



Grant Thornton

Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário – FII CNPJ nº: 20.173.064/0001-00

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento em Participações
BKO I – Multiestratégia)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A –
CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor
independente nº 239QA-007-PB

Período de 12 de agosto de 2022 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o período de 12 de agosto de 2022 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do
Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 12 de agosto de 2022 (data da transformação do Fundo) à 30 de junho de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 12 de agosto de 2022 (data da transformação do Fundo) à 30 de junho de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Incerteza relevante quanto à continuidade operacional

Chamamos atenção ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2023, no qual pode ser verificado que o Fundo apresenta patrimônio líquido negativo (passivo a descoberto). Tal condição indica a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional do Fundo, uma vez que fica dependente de novos aportes de recursos a serem realizados pelos cotistas. Nossa opinião não contém ressalva em função desse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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.

Investimento em ações de companhia de capital fechado

(Conforme Nota Explicativa nº 5.2, Ações de companhias fechadas)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2023 o Fundo possuía investimento na Residenciais One Holding S.A. ("Companhia Investida") a qual estava marcada a zero na data base, oriundo do resultado da avaliação à valor justo da companhia investida. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a realização e a existência do investimento como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** validação da existência do investimento por meio do livro de ações da companhia investida; **(iii)** avaliamos a suficiência dos procedimentos de auditoria realizados e das conclusões obtidas pela equipe de auditoria responsável pelos trabalhos da companhia investida na data-base 31 de dezembro de 2022; **(iv)** envolvemos nossos especialistas para a revisão do laudo para o investimento avaliado à valor justo. Os procedimentos realizados contemplaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelo método do fluxo de caixa descontado; e **(iv)** teste de aderência entre as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do ativo e o resultado obtido no período, foram razoáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Ênfase

Transformação do Fundo

Chamamos atenção à Nota Explicativa no 16e, em Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada em 08 de agosto de 2022, foi deliberado e aprovado, entre outros assuntos, a mudança de classificação do Fundo que, a partir do fechamento das operações de 11 de agosto de 2022, passou de Fundo de Investimento em Participações para Fundo de Investimento Imobiliário adotando a nova denominação "Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário". Nossa opinião não contém ressalva em função desse assunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora 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 Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora 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 não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de setembro de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
Contador CRC 1SP-260.164/O-4

Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento em Participações BKO I – Multiestratégia)
CNPJ: 20.173.064/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2023	% do PL
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	90	-19,27%
Outros créditos		9	-1,93%
Total do ativo		99	-21,19%
Passivo	Nota	30/06/2023	% do PL
Circulante			
Provisões e contas a pagar	16.4	566	-121,19%
Total do passivo		566	-121,19%
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	50.103	-10728,69%
Amortização de cotas	8.3	(4.749)	1016,92%
Prejuízos acumulados		(45.821)	9811,77%
Total do patrimônio líquido		(467)	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		99	-21,19%

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

Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento em Participações BKO I – Multiestratégia)
CNPJ: 20.173.064/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado do período de 12 de agosto de 2022 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2023

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

	Nota	30/06/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	5.2	738
		738
Resultado líquido de atividades imobiliárias		738
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5.1	3
		3
Despesas operacionais		
Despesa de consultoria	10	(390)
Despesa da avaliação	10	(40)
Taxa de administração	6 e 10	(365)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(11)
Outras despesas operacionais	10	(53)
		(859)
Prejuízo do período		(118)
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	50.107
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		(2,35)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		(9,32)

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

Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário - FII**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento em Participações BKO I – Multiestratégia)****CNPJ: 20.173.064/0001-00****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 12 de agosto de 2022 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2023**

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 11 de agosto de 2022		50.103	(4.749)	(45.703)	(349)
Prejuízo do período		-		(118)	(118)
Em 30 de junho de 2023		50.103	(4.749)	(45.821)	(467)

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

Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário - FII**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento em Participações BKO I – Multiestratégia)****CNPJ: 20.173.064/0001-00****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período 9 de agosto de 2022 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais

	30/06/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Pagamento de despesas de consultoria	(390)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(232)
Pagamento de despesas de avaliação	(20)
Pagamento de taxa de custódia	(2)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(3)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(20)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(1)
Caixa líquido das atividades operacionais	(668)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	3
Redução de capital em companhias fechadas	738
Caixa líquido das atividades de investimento	741
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	73
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	17
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	90

