliário - Development V1
CNPJ: 40.102.445/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(b) Certificado de recebíveis imobiliários (CRIs)

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

Composição da carteira

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

31/12/2023										
Emissor	Ativo	Lastro	emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Vencimento	Taxa de juros	Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
True Securitizadora S.A.	20E0107389	(6)	N/A	296	05/05/2020	07/05/2025	Pré + 0,001%	3.880	3.829	3.880
								3.880	3.829	3.880
31/12/2022										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
True Securitizadora S.A.	20E0107389	(6)	N/A	296	05/05/2020	07/05/2025	Pré + 0,001%	3.880	3.791	3.880
								3.880	3.791	3.880

As informações sobre os referidos certificado de recebíveis imobiliários (CRIs) encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: True Securitizadora S.A. (www.truesecuritizadora.com.br)

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Ativo	Lastro	Devedor	Garantia	31/12/2023	31/12/2022
True Securitizadora S.A.	20E0107389	(6)	VY Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	(g), (k)	3.880	3.880
					3.880	3.880

Legendas

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário.
(2) - Escritura de Superfície
(3) - CCB
(4) - Contrato de Compra e Venda
(5) - Pulverizado
(6) - Debenture
(7) - Contrato de locação

Regime de Garantias

- (a) - Regime fiduciário
(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(c) - Coobrigação
(d) - Subordinação
(e) - Fundo de reserva
(f) - Hipoteca
(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis

- (h) - Aval
(i) - Fundo de overcollateral
(j) - Fiança
(k) - Alienação fiduciária de ações
(l) - Fundo de liquidez
(m) - Direito de retrocesso
(n) - Carta fiança

A movimentação ocorrida na conta de certificado de recebíveis imobiliários (CRIs) no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2021	-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	3.880
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(89)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	89
Saldo em 31 de dezembro de 2022	3.880
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	-
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	38
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(38)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	3.880

(c) Ações de companhias fechadas

31/12/2023					
Empresa		Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Total
Hipe Participações S.A.	(a)	Não	12.081	4,39%	11.859
Maragogi SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(b)	Não	7.670.400	30%	12.430
SR71 Participações Ltda.	(a)	Sim	32.052.045	100%	25.643
					49.932
31/12/2022					
Empresa		Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Total
Hipe Participações S.A.	(a)	Não	12.081	4,39%	11.107
Maragogi SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(b)	Não	7.670.400	30%	5.624
SR71 Participações Ltda.	(a)	Sim	32.052.045	100%	24.043
					40.774

Descrição HIPE Participações S.A. - Sociedade com sede à Avenida Cezira Giovanoni Moretti, 955 – Santa Rosa – Piracicaba/ SP – 2º andar – Sala 8 e tem como objeto social da Companhia deverá compreender a administração de bens próprios e a participação, diretamente ou através de subsidiárias, como quotista ou acionista, no capital social de outras sociedades, no país ou no exterior, e/ou em fundos de investimento, como cotista, incluindo a celebração de sociedades em conta de participação.

Maragogi SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Sociedade com sede à Avenida Sumaré, 1421 – Perdizes - São Paulo/ SP – sala 13 e tem por objetivo social a compra e venda de bens imóveis, assim entendidos os terrenos e/ou edificações, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a incorporação imobiliária, a locação de bens imóveis próprios, aquisição de títulos de créditos decorrentes de vendas de bens imóveis e a participação em outras sociedades, bem como a construção de imóveis destinados à venda.

SR71 Participações Ltda. - Sociedade com sede à Alameda Santos, 2159 – Cerqueira César – São Paulo/ SP e tem como objeto social (i) a compra, venda, administração e locação de imóveis próprios, não abrangida a atividade de intermediação imobiliário/ (ii) a incorporação de empreendimentos imobiliários, bem como a execução e/ou contratação da execução de serviços ordinários, extraordinários e complementares, relacionados a seu objeto, nos termos da Lei nº 4.591/64; e (iii) participação, como cotista ou acionista, em outras sociedades, sejam essas simples ou empresariais, nacionais ou estrangeiras.

