

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

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

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund (“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 – FII BTG Pactual Corporate Office Fund em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

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

Ênfase

Propriedade para investimento – Registro fiduciário

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

Principais assuntos de auditoria

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

nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário controlados

Em 31 de dezembro de 2023, a carteira de investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário, no montante de R\$ 920.555 mil, representava 35,07% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliário controlados foi considerada um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a obtenção das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos, a verificação do extrato do administrador dos fundos investido para confirmação da posição de cotas detidas pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através das informações divulgadas pelo administrador dos fundos investidos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas na nota explicativa nº 5.2.2 (a) às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a avaliação do valor justo dos investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliário controlados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Existência e mensuração da propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 2.232.840 mil, que representava 85,05% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo da propriedade para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 9 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração

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

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

Obrigações por cessão de créditos imobiliários

Conforme nota explicativa nº 12, o Fundo possuía obrigações por cessão de créditos imobiliários no montante de R\$ 668.770 mil, que representava 25,48% do seu patrimônio líquido. Consideramos um dos principais assuntos de auditoria devido a magnitude dos valores envolvidos, assim como pelo fato de o Fundo utilizar esses recursos para o financiamento da aquisição das propriedades para investimento.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento do processo, a análise dos contratos de compra e venda do imóvel e dos termos de securitização dos recebíveis que deram origem às obrigações, a verificação dos registros efetuados, a confirmação externa com a securitizadora, a conferência da liquidação financeira e o recálculo do saldo a pagar. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas nas notas explicativas nº 12, anteriormente mencionada.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as obrigações por captação de recursos, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis a contabilização das divulgações preparadas pela Administradora do Fundo, 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.

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 13 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos aos cotistas, 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 aos cotistas 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 exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 20 de março de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP-034519/O



Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

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

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Disponibilidades		-	0,00%	379	0,01%
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1 (a)	12.752	0,49%	5.279	0,20%
Operações compromissadas	5.1 (b)	18.842	0,72%	24.306	0,91%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2.1	-	0,00%	130.669	4,90%
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5.2.2 (b)	102.446	3,90%	102.115	3,83%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	7.1	14.244	0,54%	12.387	0,46%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	7.2	(1.507)	-0,06%	(1.485)	-0,06%
Rendimentos a receber - cotas de fundo de investimento imobiliário	6	8.869	0,34%	4.144	0,16%
Outros valores a receber	22.2	22.606	0,86%	22.961	0,86%
Outros créditos		871	0,03%	1.979	0,07%
		179.123	6,82%	302.734	11,36%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Certificados de depósito bancário	8	954	0,04%	1.266	0,05%
Depósitos judiciais		44	0,00%	39	0,00%
De natureza imobiliária					
Cotas de fundos de investimento imobiliário controlados	5.2.2 (a)	920.555	35,07%	798.057	29,94%
		921.553	35,10%	799.362	29,99%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		1.711.090	65,18%	1.711.077	64,20%
Obras em andamento		2.065	0,08%	1.929	0,07%
Ajuste de avaliação ao valor justo		519.685	19,80%	498.178	18,69%
	9	2.232.840	85,05%	2.211.184	82,96%
Total do ativo		3.333.516	126,98%	3.313.280	124,31%
Passivo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	13	23.138	0,88%	25.318	0,95%
Impostos e contribuições a recolher	17	13	0,00%	16	0,00%
Provisões e contas a pagar	22.3	8.875	0,34%	4.784	0,18%
Obrigações por cessão de créditos imobiliários	12	668.770	25,48%	607.734	22,80%
		700.796	26,70%	637.852	23,93%
Não Circulante					
Provisões e contas a pagar	22.3	6.583	0,25%	8.804	0,33%
Obrigações por depósitos em garantia	8	954	0,04%	1.266	0,05%
		7.537	0,29%	10.070	0,38%
Total do Passivo		708.333	26,98%	647.922	24,31%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	14.1	2.321.750	88,44%	2.321.750	87,11%
Gastos com colocação de cotas	14.4	(55.682)	-2,12%	(55.682)	-2,09%
Reserva de contingência	14.5	8.958	0,34%	9.154	0,34%
Lucros / (Prejuízos) acumulados		350.157	13,34%	390.136	14,64%
Total do patrimônio líquido		2.625.183	100,00%	2.665.358	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		3.333.516	126,98%	3.313.280	124,31%

