

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário

CNPJ (09.552.812/0001-14)

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

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Aplicações em certificado de recebíveis imobiliários – CRI

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía na carteira investimentos em certificado de recebíveis imobiliários no montante de R\$795.295 mil que representava 78,18% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificado de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte, de liquidez, além do fato de sua precificação se utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários; o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado, verificação da liquidação financeira durante período e o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa no 5.2(a).

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

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

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

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

São Paulo, 12 de março de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP034519/O



Marília Nascimento Soares
Contadora CRC SP301194/O

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário

CNPJ: 09.552.812/0001-14

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2023	% do PL	31/12/2022	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	146.809	14,43%	71.060	7,10%
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	795.295	78,18%	868.808	86,75%
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	5.2 (b)	84.866	8,34%	79.948	7,98%
Rendimentos a receber - cotas de fundo de investimento imobiliário		146	0,01%	-	0,00%
Outros valores a receber	6	6.249	0,61%	5.010	0,50%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6	(5.010)	-0,49%	(5.010)	-0,50%
Outros créditos		2	0,00%	2	0,00%
		1.028.357	101,09%	1.019.818	101,83%
Total do ativo		1.028.357	101,09%	1.019.818	101,83%
Passivo e patrimônio líquido					
	Nota	31/12/2023	% do PL	31/12/2022	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	8	9.355	0,92%	12.474	1,25%
Cotista a disposição	8	-	0,00%	19	0,00%
Impostos e contribuições a recolher	12	7	0,00%	14	0,00%
Provisões e contas a pagar		1.746	0,17%	1.668	0,17%
Obrigações por operações compromissadas	17.3	-	0,00%	4.173	0,42%
Total do passivo		11.108	1,09%	18.348	1,83%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	1.087.338	106,89%	1.087.338	108,57%
Gastos com colocação de cotas	9.4	(32.252)	-3,17%	(32.252)	-3,22%
Reserva de contingências	9.5	681	0,07%	681	0,07%
Prejuízos acumulados		(38.518)	-3,79%	(54.297)	-5,42%
Total do patrimônio líquido		1.017.249	100,00%	1.001.470	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.028.357	101,09%	1.019.818	101,83%

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

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário**CNPJ: 09.552.812/0001-14****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	117.359	102.047
Resultado em transações com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	8.851	14.561
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	(4.557)	(9.036)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (b)	9.611	9.368
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (b)	-	126
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (b)	5.107	(12.446)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (b)	-	(26)
Despesas de operações compromissadas de CRI	17.3	(11)	(5.898)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		136.360	98.696
Outros ativos financeiros			
Resultado de cotas de fundo de renda fixa		11.351	10.536
Receitas de operações compromissadas		-	16
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	11	(2.370)	(2.057)
		8.981	8.495
Despesas operacionais			
Despesas com agente fiduciário	11	-	(599)
Despesas de emolumentos e cartórios	11	-	(162)
Taxa de administração	7 e 11	(9.751)	(10.570)
Taxa de fiscalização da CVM	11	(51)	(81)
Outras despesas operacionais	11	(378)	(431)
		(10.180)	(11.843)
Lucro líquido do exercício		135.161	95.348
Quantidade de cotas integralizadas	9.1	99.521.172	11.057.909
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		1,36	8,62
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		10,22	90,57

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

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário**CNPJ: 09.552.812/0001-14****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingências	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2021		606.328	(19.945)	573	(15.562)	571.394
Incorporadas do FII BTG Pactual Credito Imobiliário	9.2	481.010	(12.186)	108	3.639	472.571
Gastos com colocação de cotas	9.4	-	(121)	-	-	(121)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	95.348	95.348
Rendimentos apropriados	8	-	-	-	(137.722)	(137.722)
Em 31 de dezembro de 2022		1.087.338	(32.252)	681	(54.297)	1.001.470
Lucro líquido do exercício		-	-	-	135.161	135.161
Rendimentos apropriados	8	-	-	-	(119.382)	(119.382)
Em 31 de dezembro de 2023		1.087.338	(32.252)	681	(38.518)	1.017.249

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

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário**CNPJ: 09.552.812/0001-14****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 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		(9.416)	(6.270)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(51)	(40)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(808)	(238)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(2.375)	(1.443)
Transferência de recursos - Fundo incorporado		-	71.478
Caixa líquido das atividades operacionais		(12.650)	63.487
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		11.351	6.834
Rendimentos de operações compromissadas		-	8
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários - CRIs		-	4.007
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs		(4.184)	(53.989)
Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	(910.925)	(545.252)
Resgates de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	903.560	513.269
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	104.748	72.217
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	96.683	43.750
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	5.2 (b)	189	345
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (b)	-	(16.687)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (b)	-	16.113
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (b)	9.465	5.902
IRRF sobre ganho de capital		-	(22)
Caixa líquido das atividades de investimento		210.887	46.495
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos distribuídos	8	(122.488)	(77.896)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos		-	(16)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(122.488)	(77.912)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		75.749	32.070
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	71.060	38.990
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	146.809	71.060

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras 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 – BTG Pactual Crédito Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 10 de abril de 2008, com prazo de duração indeterminado, 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 06 de maio de 2008 e o início de suas atividades na mesma data.