(a) As investidas estão contabilizadas ao valor de custo, equivalente ao valor dos aportes de capital realizados, visto que suas propriedades para investimento estão em desenvolvimento e/ou estágio inicial.

(b) O valor justo correspondente as ações destas companhias está suportado por laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, datados de dezembro de 2023 e 2022,e formalmente aprovado pela administração em janeiro de 2024 e 2023. O valor justo está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado utilizando o método da renda (Fluxo de caixa descontado).

A Binswanger Brazil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brazil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2021	31.927
Aquisição de ações de companhias fechadas	9.319
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	(472)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	40.774
Aquisição de ações de companhias fechadas	2.353
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	6.805
Saldo em 31 de dezembro de 2023	49.932

Fundo de Investimento Imobiliário - Development V1
CNPJ: 40.102.445/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

6. Propriedades para investimento

6.1 Descrição dos empreendimentos	Valor justo 31/12/2023	Valor justo 31/12/2022
Corresponde a 1 andar da Torre Galleria, localizado na Avenida Bailarina Selma Parada, nº 505, Jardim Madalena - Campinas - SP, registrado sob matrícula número 140.265 no 1º cartório de registro de Imóveis de Campinas - SP. O empreendimento conta com o total de 958,600 m² de área privativa, com 28 vagas de garagem indeterminadas. (*)	17.442	16.392
	<u>17.442</u>	<u>16.392</u>

(*) O processo de averbação da matrícula 140.265 para o nome do Fundo está em andamento.

Em 5 de março de 2021, O Fundo celebrou o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outras Avenças ("Instrumento" ou "CVC") com a Torre Galleria Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.053.664/0001-78, tendo por objeto a promessa de venda e compra de um andar (fração ideal) de uma torre corporativa localizada em um Complexo Imobiliário no município de Campinas, estado de São Paulo, o complexo conta com o total de 958,600 m² de área privativa, contam com 28 vagas de garagem indeterminadas, localizadas nos respectivos pavimentos inferiores ao Complexo Imobiliário, que poderão ser utilizadas de forma livre e aleatória, mediante serviço de manobristas na forma estabelecida na convenção de condomínio (Imóvel). O Instrumento prevê a aquisição do Imóvel pelo montante total de R\$ 11.894, a serem desembolsados da seguinte forma:

(i) O montante de R\$ 1.982, pago a título de sinal, no mesmo dia da assinatura do instrumento; (ii) O montante de R\$ R\$ 8.921, a ser pago em 9 parcelas de R\$991, mensais e consecutivas, todas reajustadas de acordo com a variação acumulada do INCC-DI/FGV; (iii) O montante de R\$ 991, a ser pago em até 5 dias da expedição do auto de conclusão das obras e entrega da posse das unidades.

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

Saldo em 31 de dezembro de 2021	12.315
Aquisição de imóveis para renda	1.144
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	3.227
Obrigações por aquisição de imóveis	(294)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	16.392
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	1.050
Saldo em 31 de dezembro de 2023	17.442

6.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	31/12/2023			
	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Torre Galleria	0%	10 anos	9,50%	8,00%
Empreendimento	31/12/2022			
	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Torre Galleria	0%	10 anos	9,50%	9,00%

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa BINSWANGER Brasil, datados de setembro de 2023 e novembro de 2022, e aprovado pela Administração em janeiro de 2024 e 2023. O método para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, extraindo-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise.

A Binswanger Brazil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brazil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

6.4 Receita de aluguéis

	31/12/2023	31/12/2022
Receita de alugueis	419	-
	<u>419</u>	<u>-</u>

7 Encargos e taxa de administração

	31/12/2023	31/12/2022
Taxa de administração	902	827
	<u>902</u>	<u>827</u>

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 1,25% à razão de 1/12 avos, calculada sobre (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deve ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 durante os 12 primeiros meses, e, a partir do 13º mês, inclusive, R\$ 25, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; (b) caso o FII seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária, valor equivalente a 0,05% a incidir sobre a mesma base de cálculo da Taxa de Administração, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 5 mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M/FGV a partir do mês subsequente à data de início das atividades do Fundo.