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

Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento em Participações BKO I – Multiestratégia)

CNPJ: 20.173.064/0001-00

(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 12 de agosto de 2022 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), anteriormente denominado Fundo de Investimentos em Participações BKO I - Multiestratégia, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído em 30 de abril de 2014, tendo iniciado suas atividades em 21 de agosto de 2014. O Fundo atua sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e destinado exclusivamente a Investidores Qualificados. Conforme detalhado na Nota Explicativa 16.4, foi deliberado na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada em 08 de agosto de 2022, entre outros assuntos, a mudança de classificação do Fundo que, a partir do fechamento das operações de 11 de agosto de 2022, passou de Fundo de Investimento em Participações para Fundo de Investimento Imobiliário.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio de (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato "atípico", na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do artigo 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei 8.245/91") ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Ativos Alvo"); (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

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 (REON11), entretanto, até 30 de junho de 2023 não ocorreu 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 estão sendo apresentadas para o período de 9 de agosto de 2022 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2023, conforme mencionado na nota explicativa 1. Desta forma, as demonstrações financeiras do Fundo não estão sendo apresentadas de forma comparativa com o período anterior.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 28 de setembro de 2023.

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 correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento em Participações BKO I – Multiestratégia)

CNPJ: 20.173.064/0001-00

(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 12 de agosto de 2022 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.4 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.5 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.

3.6 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 3.4, 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 de recebíveis renegociados.

3.7 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas 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 ações de companhia fechada é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.8 Bonificações, dividendos e/ou juros sobre capital próprio

Os dividendos e/ou juros sobre capital próprio são contabilizados em receita quando recebidos ou quando há a aprovação dos dividendos pelos acionistas da investida do Fundo, o que ocorrer primeiro.

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 período.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e

Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento em Participações BKO I – Multiestratégia)

CNPJ: 20.173.064/0001-00

(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 12 de agosto de 2022 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

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 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.7 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, conseqüentemente, 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.

4.1.8 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).

4.1.9 Risco de liquidez

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-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 caráter não imobiliário

BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI

30/06/2023

90

90

Estão compostas por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento em Participações BKO I – Multiestratégia)
CNPJ: 20.173.064/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira do período de 12 de agosto de 2022 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

5.2 De caráter imobiliário

Ações de companhias fechadas	30/06/2023			
	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
Residenciais One Holding S.A.	Sim	43.007.552	99,99%	-
				-

A Residenciais One Holding S.A. ("Companhia"), foi constituída em 03 de março de 2015, situada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.744 – Jardim Paulistano. A Companhia é uma *holding* e tem por objeto social a participação em outras sociedades por ações, abertas ou fechadas ou em sociedades limitadas nas quais a Residenciais One Holding S.A. ("Residenciais One") ou suas sociedades controladas detenham, ou venham a deter concomitantemente à Companhia, participação societária, no mínimo 20% e cujas atividades principais sejam o desenvolvimento de projetos nos quais a Residenciais One participe (ou empresas do mesmo grupo econômico) por meio (i) da construção, da incorporação, e (ii) do desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de quaisquer naturezas, incluindo, mas não se limitando, a residencial, comercial e/ou misto ("Sociedades investidas").

Em 30 de junho de 2023, a Companhia possuía participação nas controladas abaixo relacionadas:

Descrição	Controle	% Participação	Projeto
Demeter Emp. Imobiliário SPE S.A.	Integral	100%	BK 30 Largo do Arouche
Paris Almir Ribeiro Emp. Imobiliário SPE S.A.	Integral	100%	Wave Perdizes
Samuel Porto Emp. Imobiliários Ltda.	Integral	100%	Wave Saúde
Aderito Empreend. Imob. SPE Ltda.	Integral	88%	Wave SJRP
Pedro Taques SPE Empreend. Imob. Ltda.	Integral	100%	Citizen Paulista

Movimentação do período

Saldo em 11 de agosto de 2022	-
Redução de capital em companhias fechadas	(738)
Ajuste ao valor justo com ações de companhias fechadas	738
Saldo em 30 de junho de 2023	-

Em 30 de junho de 2023, as ações estão registradas no Fundo ao valor justo, que foi obtido através de laudo de avaliação elaborado pela B2R Capital, datado em 06 de setembro de 2023.