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

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

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

BTCI11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	8,96
Fevereiro	8,89
Março	8,99
Abril	9,15
Maiο	9,24
Junho	9,15
Julho	9,40
Agosto	9,54
Setembro	9,84
Outubro	9,72
Novembro	9,72
Dezembro	9,93

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 12 de março de 2024.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

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

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

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

3.3.2 Certificados de Recebíveis Imobiliários

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

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.7 Risco tributário

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

4.1.8 Risco de liquidez

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

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

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

- (a) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF CP
(b) Cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP

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

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

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs
(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs

Circulante
Não circulante

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela Brazilian Securities, Bari Securitizadora S.A., Opea Capital, Virgo Companhia de Securitização, Planeta Securitizadora, VERT Capital Securitizadora, Habitasec Securitizadora, Ourinvest Securitizadora, Opea Securitizadora S.A., True Securitizadora, Barigui Securitizadora S.A., Canal Companhia de Securitização e REIT Securitizadora S.A., com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado. 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	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor de curva	Valor de Mercado	
Opea Securitizadora S.A.	22L1125928	(1)	N/A	2	15/12/2022	17/12/2032	IPCA + 9,3512%	65.000	68.360	68.587	
Vert Companhia Securitizadora	21G0479767	(1)	N/A	SR - 1	16/07/2021	21/07/2031	IPCA + 5,92%	40.000	44.950	44.197	
Vert Companhia Securitizadora	22F0930128	(1)	N/A	67	17/06/2022	21/06/2028	CDIE + 4%	47.850	43.218	43.850	
True Securitizadora S.A.	23H2516002	(1)	N/A	2	11/09/2023	19/08/2041	IPCA + 8%	45.287	43.052	43.468	
Virgo Companhia de Securitização	21G0688208	(1)	N/A	SR - 241	27/07/2021	15/07/2027	IPCA + 6,35%	31.500	36.960	35.738	
Vert Companhia Securitizadora	19H0000001	(1)	N/A	1	01/08/2019	20/08/2031	CDIE + 1,5%	45.757	33.227	32.698	
Habitasec Securitizadora S.A.	19I0737680	(1)	N/A	SR - 163	23/09/2019	21/09/2034	CDIE + 1,3%	35.000	27.925	32.408	
True Securitizadora S.A.	20L0687133	(1)	N/A	SR - 346	23/12/2020	26/12/2035	IPCA + 5,6%	30.000.000	33.905	31.816	
Habitasec Securitizadora S.A.	19G0228153	(1)	N/A	148	17/07/2019	26/07/2034	IPCA + 6%	42.636	30.306	29.058	
True Securitizadora S.A.	21J0842804	(1)	N/A	437	15/10/2021	15/10/2027	IPCA + 7,1474%	24.000	26.058	25.941	
Vert Companhia Securitizadora	21J0195709	(1)	N/A	SR - 1	15/10/2021	15/10/2026	CDIE + 6%	35.000	26.676	23.231	
True Securitizadora S.A.	21B0695001	(1)	N/A	SR - 363	23/02/2021	24/04/2031	IPCA + 8,5%	26.000	23.829	23.176	
True Securitizadora S.A.	21B0695002	(1)	N/A	SR - 364	23/02/2021	22/04/2031	IPCA + 8,5%	26.000	26.614	23.122	
Reit Securitizadora S.A.	21G0707741	(1)	N/A	SR - 22	26/07/2021	28/01/2030	IPCA + 10%	25.000	22.643	21.516	
Virgo Companhia de Securitização	21H0976574	(1)	N/A	338	24/08/2021	27/08/2041	IPCA + 6,5%	20.166	21.871	21.295	
Habitasec Securitizadora S.A.	20J0837296	(1)	N/A	SR - 214	19/10/2020	28/05/2024	IPCA + 5,75%	56.317	21.416	21.139	
Opea Securitizadora S.A.	20A0977906	(1)	N/A	261	30/01/2020	25/01/2035	IPCA + 6%	20.477	21.991	21.046	
Opea Securitizadora S.A.	20A0978038	(1)	N/A	268	30/01/2020	25/01/2035	IPCA + 6%	20.477	22.081	21.043	
Vert Companhia Securitizadora	22L1357824	(1)	N/A	1	21/12/2022	18/12/2029	CDIE + 3,25%	19.070	19.146	19.145	