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

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor faz jus a uma taxa de performance a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 do 1º mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo ao Gestor. A Taxa de Performance é calculada conforme fórmula descrita no regulamento do Fundo.

8 Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período pode, a critério do Administrador, ser distribuído aos Cotistas mensalmente, sempre no 17º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 17º dia útil dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do Gestor e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido/(Prejuízo) do exercício	7.772	1.663
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	(38)	89
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	(34)	32
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(1.050)	(3.227)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	38	(89)
Ajuste a valor justo de ações de companhias fechadas	(6.805)	472
Despesas operacionais pagas/não pagas	(3)	10
Prejuízo base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	(120)	(1.050)
(Prejuízo)/Rendimentos apropriados	<u>(120)</u>	<u>(1.050)</u>
Prejuízo de caixa do exercício	(120)	(1.050)
Prejuízo de caixa acumulado	<u>(1.287)</u>	<u>(1.167)</u>

9. Patrimônio Líquido

9.1 Cotas integralizadas

31/12/2023		31/12/2022	
Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
66.811	66.811	66.811	66.811
<u>66.811</u>	<u>66.811</u>	<u>66.811</u>	<u>66.811</u>
	1.000		1.000

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

Fundo de Investimento Imobiliário - Development V1
CNPJ: 40.102.445/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

9.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, a Administradora, pode, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão, realizar novas emissões de cotas independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado que: (I) O valor limite de R\$ 150.000; (II) O valor de cada nova cota deve ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas; (III) Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 dias úteis, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. A data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência é definida nos documentos que aprovem as novas emissões; (IV) Na nova emissão, os cotistas podem ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3; (V) . As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes; (VI) A integralização das cotas do Fundo é feita em moeda corrente nacional à vista ou a prazo, conforme previsto na ata de Assembleia Geral ou no Ato do Administrador, conforme aplicável. No caso de integralização a prazo, a integralização ocorre mediante chamada de capital realizada pela Administradora. Os cotistas tem o prazo mínimo de 5 dias corridos a contar da chamada de capital para integralizar os recursos no Fundo. A chamada de capital pode abranger o montante total subscrito ou apenas uma parcela, de acordo com as necessidades do Fundo, a exclusivo critério da Administradora e do Gestor; (VII) De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão podem ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM nº 472/08, o objeto e a política de investimentos do Fundo; (VIII) Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros do Fundo serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em fundos de renda fixa realizadas no período.

Nas emissões de cotas do Fundo com integralização em séries, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição e no compromisso de investimento serão aplicadas as penalidades dispostas no Regulamento do Fundo. (IX) Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista no Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil; (X) É admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deve ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM no 400/03. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 30 dias corridos contados da data da subscrição.

A primeira chamada de capital referente a 1ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 11.042 com valor unitário de R\$ 1,00, totalizando 11.042 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 24 de fevereiro de 2021 e encerrada em 2 de março de 2021.

A segunda chamada de capital referente a 1ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 11.042 com valor unitário de R\$ 1,00, totalizando 11.042 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 22 de março de 2021 e encerrada em 26 de março de 2021.

A terceira chamada de capital referente a 1ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 10.842 com valor unitário de R\$ 1,00, totalizando 10.842 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 1o de junho de 2021 e encerrada em 4 de junho de 2021.

A quarta chamada de capital referente a 1ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 10.842 com valor unitário de R\$ 1,00, totalizando 10.842 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 28 de julho de 2021 e encerrada em 2 de agosto de 2021.

A quinta chamada de capital referente a 1ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 10.842 com valor unitário de R\$ 1,00, totalizando 10.842 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 3 de novembro de 2021 e encerrada em 8 de novembro de 2021.