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund**CNPJ: 08.924.783/0001-01****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Receitas de propriedades para Investimento			
Receita de aluguel e estacionamento	10	157.571	148.761
Resultado de allowance		(1.108)	(1.108)
Receita de multa e juros sobre aluguéis		2	5
Receita de multa rescisória		622	1.874
Provisão para créditos em liquidação duvidosa		(23)	-
Receita de garantia de rentabilidade	22.4	66	3.724
Outras receitas		3.481	1.630
		160.611	154.886
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	9.2	21.507	(17.536)
		21.507	(17.536)
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	12	(94.790)	(86.933)
		(94.790)	(86.933)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	16	(1.324)	(2.381)
Despesas de comissões	16	(1.601)	(1.336)
Despesas de condomínio	16	(3.841)	(5.178)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	16	(314)	(521)
Taxa de administração - Imóvel	16	(108)	(114)
		(7.188)	(9.530)
Resultado líquido de propriedades para investimento		80.140	40.887
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2.1	12.904	17.168
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2.1	67	85
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários controlados	6	31.242	29.495
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários controlados	5.2.2 (a)	(6.674)	(60.053)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	6	3.364	8.223
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2.2 (b)	331	(13.496)
		41.234	(18.578)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		121.374	22.309
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		656	585
Receita com operações compromissadas		1.757	2.639
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(467)	(673)
		1.946	2.551
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	16	(237)	(285)
Despesa de consultoria jurídica	16	(505)	(135)
Taxa de gestão	11 e 16	(17.302)	(19.202)
Taxa de administração	11 e 16	(4.251)	(4.819)
Outras despesas operacionais	16	(2.198)	(1.990)
		(24.493)	(26.431)
Lucro líquido / (Prejuízo) do exercício		98.827	(1.571)
Quantidade de cotas em circulação	14.1	26.638.202	26.638.202
Lucro / (Prejuízo) por cota integralizada - R\$		3,71	(0,06)
Valor patrimonial da cota - R\$		98,55	100,06

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund

CNPJ: 08.924.783/0001-01

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Lucros (Prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2021		2.321.750	(55.682)	9.154	545.260	2.820.482
Prejuízo do exercício		-	-	-	(1.571)	(1.571)
Rendimentos apropriados	13	-	-	-	(153.553)	(153.553)
Em 31 de dezembro de 2022		2.321.750	(55.682)	9.154	390.136	2.665.358
Lucro líquido do exercício		-	-	-	98.827	98.827
Reversão de reserva de contingência	14.5	-	-	(196)	196	-
Rendimentos apropriados	13	-	-	-	(139.002)	(139.002)
Em 31 de dezembro de 2023		2.321.750	(55.682)	8.958	350.157	2.625.183

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund**CNPJ: 08.924.783/0001-01****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Em milhares de reais

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receita de aluguel		155.714	148.097
Recebimento de receita de garantia de rentabilidade		66	3.724
Recebimento de receitas de multas		624	1.879
Pagamento de despesas de consultoria		(237)	(285)
Pagamento de despesas de gestão		(17.267)	(19.496)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(314)	(521)
Pagamento de despesas de condomínio		(3.841)	(5.178)
Pagamento de despesas de comissões		(1.601)	(1.336)
Pagamento/reembolso de despesas de impostos e contribuições		(1.324)	(2.381)
Pagamento de taxa de administração - Fundo		(4.272)	(4.882)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel		(108)	(114)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(467)	(673)
Pagamentos (recebimentos) diversos		2.980	(385)
Caixa líquido das atividades operacionais		129.953	118.449
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		656	585
Rendimentos em operações compromissadas	5.1 (b)	1.757	2.639
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	6	4.346	7.720
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário controlados	6	25.535	28.328
Integralização de cotas de fundos de investimento imobiliário controlados	5.2.2 (a)	(129.172)	(7.584)
Vencimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2.1	130.000	-
Juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2.1	13.640	17.119
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	9.2	(149)	(2.043)
Caixa líquido das atividades de investimento		46.613	46.764
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Recebimento por cessão de créditos imobiliários	12	40.385	38.617
Pagamento por cessão de créditos imobiliários	12	(38.500)	(36.300)
Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	12	(35.490)	(25.556)
Pagamento de custos com estruturação de dívida	12	(149)	-
Rendimentos pagos	13	(141.182)	(155.036)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(174.936)	(178.275)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		1.630	(13.062)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		29.964	43.026
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		31.594	29.964

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

Notas explicativas da Administração 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 - FII BTG Pactual Corporate Office Fund ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 21 de maio de 2007, com prazo de duração indeterminado e destinado a investidores em geral, nos termos da Instrução CVM nº 192 de 18 de outubro de 2023 que alterou a Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 21 de junho de 2007 e o início de suas atividades em 21 de junho de 2007.

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

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4. Em 31 de dezembro de 2023, o capital circulante líquido do Fundo é negativo, entretanto as necessidades de caixa de curto prazo serão supridas com a realização dos eventos mencionados na Nota 23.

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.