True Securitizadora S.A.	19I0200836	(1)	N/A	216	18/09/2019	18/07/2028	IGPM + 8,3%	16.815	18.255	17.513	
Virgo Companhia de Securitização	19I0739560	(1)	N/A	SR - 47	14/10/2019	18/09/2029	CDIE + 2%	43.860	17.318	16.935	
True Securitizadora S.A.	21E0407330	(1)	N/A	355	07/05/2021	09/05/2031	IPCA + 7,05%	15.000	16.660	16.418	
Bari Securitizadora S.A.	20H0695880	(1)	AA	85	28/08/2020	08/10/2035	IPCA + 5%	19.101	18.041	14.340	
Ourinvest Securitizadora Sa	19K1124486	(1)	N/A	SR - 25	28/11/2019	15/12/2026	CDIE + 5,5%	20.000	16.626	14.003	
True Securitizadora S.A.	21I0855623	(1)	N/A	SR - 444	15/09/2021	15/09/2033	IPCA + 8,2%	17.678	13.916	13.700	
True Securitizadora S.A.	21I0855537	(1)	N/A	SR - 443	15/09/2021	15/09/2033	IPCA + 8,2%	17.677	13.915	13.699	
Virgo Companhia de Securitização	20K0699593	(1)	N/A	142	19/11/2020	15/12/2027	IPCA + 5,5%	16.743	13.614	12.537	
Virgo Companhia de Securitização	21H0012919	(5)	N/A	SR - 283	08/06/2021	19/07/2033	IPCA + 7,1605%	20.500	12.271	10.976	
Planeta Securitizadora Sa Novo	20K0115319	(3)	N/A	166	16/11/2020	25/12/2026	IPCA + 5%	14.503	9.531	9.330	
Bari Securitizadora S.A.	22H1104501	(1)	N/A	1	17/08/2022	26/08/2027	CDIE + 2,3%	17.251	9.001	9.001	
Habitasec Securitizadora S.A.	20J0846991	(1)	N/A	MZ - 215	19/10/2020	28/05/2024	IPCA + 7,25%	23.000	8.736	8.694	
Bari Securitizadora S.A.	23C1221583	(1)	N/A	1	16/03/2023	27/03/2028	CDIE + 1,8%	7.681	7.683	7.506	
Virgo Companhia de Securitização	19I0739706	(1)	N/A	MZ - 48	14/10/2019	18/09/2029	CDIE + 3%	17.164	6.760	6.760	
Virgo Companhia de Securitização	22B0084502	(4)	N/A	SR - 201	02/07/2022	25/02/2026	CDIE + 4,5%	6.900	5.925	6.037	
Canal Companhia de Securitização	22E1273339	(3)	N/A	SR - 1	31/05/2022	17/05/2027	IPCA + 9,5%	5.000	5.336	5.522	
Opea Securitizadora S.A.	18B0881116	(1)	N/A	178	14/02/2018	15/05/2028	IPCA + 5,1604%	7.271	4.886	4.801	
Vert Companhia Securitizadora	22D0847833	(5)	N/A	1	25/04/2022	27/04/2026	CDIE + 4%	4.000	4.007	4.019	
True Securitizadora S.A.	18C0043043	(3)	N/A	SR - 131	03/05/2018	03/08/2028	IGPM + 7%	5.000	3.906	3.866	
Virgo Companhia de Securitização	19B0177968	(1)	N/A	31	15/02/2019	15/02/2029	CDIE + 1,7%	6.398	3.469	3.437	
Brazilian Securities (*)	11K0018241	(1)	A-sf	SR - 269	20/11/2011	20/11/2041	IGPM + 8%	71	2.396	3.401	
True Securitizadora S.A.	23H2516001	(6)	N/A	1	09/11/2023	19/08/2041	IPCA + 8%	2.853	2.712	2.987	
Brazilian Securities (*)	08A0010106	(1)	AA+sf	SR - 85	13/01/2008	14/10/2024	IGPM + 11,3823%	15	975	1.107	
Brazilian Securities (*)	11F0031126	(1)	N/A	SR - 237	13/06/2011	13/03/2041	TR + 10,3242%	26	1.959	1.048	
Brazilian Securities (*)	11F0034556	(1)	N/A	SR - 244	13/06/2011	13/05/2031	PRE + 16,8784%	26	600	776	
Brazilian Securities (*)	10D0018560	(1)	Csf	SR - 156	13/04/2010	13/12/2039	IGPM + 11,3222%	10	516	726	
Brazilian Securities (*)	11F0031174	(1)	N/A	SR - 239	13/06/2011	14/04/2031	PRE + 16,3612%	26	271	586	
Brazilian Securities (*)	11F0031150	(1)	N/A	SR - 238	13/06/2011	13/01/2031	PRE + 15,5943%	26	493	574	
Brazilian Securities (*)	15I0673051	(1)	N/A	SR - 368	20/09/2015	20/12/2040	IGPM + 9%	37	770	396	
Brazilian Securities (*)	09B0002128	(1)	N/A	SR - 116	13/02/2009	13/09/2033	IGPM + 10,9338%	3	661	375	
Brazilian Securities (*)	08L0002118	(1)	N/A	SR - 113	13/12/2008	14/02/2024	IGPM + 10,8113%	12	651	354	
Brazilian Securities (*)	08I0013317	(1)	N/A	SR - 106	13/09/2008	13/10/2028	IGPM + 11,711%	2	154	324	
Brazilian Securities (*)	07L0006224	(1)	A+sf	SR - 78	13/12/2007	13/09/2024	IGPM + 11,2617%	1	256	286	
Brazilian Securities (*)	11H0022430	(1)	A-sf	SR - 255	20/08/2011	20/02/2041	PRE + 12,5%	24	431	215	
Brazilian Securities (*)	09J0016949	(1)	Asf	SR - 130	20/10/2009	20/08/2039	IGPM + 10,1646%	19	66	198	
Brazilian Securities (*)	09J0008264	(1)	AA-sf	SR - 127	20/10/2009	20/06/2029	IGPM + 11,4673%	1	151	169	
Brazilian Securities (*)	09C0005309	(1)	N/A	SR - 117	20/03/2009	20/08/2027	IGPM + 10,9735%	2	97	127	
Brazilian Securities (*)	09H0007932	(1)	N/A	SR - 125	20/08/2009	20/08/2029	IGPM + 11,0366%	1	69	56	
Brazilian Securities (*)	09F0014788	(1)	AAA	SR - 123	20/06/2009	20/06/2025	IGPM + 10,8104%	1	32	22	
31/12/2022									817.343	795.295	

Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor de curva	Valor de Mercado	
Opea Capital	22L1125928	(1)	N/A	2	15/12/2022	17/12/2032	IPCA + 9,3512%	65.000	65.291	65.858	
VERT Capital Securitizadora	21G0479767	(6)	N/A	SR - 2	16/07/2021	21/07/2031	IPCA + 5,92%	40.000	44.793	42.408	
Habitasec Securitizadora S.A.	20J0837296	(1)	N/A	SR - 214	19/10/2020	28/05/2024	IPCA + 5,75%	56.317	39.703	38.329	
True Securitizadora S.A.	21I0566602	(1)	N/A	SR - 454	14/09/2021	15/09/2025	IPCA + 9%	39.993	39.696	37.754	
Habitasec Securitizadora S.A.	19G0228153	(5)	N/A	148	17/07/2019	26/07/2034	IPCA + 6%	42.636	38.763	35.572	
VERT Capital Securitizadora	19H0000001	(6)	N/A	1	01/08/2019	20/08/2031	CDIE + 1,5%	45.757	36.199	34.473	
Habitasec Securitizadora S.A.	19I0737680	(5)	N/A	SR - 163	23/09/2019	21/09/2034	CDIE + 1,3%	35.000	29.577	33.069	
Virgo Companhia de Securitização	21G0688208	(1)	N/A	SR - 241	27/07/2021	15/07/2027	IPCA + 6,35%	31.500	35.155	32.867	
VERT Capital Securitizadora	22L1357824	(1)	N/A	1	21/12/2022	18/12/2029	CDIE + 5%	31.000	31.043	31.043	
True Securitizadora S.A.	20L0687133	(3)	N/A	SR - 346	23/12/2020	26/12/2035	IPCA + 5,6%	30.000.000	36.737	30.456	