A sexta chamada de capital referente a 1ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 650 com valor unitário de R\$ 1,00, totalizando 11.042 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 18 de novembro de 2021 e encerrada em 23 de novembro de 2021.

A 2ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 11.551 com valor unitário de R\$ 1,00, totalizando 11.551 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 7 de fevereiro de 2022 e encerrada em 12 de abril de 2022.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não emitiu novas cotas.

9.3 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.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve amortização de cotas.

9.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2023	31/12/2022
Gastos com colocação de cotas	236	236
	236	236

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas (2022 - R\$ 48).

9.5 Reserva de contingência

O regulamento do Fundo prevê que para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, pode ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou ativos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao o valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência é procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

10. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido/(Prejuízo) do exercício	7.772	1.663
Patrimônio líquido inicial	66.762	53.596
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	-	11.551
Gastos com colocação de cotas	-	(48)
Total das adições/deduções	-	11.503
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	11,64%	2,55%

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

11. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	-	0,00%	956	1,55%
Taxa de administração	902	1,34%	827	1,34%
Outras receitas (despesas) operacionais	114	0,17%	114	0,18%
	1.016	1,51%	516	3,07%
Patrimônio Líquido médio mensal		67.294		61.854

Patrimônio Líquido médio mensal

12. Tributação

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

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

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

13. Serviços de custódia e tesouraria

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

Fundo de Investimento Imobiliário - Development V1
CNPJ: 40.102.445/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas explicativas nsº 7 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

	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	-	1.190	-	1.190
Letras financeiras do tesouro (LFT)	441	-	-	441
Ações de companhias fechadas	-	-	49.932	49.932
Propriedades para investimento	-	-	17.442	17.442
Total do ativo	441	1.190	67.374	69.005

	31/12/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundos de Renda Fixa	-	736	-	736
Ações de companhias fechadas	-	-	40.774	40.774
Propriedades para investimento	-	-	16.392	16.392
Total do ativo	-	736	57.166	57.902

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, títulos públicos federais, no valor justo das propriedades para investimento, das ações de companhias fechadas, certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 e 5.2 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), e 6 (Propriedades para investimento).

16. Outras informações

- 16.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, contratou a Pricewaterhousecoopers somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 16.3 Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não houve alterações no regulamento do Fundo.
- 16.4 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.
- A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024.
- Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

17. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2023 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

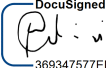
* * *

Certificate Of Completion

Envelope Id: AE70D7F862774E348F4EBA5AF1F544DD		Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: DF VF DEVELOPMENT V1 FII_Dezembro23.pdf		
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)		
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables		
Source Envelope:		
Document Pages: 16	Signatures: 1	Envelope Originator: Jefferson Pereira Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai São Paulo, São Paulo 04538-132 jefferson.pereira@pwc.com IP Address: 134.238.160.120
Certificate Pages: 2	Initials: 0	
AutoNav: Enabled		
Envelopeld Stamping: Enabled		
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia		

Record Tracking

Status: Original	Holder: Jefferson Pereira	Location: DocuSign
29 February 2024 19:09	jefferson.pereira@pwc.com	
Status: Original	Holder: CEDOC Brasil	Location: DocuSign
29 February 2024 20:07	BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	

Signer Events	Signature	Timestamp
Marcos Paulo Putini marcos.paulo@pwc.com Sócio PricewaterhouseCoopers Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	DocuSigned by:  369347577ED1491... Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 134.238.160.130	Sent: 29 February 2024 19:39 Viewed: 29 February 2024 20:06 Signed: 29 February 2024 20:07
Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SERASA RFB v5 Signer CPF: 17668525807 Signer Role: Partner		
Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign		

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Jefferson Pereira jefferson.pereira@pwc.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 29 February 2024 20:07 Viewed: 29 February 2024 20:07 Signed: 29 February 2024 20:07
Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign		
Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	29 February 2024 19:39
Certified Delivered	Security Checked	29 February 2024 20:06
Signing Complete	Security Checked	29 February 2024 20:07
Completed	Security Checked	29 February 2024 20:07

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------