BRCR11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	57,10
Fevereiro	52,90
Março	52,78
Abril	55,85
Maió	58,59
Junho	66,79
Julho	67,77
Agosto	61,00
Setembro	59,39
Outubro	53,85
Novembro	59,83
Dezembro	59,30

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 20 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 exercício do relatório.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: Saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Cotas de fundos de investimento imobiliário

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

3.4 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado para ativos com pouca liquidez. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 Propriedades para investimentos

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

3.6 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

3.7 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.8 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

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

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

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

3.10 Lucro/(Prejuízo) por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

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

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

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.9 Risco tributário

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

4.1.10 Risco de liquidez

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitiga-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De natureza não imobiliária

	31/12/2023	31/12/2022
(a) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	12.752	5.279
(b) Operações compromissadas	18.842	24.306
	31.594	29.585

(a) Está composto por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada pelo acompanhamento da variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

(b) Está composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Notas do Tesouro Nacional ("NTN-B") com recompra em 02/01/2024 (2022 - 01/01/2023).

5.2 De natureza imobiliária

	31/12/2023	31/12/2022
5.2.1 Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	130.669
5.2.2 Cotas de fundos de investimento imobiliário controlados (a)	920.555	798.057
5.2.2 Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs (b)	102.446	102.115
	1.023.001	1.030.841
Circulante	102.446	232.784
Não circulante	920.555	798.057

5.2.1 Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela True Securitizadora S/A (anteriormente denominada Ápice Securitizadora) com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal sendo amortizado somente no vencimento do papel. Os certificados são 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 do Administrador 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:

					31/12/2022					
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Classes e séries	Data de emissão	Data de vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
True Securitizadora S/A	17J0040026	CCI	n/a	SR - S80	06/10/2017	19/09/2023	100% CDI + 1,6% a.a.	130.000	130.767	130.669
								130.000	130.767	130.669

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: True Securitizadora (<https://truesecuritizadora.com.br/>).

Composição por tipo de devedor

Emissor	Devedor	Regime de Garantias	31/12/2023	31/12/2022
True Securitizadora S/A	Marginal 16K Empreendimentos Imob. e Particip. S.A.	(a); (b); (c); (d)	-	130.669
			-	130.669

Regime de Garantias

- (a) - Regime fiduciário
- (b) - Alineação fiduciária de ações
- (c) - Cessão fiduciária de direitos creditórios
- (d) - Alienação fiduciária de imóvel

Movimentação do exercício

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

Saldo em 31 de dezembro de 2021	130.535
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	17.168
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	85
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(17.119)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	130.669
Vencimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(130.000)
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	12.904
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	67
Juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(13.640)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	-

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund

CNPJ: 08.924.783/0001-01

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

5.2.2 Cotas de fundo de investimento imobiliário**(a) Cotas de fundos de investimento imobiliário controlados**

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

O FII Prime é controlador do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp ("FII Cenesp"), uma vez que possui participação de 78,04% de cotas do mesmo. O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp ("FII Cenesp"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído em 06 de abril de 2011, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM n.º 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 27 de julho de 2011. O FII Cenesp possui suas cotas negociadas na B3. O valor patrimonial da cota do FII Cenesp reflete seu valor justo uma vez que o mesmo contempla sua propriedade para renda registradas ao valor justo.

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

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

31/12/2023						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota patrimonial	Total
FII Prime Portfolio (*) (**)	Sim	(1)	100,00%	6.348.650	83,89	532.592
FII MV9 (*) (**)	Sim	(1)	100,00%	78.155.673	1,54	119.629
FII CJ (*) (**)	Sim	(1)	100,00%	94.711.593	2,83	268.334
						920.555
31/12/2022						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota patrimonial	Total
FII Prime Portfolio (*) (**)	Sim	(1)	100,00%	6.246.649	87,01	543.550
FII MV9 (*) (**)	Sim	(1)	100,00%	78.155.673	1,51	118.190
FII CJ (*) (**)	Sim	(1)	100,00%	52.601.278	2,59	136.317
						798.057

Legendas

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

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

(1) Imóveis comerciais para renda

Saldo em 31 de dezembro de 2021	850.526
Integralização de cotas de fundos de investimento imobiliário controlados	7.584
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários controlados	(60.053)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	798.057
Integralização de cotas de fundos de investimento imobiliário controlados	129.172
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários controlados	(6.674)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	920.555

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

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

Composição da carteira

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

31/12/2023						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas	Percentual das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	Total
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria (*)	Não	(1)	407.028	10,68%	21,43	8.723
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Projeto Água Branca	Não	(1)	109.685	14,62%	200,00	21.937
Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Prime Offices I - FII (*) (a)	Não	(1)	37.095.271	16,00%	1,94	71.786
						102.446
31/12/2022						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas	Percentual das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	Total
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria (*)	Não	(1)	407.028	10,68%	19,05	7.754
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Projeto Água Branca	Não	(1)	109.685	14,62%	136,97	15.024
Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Prime Offices I - FII (*) (a)	Não	(1)	37.095.271	16,00%	2,14	79.337
						102.115