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

VERT Capital Securitizadora	21J0195709	(5)	N/A	SR - 1	15/10/2021	15/10/2026	CDIE + 6%	35.000	34.099	29.704
VERT Capital Securitizadora	22F0930128	(5)	N/A	67	17/06/2022	21/06/2028	CDIE + 4%	28.102	28.233	28.233
Virgo Companhia de Securitização	19I0739560	(5)	N/A	SR - 47	14/10/2019	18/09/2029	CDIE + 2%	43.860	26.975	26.491
True Securitizadora S.A.	21J0842804	(5)	N/A	437	15/10/2021	15/10/2027	IPCA + 7,1474%	24.000	25.983	25.281
True Securitizadora S.A.	21B0695001	(1)	N/A	SR - 363	23/02/2021	20/04/2031	IPCA + 8,5%	26.000	25.451	23.914
True Securitizadora S.A.	21B0695002	(1)	N/A	SR - 364	23/02/2021	22/04/2031	IPCA + 8,5%	26.000	27.043	23.909
REIT Securitizadora S.A.	21G0707741	(5)	N/A	SR - 22	26/07/2021	28/01/2030	IPCA + 10%	25.000	24.043	22.476
True Securitizadora S.A.	19I0200836	(5)	N/A	216	18/09/2019	18/07/2028	IGPM + 8,3%	16.815	22.618	20.720
True Securitizadora S.A.	21K0908334	(1)	N/A	SR - 465	29/11/2021	12/08/2025	CDIE + 4,5%	20.000	20.257	20.483
Opea Capital	20A0977906	(3)	N/A	261	30/01/2020	25/01/2035	IPCA + 6%	20.477	21.692	20.323
Opea Capital	20A0978038	(3)	N/A	268	30/01/2020	25/01/2035	IPCA + 6%	20.477	21.692	20.320
Virgo Companhia de Securitização	21H0976574	(5)	N/A	338	24/08/2021	27/08/2041	IPCA + 5,5%	20.166	21.879	20.061
Barigui Securitizadora S.A.	20H0695880	(3)	AA	85	28/08/2020	08/10/2035	IPCA + 5%	19.101	24.923	19.520
Virgo Companhia de Securitização	21H0012919	(5)	N/A	SR - 283	06/08/2021	19/07/2033	IPCA + 7,1605%	20.500	21.534	18.341
Ourinvest Securitizadora S.A.	19K1124486	(1)	N/A	SR - 25	28/11/2019	15/12/2026	CDIE +4%	20.000	1.360	17.815
Habitasec Securitizadora S.A.	20J0846991	(1)	N/A	MZ - 215	19/10/2020	28/05/2024	IPCA + 7,25%	23.000	16.240	16.115
True Securitizadora S.A.	21E0407330	(5)	N/A	355	05/07/2021	05/09/2031	IPCA + 6,15%	15.000	16.882	16.098
VERT Capital Securitizadora	21L0329279	(5)	N/A	60	12/09/2021	11/09/2026	CDIE + 4,25%	15.000	14.618	15.468
True Securitizadora S.A.	21I0855623	(3)	N/A	SR - 444	15/09/2021	15/09/2033	IPCA + 8,2%	17.678	14.171	13.379
True Securitizadora S.A.	21I0855537	(3)	N/A	SR - 443	15/09/2021	15/09/2033	IPCA + 8,2%	17.677	14.170	13.378
True Securitizadora S.A.	21C0818300	(3)	N/A	SR - 329	26/03/2021	26/03/2036	IPCA + 7%	12.800	11.484	11.631
Planeta Securitizadora S.A.	20K0115319	(3)	N/A	166	16/11/2020	25/12/2026	IPCA + 5%	14.503	11.722	11.209
Virgo Companhia de Securitização	19I0739706	(5)	N/A	MZ - 48	14/10/2019	18/09/2029	CDIE + 3%	17.164	9.257	9.257
Virgo Companhia de Securitização	22B0084502	(4)	N/A	SR - 201	07/02/2022	25/02/2026	CDIE + 4,5%	6.900	6.520	6.683
Opea Capital	18B0881116	(3)	N/A	178	14/02/2018	15/05/2028	IPCA + 5,1604%	7.271	5.578	5.324
Canal Companhia de Securitização	22E1273339	(3)	N/A	SR - 1	31/05/2022	17/05/2027	IPCA + 9,5%	5.000	5.046	5.092
True Securitizadora S.A.	18C0043043	(3)	N/A	SR - 131	05/03/2018	03/08/2028	IGPM + 7%	5.000	4.721	4.719
VERT Capital Securitizadora	22D0847833	(5)	N/A	1	25/04/2022	27/04/2026	CDIE + 4%	4.000	4.011	4.029
Virgo Companhia de Securitização	19B0177968	(1)	N/A	31	15/02/2019	15/02/2029	CDIE + 1,7%	6.398	3.999	3.958
Brazilian Securities (*)	11K0018241	(1)	A-sf	SR - 269	20/11/2011	20/11/2041	IGPM + 8%	71	3.881	2.845
Brazilian Securities (*)	11I0019326	(1)	N/A	SR - 259	20/09/2011	22/09/2031	IGPM + 8,7%	38	3.133	1.776
Brazilian Securities (*)	11F0031126	(1)	N/A	SR - 237	13/06/2011	13/03/2041	TR + 10,3242%	26	2.202	1.054
Brazilian Securities (*)	11F0034556	(1)	N/A	SR - 244	13/06/2011	13/05/2031	PRE + 16,8784%	26	2	897
Brazilian Securities (*)	10D0018560	(1)	Csf	SR - 156	13/04/2010	13/12/2039	IGPM + 11,3222%	10	522	748
Brazilian Securities (*)	09D0007414	(1)	N/A	SR - 120	20/04/2009	20/06/2023	IGPM + 10,9556%	5	1.361	688
Brazilian Securities (*)	11F0031174	(1)	N/A	SR - 239	13/06/2011	14/04/2031	PRE + 16,3612%	26	240	630
Brazilian Securities (*)	11F0031150	(1)	N/A	SR - 238	13/06/2011	13/01/2031	PRE + 15,5943%	26	509	627
Brazilian Securities (*)	08A0010106	(1)	AA+sf	SR - 85	13/01/2008	14/10/2024	IGPM + 11,3823%	15	1.041	531
Brazilian Securities (*)	15I0673051	(1)	N/A	SR - 368	20/09/2015	20/12/2040	IGPM + 9%	37	1.034	518
Brazilian Securities (*)	08L0002118	(1)	N/A	SR - 113	13/12/2008	14/02/2024	IGPM + 10,8113%	12	644	374
Brazilian Securities (*)	09B0002128	(1)	N/A	SR - 116	13/02/2009	13/09/2033	IGPM + 10,9338%	3	646	361
Brazilian Securities (*)	11H0022430	(1)	A-sf	SR - 255	20/08/2011	20/02/2041	PRE + 12,5%	24	598	298
Brazilian Securities (*)	09J0016949	(1)	Asf	SR - 130	20/10/2009	20/08/2039	IGPM + 10,1646%	19	141	247
Brazilian Securities (*)	11C0034561	(1)	Asf	SR - 217	20/03/2011	20/02/2041	IGPM + 8%	28	536	244
Brazilian Securities (*)	11H0020284	(1)	A-sf	SR - 253	20/08/2011	20/08/2041	IGPM + 8,2%	17	519	243
Brazilian Securities (*)	08C0014529	(1)	N/A	SR - 88	13/03/2008	13/03/2023	IGPM + 10,8689%	7	347	198
Brazilian Securities (*)	11F0039975	(1)	A-sf	SR - 247	20/06/2011	20/05/2041	IGPM + 8%	15	384	194
Brazilian Securities (*)	08I0013317	(1)	N/A	SR - 106	13/09/2008	13/10/2028	IGPM + 11,711%	2	285	169
Brazilian Securities (*)	07L0006224	(1)	A+sf	SR - 78	13/12/2007	13/09/2024	IGPM + 11,2617%	1	268	137
Brazilian Securities (*)	09J0008264	(1)	AA-sf	SR - 127	20/10/2009	20/06/2029	IGPM + 11,4673%	1	166	104
Brazilian Securities (*)	09C0005309	(1)	N/A	SR - 117	20/03/2009	20/08/2027	IGPM + 10,9735%	2	114	69
Brazilian Securities (*)	09H0007932	(1)	N/A	SR - 125	20/08/2009	20/08/2029	IGPM + 11,0366%	1	75	57
Brazilian Securities (*)	09F0014788	(1)	AAA	SR - 123	20/06/2009	20/06/2025	IGPM + 10,8104%	1	66	39
								901.872	868.808	