Para o cálculo do valor justo da Companhia, dentre as mais diversas metodologias para determinação do valor econômico de uma empresa, foi considerada a metodologia de Fluxo de Caixa Descontado como a mais apropriada para os ativos operacionais da Demeter Emp. Imobiliário SPE S.A. e Pedro Taques SPE Empreend. Imob. Ltda. Segundo o avaliador, essa metodologia consegue capturar de melhor forma as mudanças no setor e no desempenho da Companhia no curto, médio e longo prazo através do impacto desses fatores nos fluxos de caixa projetados, ao contrário das outras metodologias que são mais focadas na performance de curto prazo e/ou não conseguem capturar tão bem as especificidades da Companhia. Para os ativos não operacionais, a avaliação foi realizada através do valor patrimonial: Aderito Empreend. Imob. SPE Ltda., Paris Almir Ribeiro Emp. Imobiliário SPE S.A. e Samuel Porto Emp. Imobiliários Ltda., utilizando como base o valor contábil do patrimônio líquido de cada Companhia.

6. Encargos e taxa de administração

Taxa de administração	30/06/2023
	365
	365

Pela prestação de serviços de administração do Fundo, o Administrador faz jus à Taxa de Administração correspondente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano sobre o valor total do capital efetivamente integralizado pelos Cotistas, paga mensalmente à Administradora, observado o valor mínimo de R\$ 30 (trinta mil reais) ao mês atualizado anualmente pela variação do IGP-M e acrescida das despesas de escrituração das Cotas do Fundo.

A Taxa de Administração é apropriada diariamente, à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), como despesa do Fundo e será paga mensalmente pelo Fundo diretamente à Administradora, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao vencido.

Pelos serviços de liquidação, custódia e tesouraria, o Fundo paga ao Custodiante a seguinte remuneração: 0,015% (quinze milésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5 (cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

Não é cobrada dos Cotistas taxa de ingresso e de saída no Fundo.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Comitê de Investimento, caso instalado, de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 17º (décimo sétimo) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição.

Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos, serão, a critério do Comitê de Investimento, caso instalado, em comum acordo com a Administradora: I. reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério do Comitê de Investimento, caso instalado, de comum acordo com a Administradora, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou II. destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; (ii) de liquidação do Fundo; e/ou (iii) de deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo, nos termos previstos no Regulamento.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2023
Prejuízo do período	(118)
Auste ao valor justo com ações de companhias fechadas	(738)
Despesas operacionais não pagas	63
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	(793)
Prejuízo de caixa do exercício	(793)
Prejuízo de caixa acumulado	(820)

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos subscritas	30/06/2023	
	Quantidade	R\$
	50.107	50.103
Cotas de investimentos integralizadas	50.107	50.103
Valor por cota (valor expresso em reais)		999,92

Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento em Participações BKO I – Multiestratégia)
CNPJ: 20.173.064/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira do período de 12 de agosto de 2022 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

8.2 Emissão de novas cotas

Encerrada a Primeira Emissão, por proposta da Administradora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do Capital Autorizado. O ato que aprovar a emissão de novas cotas, deverá dispor sobre as características da nova emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado o disposto no Regulamento.

A primeira emissão de Cotas do Fundo foi objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400/03. A data de início de distribuição se deu em 11 de agosto de 2014 e seu término em 08 de maio de 2015. Foram emitidas 50.107 cotas ao preço unitário inicial de R\$ 0,99, perfazendo o total de R\$ 50.103.

8.3 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.

No período findo em 30 de junho de 2023 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Durante o período findo em 30 de junho de 2023, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

8.5 Reserva de contingência

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

Durante o período findo em 30 de junho de 2023, o Fundo não constituiu reserva de contingências.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2023
Prejuízo do período	(118)
Patrimônio líquido inicial	(349)
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	33,81%

(*) 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

	30/06/2023
Taxa de administração	365
Despesa de consultoria	390
Despesa da avaliação	40
Taxa de fiscalização da CVM	11
Outras despesas operacionais	53
	859

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 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, artigo 40 da IN 1.585.

12. Demandas judiciais

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

13. Serviços de custódia e tesouraria

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

14. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5, 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

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

Ativos	30/06/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	90	-	90
Total do ativo	-	90	-	90

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo das Ações de companhias fechadas estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário).

Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento em Participações BKO I – Multiestratégia)
CNPJ: 20.173.064/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira do período de 12 de agosto de 2022 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

16. Outras informações

- 16.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período findo em 30 de junho de 2023, contratou a Grant Thornton 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.
- 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 É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo, realizar operações com derivativos. Durante o período findo em 30 de junho de 2023, não foram realizadas operações com instrumentos financeiros derivativos.
- 16.4 Em 30 de junho de 2023, o total da rubrica de provisões e contas a pagar é composto por

	30/06/2023
Taxa de administração	411
Despesa de avaliação	20
Taxa de fiscalização	9
Outros	126
	566

- 16.5 Em 08 de agosto de 2022, ainda com a denominação Fundo de Investimento em Participações BKO I – Multiestratégia, através de Assembleia Geral de Cotistas em razão da solicitação de Cotistas detentores de mais de 5% da totalidade das Cotas, foi deliberada, dentre outras, a mudança de classificação do Fundo, de modo que o mesmo passe a ser classificado como fundo de investimento imobiliário, denominado "Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário". Através de Fato Relevante em 16 de agosto de 2022 foi divulgado que em virtude das deliberações tomadas pelos Cotistas do Fundo na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 08 de agosto de 2022 e em consequência a conclusão dos trâmites operacionais perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), a partir do dia 12 de agosto de 2022 o Fundo foi oficialmente transformado em "fundo de investimento imobiliário".
- 16.6 Em 16 de agosto de 2022, a Administradora, vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, em virtude da aprovação das deliberações tomadas pelos Cotistas do Fundo na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 08 de agosto de 2022 e da consequente conclusão dos trâmites operacionais perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em 12 de agosto de 2022, para a transformação do Fundo em "fundo de investimento imobiliário", a Administradora informa que solicitou à B3 – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") a alteração do código de negociação ("Ticker") do Fundo de BKOI11 para REON11, e com isso, as cotas passarão a ser negociadas sob o novo Ticker a partir de 24 de agosto de 2022.
- 16.7 Em 19 de setembro de 2022 foi emitido o Termo de apuração da consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 16 de agosto de 2022, onde foram aprovadas: (i) as Demonstrações Financeiras Auditadas relativa ao exercício social encerrado em 28/02/2022; (ii) a aquisição, pelo Fundo, para atender suas necessidades de liquidez e/ou enquanto a parte do patrimônio do Fundo não seja alocada, de cotas de fundos de investimento da classe "renda fixa", assim definidos nos termos da regulamentação aplicável, administrados pela Administradora, conforme o caso, ou a suas pessoas ligadas; e (iii) a aplicação, pelo Fundo, em operações compromissadas da Administradora, conforme o caso, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, observadas as demais disposições do regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável.
- 16.8 Em 24 de abril de 2023, a Administradora, através de Fato Relevante que, em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia 16/02/2023 e atual Assembleia Extraordinária, convocada no dia 05/04/2023 a ser realizada por meio de Carta Consulta ("AGE"), vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que: O Fundo recebeu do comitê de investimentos um informativo, comunicando que não foram superadas as condições precedentes no prazo estipulado pela proposta de venda ("Proposta"), de tal maneira que a matéria em deliberação na AGE, conforme item "1" da ordem do dia, não será factível. Desta forma, considerando a impossibilidade em avançar com a Proposta recebida, a Administradora está nesta data encerrando o processo de aprovação da referida matéria em AGE, mantendo-se os demais itens objeto de deliberação. Por fim, a Administradora e o comitê de investimentos destacam que estão trabalhando ativamente, avaliando as melhores ações para preservar o interesse do Fundo e dos cotistas.