Legendas

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

(1) Imóveis comerciais para renda

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund

CNPJ: 08.924.783/0001-01

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2021	115.611
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(13.496)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	102.115
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	331
Saldo em 31 de dezembro de 2023	102.446

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

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

A movimentação no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2021	2.474
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários controlados	29.495
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	8.223
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	(7.720)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário controlados	(28.328)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	4.144
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários controlados	31.242
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	3.364
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	(4.346)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário controlados	(25.535)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	8.869

7. Contas a receber**7.1 Aluguéis a receber**

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

Prazo	31/12/2023	31/12/2022
A vencer	12.519	10.880
Vencidos até 120 dias	120	22
Vencidos de 121 a 360 dias	8	-
Vencidos acima de 360 dias	1.597	1.485
	14.244	12.387

7.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

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

Prazo	31/12/2023	31/12/2022
Vencidos acima de 360 dias	(1.507)	(1.485)
	(1.507)	(1.485)

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

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

Aplicação	31/12/2023	31/12/2022
Certificado de depósitos bancários	954	1.266
	954	1.266

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

9. Propriedades para investimento**9.1 Descrição dos empreendimentos**

	Valor justo de 2023	Valor justo de 2022
(1) Corresponde ao Edifício Volkswagen, localizado na Rua Volkswagen, 291 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 7.901,89 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 12.560,00 m², e está composto por bloco único de escritórios constituído por nove andares tipo, um pavimento térreo com refeitório, auditório e recepção, e dois subsolos destinados a estacionamento de veículos e centro de conveniência.	141.925	145.250
(2) Corresponde ao Edifício Montreal - Comshell, localizado na Avenida das Américas, 4.200 - bloco 5 - Rio de Janeiro/RJ. O empreendimento foi construído em uma área total de 6.049,30 m², e possui atualmente uma área bruta locável de 6.438,87 m², e está composto por um bloco único de escritórios composto por sete pavimentos, com subsolo, térreo e andares tipos penthouse e cobertura.	41.045	38.372
(3) Corresponde ao Centro Empresarial Transatlântico, localizado na Rua Verbo Divino, 1.488 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 13.163,00 m² (a fração ideal de terreno correspondente as unidades do Fundo totalizam 23,76080%), e possui atualmente uma área bruta locável de 4.564,80 m², e está composto por 1º e 2º andares.	22.324	22.891
(4) Corresponde a 33,78% do Edifício Eldorado, localizado na Avenida das Nações Unidas, 8.501 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 68.842,00 m², (área total referente ao empreendimento Eldorado Business Tower e Shopping Eldorado). A fração ideal de terreno correspondente as unidades do Fundo totalizam 5,2080%, com uma área bruta locável de 45.400,27 m², e está composto pelos andares 1º ao 5º, 7º e 8º, 18º ao 32º e cobertura.	586.415	585.993
(5) Corresponde ao Edifício Burity, localizado na Avenida Indianópolis, 3.096 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 10.000,00 m², com uma área construída de 11.084,00 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 10.549,54 m², e está composto de dois blocos (A) contendo do 1º ao 5º andares, (B) contendo do 1º ao 6º andares e vagas de garagem.	79.245	80.063
(6) Corresponde a 20% Edifício Senado, localizado na Avenida Henrique Valadares, 28 - Rio de Janeiro/RJ. O empreendimento foi construído em um terreno de 20.640,00 m², área privativa de 82.987,64 m² e área bruta locável 95.174,00 m². (*) (**)	392.951	382.590
(7) Corresponde a 100% dos pavimentos 5, 6 e 7 da Torre South Corporate do Edifício CEO Office, localizado na avenida João Cabral de Mello Neto, 850 - Rio de Janeiro/RJ. O empreendimento possui lojas, 12 pavimentos e vagas de garagem com 10.197,60 m2 de área privativa total construído sobre o terreno de aproximadamente 27 mil m². (**)	49.368	51.836
(8) Corresponde a 21% do Edifício Torre Sucupira – C1, 5 andares, localizado na avenida das Nações Unidas, 14.401, na Cidade de São Paulo/SP. O empreendimento possui 24 pavimentos e vagas de garagem com 7.533,8 m² de área bruta locável.	116.831	116.530
(9) Corresponde a 100% das unidades autônomas que compõe o Edifício Morumbi Corporate - Diamond Tower, localizado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 1.240, na Cidade de São Paulo/SP. O empreendimento possui 26 pavimentos e vagas de garagem com 36.918,18 m² de área bruta locável.	802.736	787.659
	2.232.840	2.211.184

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(*) A totalidade das unidades detidas pelo Fundo nos imóveis Edifício CEO Office e Edifício Senado, adquiridos em 2019, não estão em nome do Fundo e a transferência ocorrerá após a devida celebração da escritura definitiva de compra e venda dos imóveis.
(**) Imóveis estão alienados fiduciariamente em garantia as obrigações por cessão de créditos imobiliários (descrito na nota explicativa 12).