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

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

Composição por tipo de deveror e garantias

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma			
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(l)	776
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(d),(e),(m),(l)	726
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(l)	586
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(l)	574
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(d),(e)	396
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(l)	375
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(e),(m),(l)	354
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(m),(l)	324
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(m),(l)	286
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(e),(l),(d),(m)	215
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(d),(m),(e),(l)	198
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(m),(l)	169
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(c),(l)	127
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(m),(l)	56
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(l)	22
			795.295

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Devedor	Regime de Garantias	31/12/2022
Opea Securitizadora S.A.	Marcon Empreendimentos Imobiliários S.A.	(a),(b),(k),(l)	65.858
VERT Capital Securitizadora	BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário	(a),(b),(g),(m)	42.408
Habitasec Securitizadora S.A.	Vitacon Participações S.A.	(a),(h),(j),(b),(g),(l),(e),(m),(q)	38.329
True Securitizadora S.A.	RK14 SPE Empreendimentos e Participações LTDA	(a),(b),(g),(h),(l)	37.754
Habitasec Securitizadora S.A.	HBR Realty	(a) , (l) , (b) , (k) , (g) , (e) , (m)	35.572
VERT Capital Securitizadora	FII BTG Pactual Shoppings	(a) , (b) , (g) , (k)	34.473
Habitasec Securitizadora S.A.	Calida Administração e Comércio S.A.	(a),(e),(f),(d),(k),(j),(b),(p),(g)	33.069
Virgo Companhia de Securitização	Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a),(b),(e),(h)	32.867
VERT Capital Securitizadora	Martini Meat S.A. Armazéns Gerais	(b),(g),(e),(l)	31.044
True Securitizadora S.A.	Companhia Brasileira de Distribuição	(a),(b),(e),(m)	30.456
VERT Capital Securitizadora	Comfrio Soluções Logísticas S.A.	(a),(e),(g),(l),(m)	29.704
VERT Capital Securitizadora	Martini Meat S/A Armazéns Gerais	(b) , (g) , (e) , (m) , (l) , (j)	28.233
Virgo Companhia de Securitização	Vitacon Participações S.A.	(a),(d),(e),(m),(j),(b),(g),(k),(q)	26.491
True Securitizadora S.A.	Nortis Incorporadora e Construtora S.A.	(a) , (g) , (l)	25.281
True Securitizadora S.A.	I. RIEDI & CIA. LTDA.	(a),(b),(g),(m)	23.914
True Securitizadora S.A.	I. RIEDI & CIA. LTDA.	(a),(b),(g),(m)	23.909
REIT Securitizadora S.A.	Infra6 Participações S.A.	(a),(g),(l),(c),(j),(e)	22.476
True Securitizadora S.A.	GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A.	(a) , (p) , (g) , (e)	20.720
True Securitizadora S.A.	I410 JOSE HOMERO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁ	(a),(b),(f),(e),(m),(l),(q),(r)	20.483
Opea Securitizadora S.A.	Transrio Ltda.	(a) , (b) , (l) , (m)	20.323
Opea Securitizadora S.A.	Transrio Ltda.	(a) , (b) , (l) , (m)	20.320
Virgo Companhia de Securitização	ALL 26 S.A.	(a) , (p) , (b) , (g)	20.061
Barigui Securitizadora S.A.	Companhia Brasileira de Distribuição	(a) , (b) , (p) , (g)	19.520
Virgo Companhia de Securitização	Lojas Le Biscuit S.A.	(a),(b),(g),(e)	18.341
Ourinvest Securitizadora S.A.	Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções	(a),(b),(m),(l),(g),(h)	17.815
Habitasec Securitizadora S.A.	Vitacon Participações S.A.	(a),(h),(j),(b),(g),(l),(e),(m),(q)	16.115
True Securitizadora S.A.	SuperFrio Armazéns Gerais S.A.	(a) , (b) , (g) , (m)	16.098
VERT Capital Securitizadora	Symbol Participações S.A.	(b) , (l) , (g) , (p)	15.468
True Securitizadora S.A.	Pulverizado	(a),(b),(j),(m)	13.379
True Securitizadora S.A.	Pulverizado	(a),(b),(l),(e)	13.378
True Securitizadora S.A.	RIOPET EMBALAGENS S.A.	(a),(b),(c),(j),(l),(m)	11.631
Planeta Securitizadora S.A.	Mapfre Seguros Gerais S.A.	(a) , (b) , (e) , (l)	11.209
Virgo Companhia de Securitização	Vitacon Participações S.A.	(a),(d),(e),(m),(j),(b),(g),(k),(q)	9.257
Virgo Companhia de Securitização	Vitacon Participações S.A.	(b),(g),(h),(l)	6.683
Opea Securitizadora S.A.	Mapfre Seguros Gerais S.A.	(a) , (b) , (g)	5.324
Canal Companhia de Securitização	Gafisa Oscar Freire	(b),(e),(l),(l),(j)	5.092
True Securitizadora S.A.	Regus do Brasil LTDA	(a),(l)	4.719
VERT Capital Securitizadora	You Inc Incorporadora e Participações S.A.	(j) , (k) , (p)	4.029
Virgo Companhia de Securitização	RNI Negócios Imobiliários S.A.	(a) , (h) , (g)	3.958
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(e),(m),(l),(d)	2.845
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(e),(m),(l),(d)	1.776
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(l)	1.054
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(l)	897
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(d),(e),(m),(l)	748
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(l)	688
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(l)	630
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(l)	627
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(m),(l)	532
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(d),(e)	518
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(e),(m),(l)	374
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(l)	361
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(e),(l),(d),(m)	298
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(d),(m),(e),(l)	247
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(d),(e),(m),(l)	244
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(e),(m),(l),(c),(d)	243
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(m),(l)	198
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(e),(m),(l),(c),(d)	194
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(m),(l)	169
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(m),(l)	137
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(m),(l)	104
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(c),(l)	69
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(m),(l)	56
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(l)	38
			868.808