- 16.9 Em 16 de janeiro de 2023, a Administradora, vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que: i) Em razão da transformação do Fundo aprovada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 08 de agosto de 2022 ("Transformação" e "Assembleia de Transformação", respectivamente), fez-se necessária, para a elaboração das demonstrações financeiras exigidas pela regulamentação aplicável por ocasião da transformação de fundos de investimento, a reavaliação a valor justo da FIP BKO I Holding S.A. ("BKO Holding"), companhia que consolida os investimentos em ativos imobiliários do Fundo e único ativo alvo detido diretamente pelo Fundo; ii) O laudo de avaliação para apuração do valor justo/valor realizável líquido das sociedades de propósito específico ("SPEs") detidas pela BKO Holding ("Laudo"), conforme metodologia e premissas para avaliação posteriormente validadas pela Administradora e pelo Comitê de Investimentos do Fundo, foi confeccionado pela OGFI Outsourcing e Governança Financeira Ltda. ("Avaliadora"), empresa independente com foco na prestação de serviços para o mercado imobiliário. O Laudo avalia as SPEs detidas pela BKO Holding com valor justo inferior a zero, de modo que, tendo-se em vista as práticas contábeis aplicáveis à matéria, o Fundo passou a reconhecer a BKO Holding como possuindo valor zero em sua carteira; iii) Consequentemente, verificou-se um impacto negativo no patrimônio líquido do Fundo relativo à data-base da Transformação (08 de agosto de 2022) correspondente a 100,97% (cem inteiros e noventa e sete centésimos por cento) em comparação ao patrimônio líquido no dia útil anterior (05 de agosto de 2022). Adicionalmente, o valor do patrimônio líquido, relativo a 30 de dezembro de 2022 (tendo-se em vista a divulgação em periodicidade mensal do valor da cota), corresponde a R\$ 512.352,17 (quinhentos e doze mil e trezentos e cinquenta e dois reais e dezessete centavos) negativos, o que corresponde a aproximadamente, R\$ 10,23 (dez reais e vinte e três centavos) negativos por cota; iv) Em virtude do ajuste a valor justo descrito acima, os Informes Mensais e os Informes Trimestrais do Fundo, referentes às competências de agosto a novembro de 2022, foram reprocessados e reapresentados na presente data; v) Adicionalmente, ainda que a contratação e a confecção do Laudo tenham sido realizadas de forma tempestiva para a conclusão das demonstrações financeiras relativas à Transformação, nos termos do Art. 16, §6º, da Instrução CVM nº 579/2016, esclarece-se que o Laudo não pôde ser concluído antecipadamente tendo-se em vista, notadamente: (a) o fato de o laudo comparativo (isso é, o último laudo elaborado, de data-base dezembro de 2021) não ter sido confeccionado pela Avaliadora e sim pela antiga gestora do Fundo, cuja destituição foi aprovada na Assembleia de Transformação; (b) o processo de transferência de informações relativas às SPEs pela antiga gestora; e (c) o procedimento de validação da metodologia e das premissas utilizadas pela Avaliadora, bem como para a análise, ainda em curso, do Laudo e das Demonstrações Financeiras de Transformação por auditoria independente; e vi) A Administradora, a Consultora Especializada e o Comitê de Investimentos permanecem trabalhando na possibilidade de venda dos ativos do Fundo.
- 16.10 Em 16 de fevereiro de 2023, a Administradora, vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que: A RESIDENCIAIS ONE HOLDINGS.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo - SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.461, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 21.967.778/0001-44 ("Residenciais Holding") assinou uma proposta vinculante, sujeita a determinadas condições precedentes ("Transação"), com a CONSTRUTORA TS-R LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Apeninos, nº 1.126, 8º andar, conjuntos 81 e 82, Paraíso, CEP 04104-021, inscrita no CNPJ sob o nº 08.181.931/0001-45 ("Compradora"), para venda da participação societária de duas Sociedades de Propósito Específico ("SPE"). A venda da SPE PARIS e a SPE ADÉRITO ("SPEs"), que em conjunto são detentoras e de dois empreendimentos o: i) WAVE PERDIZES e; ii) WAVE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, localizados no estado de São Paulo ("Empreendimentos"). A Transação dos Empreendimentos está precificada com o montante total de R\$ 8.000 (oito milhões de reais), somado ao valor representativo de parcela dos dividendos a serem distribuídos pelas SPEs aos seus sócios. Caso a Transação se concretize, a Administradora estima que o impacto positivo no patrimônio líquido do Fundo será de, aproximadamente, R\$ 4.625,118 (quatro milhões seiscentos e vinte e cinco mil cento e dezoito reais) equivalente a R\$ 102,53 por cota, considerando a quantidade de cotas detida pelo Fundo nesta data.
- 16.11 No período findo em 30 de junho de 2023, não houve alterações no Regulamento do Fundo.

17. Eventos subsequentes

Após 30 de junho 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