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

Saldo em 31 de dezembro de 2021	2.226.677
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(17.536)
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	2.043
Saldo em 31 de dezembro de 2022	2.211.184
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	21.507
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	149
Saldo em 31 de dezembro de 2023	2.232.840

9.3 Avaliação a valor justo

31/12/2023							
Empreendimento	Classificação	Participação	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Edifício Volkswagen	B	100%	(a)	0,00%	10 anos	9,25% a.a	8,50% a.a
(2) Edifício Montreal	A	100%	(a)	0,00%	10 anos	10,25% a.a	9,25% a.a
(3) Centro Empresarial Transatlântico	B	28%	(a)	12,50%	10 anos	10,25% a.a	9,25% a.a
(4) Edifício Eldorado	AAA	34%	(a)	1,80%	10 anos	8,25% a.a	7,75% a.a
(5) Edifício Burity	B	100%	(b)	15,20%	10 anos	9,50% a.a	8,50% a.a
(6) Edifício Senado	AAA	20%	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a	7,50% a.a
(7) CEO Office	AAA	27%	(a)	0,00%	10 anos	9,00% a.a	8,50% a.a
(8) Edifício Torre Sucupira	AAA	21%	(a)	20,00%	10 anos	8,25% a.a	7,50% a.a
(9) Diamond Tower	AAA	100%	(a)	8,30%	10 anos	7,50% a.a	7,00% a.a
31/12/2022							
Empreendimento	Classificação	Participação	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Edifício Volkswagen	B	100%	(a)	0,00%	10 anos	9,50% a.a	8,50% a.a
(2) Edifício Montreal	A	100%	(a)	0,00%	10 anos	10,25% a.a	9,25% a.a
(3) Centro Empresarial Transatlântico	B	28%	(a)	12,50%	10 anos	10,25% a.a	9,25% a.a
(4) Edifício Eldorado	AAA	34%	(a)	6,90%	10 anos	8,25% a.a	7,75% a.a
(5) Edifício Burity	B	100%	(a)	11,90%	10 anos	9,50% a.a	8,50% a.a
(6) Edifício Senado	AAA	20%	(a)	0,00%	12 anos	8,50% a.a	7,50% a.a
(7) CEO Office	AAA	27%	(a)	0,00%	10 anos	9,00% a.a	8,50% a.a
(8) Edifício Torre Sucupira	AAA	21%	(a)	20,00%	10 anos	8,25% a.a	7,50% a.a
(9) Diamond Tower	AAA	100%	(a)	25,00%	10 anos	7,50% a.a	7,00% a.a

(a) Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, datados de novembro de 2023 e 2022, respectivamente e formalmente aprovados pela Administração em fevereiro de 2024 e 2023, respectivamente. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

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

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido. O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos. No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Fluxo de Caixa Descontado, Quantificação de Custos e Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinação do valor de mercado para venda, valor de mercado para locação e valor para seguro. O imóvel avaliando é um ativo de investimento para rentabilidade e para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo o imóvel por comparativo direto, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências “de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros”, conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem. Cabe salientar que potenciais investidores possuem a mesma perspectiva de análise, pela rentabilidade do ativo, considerando o fluxo de receitas atual e potencial na precificação do ativo. Em face do exposto acima, temos plena confiança que o valor justo do imóvel determinado pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado está em consonância com as condições atuais do mercado em que se situa, respeitando-se as condições de localização, qualidade do ativo e ocupação.

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

A administração revisou as condições de mercado das propriedades para investimento, detidas diretamente pelo Fundo ou através de cotas de fundos de investimento imobiliário controlados, em 31 de dezembro de 2023 e concluiu que os valores justos dos imóveis apurados para a data base de 30 de novembro de 2023 não sofreram alteração significativa para 31 de dezembro de 2023.

10. Receita de aluguéis e estacionamento

	31/12/2023	31/12/2022
Receitas de aluguéis e estacionamento	157.571	148.761
	157.571	148.761

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

11. Taxa de administração e gestão

	31/12/2023	31/12/2022
Taxa de administração	4.251	4.819
Taxa de gestão	17.302	19.202
	21.553	24.021

A Administradora recebe uma remuneração por seus serviços composta de:

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

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

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

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

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

12. Obrigações por cessão de créditos imobiliários

O saldo contábil da obrigação está assim demonstrado:

	31/12/2023	31/12/2022
Edifício Senado (a)	40.385	38.500
Diamond Tower (b)	628.385	569.234
	668.770	607.734

(a) Em 16 de dezembro de 2022, o Fundo celebrou um novo Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário. Pelo instrumento, o Fundo emitiu uma CCI lastreada nos créditos imobiliários oriundos do Edifício Senado no valor de R\$ 38.500, série 1ª, com prazo de 365 dias e remuneração correspondente a 100% do CDI + 1,8%. O Fundo recebeu em 29 de dezembro de 2022 o montante parcial de R\$ 19.036, o valor restante de R\$ 19.464 (Nota 22.2) será recebido até o vencimento em 14 de dezembro de 2023.