Legendas

Lastro		Regime de Garantias
(1) - Lastro em Cédula de Crédito Imobiliário	(a) - Regime fiduciário	(j) - Fiança
(2) - Lastro em contratos de aluguel de Shopping Center	(b) - Alienação fiduciária do imóvel	(k) - Alienação fiduciária de ações
(3) - Lastro em contratos de aluguel de Imóveis Comerciais	(c) - Coobrigação	(l) - Fundo de liquidez
(4) - Lastro em contratos de aluguel de Imóveis Residenciais	(d) - Subordinação	(m) - Fundo de despesa
(5) - Lastro em debêntures de empresas do setor imobiliário	(e) - Fundo de reserva	(n) - Patrimônio Separado
(6) - Lastro em compromisso de compra e venda	(f) - Contratos de financiamento	(o) - Não serão constituídas garantias.
	(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis	(p) - Hipoteca
	(h) - Aval	(q) - Fundo de obras
	(i) - Fundo de overcollateral	(r) - Fundo de juros

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2021	507.952
Incorporação do FII BTG Pactual Crédito Imobiliários em 28 de novembro de 2022	337.268
Receita com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	102.047
Resultado em transações com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	14.561
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(43.750)
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(72.217)
Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	545.252
Resgates de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(513.269)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(9.036)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

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

Composição da carteira

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

31/12/2023						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(1)	293.302	0,3663%	95,57	28.031
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	240.701	2,7662%	86,91	20.919
VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (*)	Não	(1)	135.313	1,1480%	88,16	11.929
HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	1.201.930	23,3078%	8,98	10.793
VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(1),(2)	565.976	0,6009%	9,56	5.411
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII (*)	Não	(1)	56.553	0,3334%	94,57	5.348
MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII (*) (a)	Não	(1),(2)	51.111	3,4505%	47,63	2.435
						84.866
31/12/2022						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(1)	293	0,0004%	91,95	26.969
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1),(2)	241	0,0028%	81,29	19.566
VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (*)	Não	(1)	135	0,0011%	85,91	11.625
HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	120	0,0023%	81,5	9.796
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII (*)	Não	(1)	57	0,0004%	87,9	4.971
VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(1)	60	0,0042%	78,11	4.687
MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII (*) (a)	Não	(1),(2)	51.111	3,4505%	45,67	2.334
						79.948

Legendas

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

(1) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária.

(2) Participação em Shopping Centers.

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

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2021	50.947
Incorporação do o FII BTG Pactual Crédito Imobiliários em 28 de novembro de 2022	41.092
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	16.687
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	(16.113)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	(12.446)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(345)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	126
Saldo em 31 de dezembro de 2022	79.948
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	5.107
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(189)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	84.866

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 31 de dezembro de 2021	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	9.368
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	(9.368)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	9.611
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	(9.465)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	146

6. Valores a receber

	31/12/2023	31/12/2022
Valores a receber	6.249	5.010
Provisão para créditos de liquidação duvidosa - PCLD	(5.010)	(5.010)
	1.239	-

O saldo de outros valores refere-se a 47 quantidades do Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") nº 1410055096, da 25ª série da 1ª emissão da PDG Companhia Securitizadora, cujo vencimento ocorreu em 05 de julho de 2017.

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

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

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

Em 13 de março e 20 de junho de 2023 ocorreu o vencimento dos CRIs 08C0014529 e 09D0007414, respectivamente, totalizando o montante de R\$ 1.100. Em janeiro de 2023, o Fundo realizou o aporte de R\$ 139 no CRI 21C0818300 para pagamento de despesas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não recebeu juros e amortização destes ativos. Adicionalmente, a provisão para créditos de liquidação duvidosa não foi incrementada.

7. Encargos e taxa de administração

	31/12/2023	31/12/2022
Taxa de administração	9.751	10.570
	9.751	10.570

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) à razão de 1/12 avos calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o montante mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), que é corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir da data de início das atividades do Fundo e que deve ser pago diretamente à Administradora; (b) valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso a Taxa de Administração; ou (b.2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros.

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

8. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição. Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do Parágrafo Primeiro deste artigo, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador: a. reinvestidos em Aplicações Financeiras, Outros Ativos e/ou em Ativos Alvo, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou b. destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; (ii) de liquidação do Fundo, nos termos do Art. 59 do Regulamento e seguintes; e/ou (iii) descritas no Parágrafo Quinto do Regulamento.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	135.161	95.348
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	4.557	9.036
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	(5.107)	12.446
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(12.612)	20.838
Outras despesas operacionais	(26)	54
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	121.973	137.722
Retenção de 5% dos rendimentos	(2.591)	-
Rendimentos declarados	119.382	137.722
Rendimentos (a distribuir)	(9.355)	(12.474)
Cotistas a disposição (pagos)/constituídos no exercício (*)	(13)	(5)
Rendimentos apropriados - fundo incorporado	-	(60.314)
Rendimentos (a distribuir) - fundo incorporado	-	7.259
Rendimentos de exercício anterior pagos no exercício	12.474	5.708
Rendimentos líquidos pagos no exercício	122.488	77.896
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	1,23	7,04
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	97,88%	100,00%
Diferença entre a distribuição apurada e declarada	2.591	-

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

9. Patrimônio Líquido
- 9.1 Cotas integralizadas

31/12/2023		31/12/2022	
Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
99.521.172	1.087.338	11.057.909	1.087.338
99.521.172	1.087.338	11.057.909	1.087.338
	10,93		98,33

Cotas de investimentos subscritas
Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

9.2 Emissão de novas cotas

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

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

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

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

9.3 Amortização de cotas

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve amortização de cotas.

9.4 Gastos com colocação de cotas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas (2022 foi de R\$ 12.307 perfazendo um total de R\$ 32.252 registrado em conta redutora do patrimônio líquido).

9.5 Reserva de contingência

Reserva de contingência

31/12/2023	31/12/2022
681	681
681	681

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

10. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício	31/12/2023	31/12/2022
Patrimônio líquido inicial	135.161	95.348
	1.001.470	571.394
Adições/deduções		
Gastos com colocação de cotas	-	(121)
	-	(121)
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	13,50%	16,69%

(*) 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 IR sobre resgates de títulos de renda fixa	2.370	0,23%	2.057	0,32%
Despesas com agente fiduciário	-	0,00%	599	0,09%
Despesas de emolumentos e cartórios	-	0,00%	162	0,03%

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma				
Taxa de administração	9.751	0,96%	10.570	1,66%
Taxa de fiscalização da CVM	51	0,01%	81	0,01%
Outras despesas operacionais	378	0,04%	431	0,07%
	12.550	1,24%	13.900	2,18%
		1.014.269		637.789

Patrimônio líquido médio do exercício

12. Tributação

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

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

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

Os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo possuía impostos e contribuições a recolher no montante de R\$ 7 e R\$ 14, respectivamente.

13. Demandas judiciais

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

14. Serviços de custódia e tesouraria

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

15. Partes relacionadas

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

16. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

		31/12/2023			
Ativos		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado					
Cotas de fundo de renda fixa		-	146.809	-	146.809
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's		84.866	-	-	84.866
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs		-	795.295	-	795.295
Total do ativo		84.866	942.104	-	1.026.970

		31/12/2022			
Ativos		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado					
Cotas de fundo de renda fixa		-	71.060	-	71.060
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's		77.614	2.334	-	79.948
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs		-	868.808	-	868.808
Total do ativo		77.614	942.202	-	1.019.816

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

17. Outras informações

17.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

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

17.3 Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não possui saldo na rubrica de operações compromissadas (R\$ 4.173 em 2022), que refere-se a certificados de recebíveis imobiliários - CRIs dados em garantia para realização de operações compromissadas.

17.4 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 - FII's, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

17.5 No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não houve alteração no regulamento do Fundo.

18. 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 Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66