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

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

A Vert, para fins de captação de recursos para pagamento da parcela à prazo, emitiu debêntures simples, não conversíveis, nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em Ações, da Securitizadora de Créditos Imobiliários Vert. S.A.", e adquiriu os Créditos Imobiliários vinculados às unidades autônomas da Diamond Tower. O Fundo, em contrapartida da operação estruturada, sofrerá a incidência de juros remuneratórios de 100% da variação do CDI acrescido do spread de 2,95% ao ano. O vencimento desta operação ocorrerá em 29 de abril de 2024.

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

Saldo em 31 de dezembro de 2021	544.040
Recebimento por cessão de créditos imobiliários	38.617
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	86.933
Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(25.556)
Pagamento por cessão de créditos imobiliários	(36.300)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	607.734
Recebimento por cessão de créditos imobiliários	40.385
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	94.790
Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(35.490)
Pagamento por cessão de créditos imobiliários	(38.500)
Pagamento de custos com estruturação de dívida	(149)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	668.770

13. Política de distribuição dos resultados

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2023	31/12/2022
Rendimentos		
Lucro líquido / (Prejuízo) do exercício	98.827	(1.571)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(21.507)	17.536
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários controlados	6.674	60.053
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(67)	(85)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(331)	13.496
Receitas com rendimentos de cotas de fundos imobiliários não recebidas/pagas no exercício	-4725	(540)
Provisão para créditos em liquidação duvidosa	23	-
Receita com certificados de recebíveis imobiliários não recebidas no exercício	736	(50)
Rendas provisionadas e recebidas/(não recebidas)	(217)	(23)
Despesas de juros e atualização monetária com obrigações por compra de imóveis não pagas/(pagas)	59.300	61.377
Outros	1.116	3.360
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	138.806	153.553
Reversão de reserva de contingência	196	-
Rendimentos declarados	139.002	153.553
Rendimentos a distribuir	(23.138)	(25.318)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	25.318	26.801
Rendimentos líquidos distribuídos no exercício	141.182	155.036
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	5,30	5,82
% do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,14%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-	-

14. Patrimônio Líquido

14.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

31/12/2023		31/12/2022	
Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
26.638.202	2.321.750	26.638.202	2.321.750
26.638.202	2.321.750	26.638.202	2.321.750
	87,16		87,16

Valor por cota (valor expresso em reais)

14.2 Emissão de novas cotas

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não realizou emissão de novas cotas.

14.3 Amortização de cotas

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não realizou amortização de cotas.

14.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

31/12/2023	31/12/2022
55.682	55.682
55.682	55.682

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

14.5 Reserva de contingência

Reserva de contingência

31/12/2023	31/12/2022
8.958	9.154
8.958	9.154

Para arcar com despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio líquido do Fundo, se houver, pode ser constituída Reserva de Contingência, que será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo constituiu R\$ 196 (2022 - R\$ 0).

15. Retorno sobre o patrimônio líquido

Lucro líquido / (Prejuízo) do exercício
Patrimônio líquido inicial

31/12/2023	31/12/2022
98.827	(1.571)
2.665.358	2.820.482
3,71%	-0,06%

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

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

16. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	1.324	0,05%	2.381	0,09%
Despesas de comissões	1.601	0,06%	1.336	0,05%
Despesas de condomínio	3.841	0,14%	5.178	0,19%
Despesas de reparos, manutenção e conservação	314	0,01%	521	0,02%
Despesa de administração - Imóvel	108	0,00%	114	0,00%
Despesa de consultoria	237	0,01%	285	0,01%
Despesa de consultoria jurídica	505	0,02%	135	0,00%
Taxa de gestão	17.302	0,65%	19.202	0,71%
Taxa de administração	4.251	0,16%	4.819	0,18%
Outras despesas operacionais	2.198	0,08%	1.990	0,07%
	31.681	1,18%	35.961	1,32%
Patrimônio líquido médio do exercício	2.656.598		2.719.746	

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

17. Tributação

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

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

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

	31/12/2023	31/12/2022
Impostos e contribuições a recolher (*)	13	16
	13	16

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

18. Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2023, não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável. Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo estava respondendo a processos na esfera civil com probabilidade de perda possível, e valor envolvido de R\$ 995.

19. Serviços de custódia e tesouraria

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

20. Partes relacionadas

Durante o exercício o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5, 6, 7, 11 e 19. O Banco Pan locatário do Fundo que é parte relacionada da Administradora locou o Bloco A do Edifício Burtly.

21. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

Ativos	31/12/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	12.752	-	-	12.752
Operações compromissadas	18.842	-	-	18.842
Certificado de depósito bancário - CDBs	-	954	-	954
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	102.446	-	920.555	1.023.001
Propriedades para investimento	-	-	2.232.840	2.232.840
Total do ativo	134.040	954	3.153.395	3.288.389

Ativos	31/12/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	5.279	-	-	5.279
Operações compromissadas	24.306	-	-	24.306
Certificado de depósito bancário - CDBs	-	1.266	-	1.266
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	130.669	-	130.669
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	102.115	-	798.057	900.172
Propriedades para investimento	-	-	2.211.184	2.211.184
Total do ativo	131.700	131.935	3.009.241	3.272.876

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

22. Outras informações

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

22.2 Outros valores a receber

	31/12/2023	31/12/2022
Valor a receber da securitizadora (Nota 12)	20.192	19.464
Aluguéis à receber da securitizadora	50	1.953
Valores a receber de fornecedores	783	783
Valores a receber de clientes	1.486	666
Impostos à recuperar	95	95
	22.606	22.961

22.3 Provisões e contas a pagar

	31/12/2023	31/12/2022
ITBI do Ed. Senado	6.583	6.583
Aluguéis/condomínios recebidos indevidamente	2.221	2.221
Taxa de gestão e administração a pagar	1.787	1.774
Outros valores a pagar	4.867	3.010
	15.458	13.588

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

- 22.4** Valores recebidos referente a garantia mínima de rentabilidade decorrente da compra do imóvel Dimond Tower e Edifício Torre Sucupira.
- 22.5** A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 22.6** 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 30 de junho de 2025.
- Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.
- 22.7** No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não houve alteração no regulamento do Fundo.
- 23. Eventos subsequentes**
- O Fato Relevante publicado em 15 de março de 2024 informa aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que em complemento ao Comunicado ao Mercado divulgado no dia 08 de novembro de 2023, o Fundo celebrou a Escritura de Venda e Compra, tendo por objetivo a alienação da totalidade da participação direta e indireta detida pelo Fundo em cinco ativos de seu portfólio, sendo: Ed. Brazilian Financial Center, Ed. Burity, Ed.Cidade Jardim, Ed. Transatlântico e Ed. Volkswagen ("Ativos"), pelo montante total de R\$ 755.000, a serem desembolsados da seguinte forma:
- Parcela à vista: R\$ 528.500 e;
 - Parcela a prazo:R\$ 226.500. A parcela a prazo será recebida através duas séries de igual montante emum CRI, corrigidos mensalmente a CDI, com vencimentos em 12 meses e 24 meses. Devido as negociações da Gestora na estruturação da parcela a prazo, ter sido viabilizada através de CRIs, o Fundo tem a opcionalidade de antecipar o recebimento do montante da parcela a prazo, mediante venda a mercado das séries do CRI.

Em outro Fato Relevante também publicado em 15 de março de 2024 foi informado o Fundo convocou uma Assembleia Geral de Cotistas, na mesma data, com o objetivo de solicitar a aprovação da amortização parcial com entrega de ativos cotas do fundo FII CENESP, identificado pelo CNPJ 13.551.286/0001-45. A Administradora esclarece que, em caso de aprovação da AGE pelos Cotistas, as cotas amortizadas serão transferidas para os Cotistas do Fundo.

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

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

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

Informação suplementar não integrante das demonstrações financeiras - Informações financeiras consolidadas

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Para o benefício dos leitores das demonstrações financeiras, foram elaboradas informações financeiras consolidadas, contendo o balanço patrimonial consolidado do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e as demonstrações consolidadas do resultado e dos fluxos de caixa do período findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022. A destacar que essas informações não são requeridas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário. Para a elaboração da referidas informações, as seguintes políticas contábeis, previstas nos parágrafos B86, 87, 88 e 92 do Pronunciamento Técnico CPC 36 (R3), foram aplicadas:

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

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

31/12/2022			
	Percentual de participação	Patrimônio líquido	Lucro / (Prejuízo) líquido
a) FII BTG Pactual Corporate Office	100,00%	2.665.358	(1.571)
b) FII Prime Portfólio	100,00%	543.550	(57.575)
c) FII MV9	100,00%	118.191	(6.481)
d) FII CJ	100,00%	136.316	33.500
e) FII Cenesp (*)	78,04%	263.756	12.078

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

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

Ativo	31/12/2023	31/12/2022
Circulante		
Disponibilidades	-	380
Aplicações Financeiras		
De natureza não imobiliária		
Cotas de fundo de renda fixa	39.876	22.272
Certificados de depósitos bancários	474	
Operações Compromissadas	19.275	24.306
De natureza imobiliária		
Certificados de recebíveis imobiliários	-	130.669
Contas a receber		
Aluguéis a receber	29.078	32.772
Estacionamento a receber		
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(4.066)	(4.044)
Valores a receber por venda de imóveis	75.865	77.677
Outros valores a receber	26.920	27.392
Outros créditos	1.468	2.676
	188.890	314.100
Não Circulante		
Realizável ao longo prazo		
Aplicações Financeiras		
De natureza não imobiliária		
Certificados de depósito bancário	954	1.685
Cotas de fundo de renda fixa	2.233	2.005
Depósitos judiciais	44	39
De natureza imobiliária		
Cotas de fundo de investimento imobiliário	102.618	102.268
	105.849	105.997
Investimento		
Propriedades para Investimento		
Imóveis acabados	2.750.426	2.748.069
Obras em andamento	9.479	7.595
Ajuste de avaliação ao valor justo	648.130	602.338
	3.408.035	3.358.002
Total do ativo	3.702.774	3.778.099
Passivo	31/12/2023	31/12/2022
Circulante		
Rendimentos a distribuir	22.529	24.446
Impostos e contribuições a recolher	13	16
Provisões e contas a pagar	25.068	15.150
Obrigações por cessão de créditos imobiliários	698.281	726.705
	745.891	766.317
Não Circulante		
Provisões e contas a pagar	-	5.928
Obrigações por recursos em garantia	3.655	3.690
Obrigações por cessão de créditos imobiliários	270.075	278.882
	273.730	288.500
Total do passivo	1.019.621	1.054.817
Patrimônio líquido		
Cotas de investimentos integralizadas	2.321.750	2.321.750
Gastos com colocação de cotas	(55.682)	(55.682)
Reserva de contingência	8.958	9.154
Lucros acumulados	350.154	390.136
Total do patrimônio	2.625.180	2.665.358
Participação de não controladores	57.973	57.924
Total do passivo e patrimônio líquido	3.702.774	3.778.099

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

	31/12/2023	31/12/2022
Receitas de propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	228.993	221.336
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	500	18
Receitas de multas rescisórias	132	2.341
Receitas com garantia de rentabilidade	66	3.724
Outras receitas	3.439	1.637
Descontos concedidos	(9.407)	(9.111)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(23)	-
	223.700	219.945
Propriedades para investimento		
Custo de propriedades para investimentos vendidas	-	(167)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	45.793	(48.571)
	45.793	(48.738)
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis e captação de recursos		
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis e captação de recursos	(144.904)	(137.139)
	(144.904)	(137.139)
Despesas de propriedades para Investimento		
Despesas de comissões	(1.982)	(1.567)
Taxa de administração - Imóvel	(108)	(114)
Despesas de condomínio	(15.909)	(16.246)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(345)	(553)
Despesas de tributos municipais e federais	(5.381)	(6.511)
	(23.725)	(24.991)
Resultado líquido de propriedades para investimento	100.864	9.077
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	13.378	17.168
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	67	85
Rendimento de cotas de fundos imobiliários (FII)	3.373	8.235
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	350	(13.529)
	17.168	11.959
Resultado líquido de atividades imobiliárias	118.032	21.036
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	2.808	2.335
Rendimento de Renda Fixa - Repasse	403	-
Receitas com operações compromissadas	1.975	2.865
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(901)	(994)
	4.285	4.206
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas de gestão imobiliária	(18.930)	(20.773)
Taxa de administração do Fundo	(5.713)	(6.350)
Outras receitas (despesas) operacionais	1.856	2.964
	(22.787)	(24.159)
Total	99.530	1.083
Participação de não controladores	(703)	(2.654)
Lucro líquido / (Prejuízo) do exercício	98.827	(1.571)

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Fluxo de caixa das atividades operacionais	31/12/2023	31/12/2022
Recebimentos de aluguéis líquido de descontos concedidos	224.489	208.134
Recebimento de garantia de rentabilidade	66	3.724
Recebimentos de multas rescisórias	624	2.359
Pagamentos de despesas com comissões	(1.982)	(1.567)
Pagamentos de despesas com consultoria	(990)	(541)
Pagamentos de despesas com gestão imobiliária	(18.340)	(20.557)
Pagamentos de taxas de administração das propriedades para investimento	(108)	(114)
Pagamentos de taxas de administração do Fundo	(6.278)	(6.924)
Reembolsos/pagamento de tributos municipais e federais	(5.381)	(6.511)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	-	(30)
Pagamentos de despesas com condomínio	(15.909)	(16.246)
Pagamentos de manutenção e reparos	(314)	(521)
Compensação/pagamento de imposto de renda sobre aplicações financeiras	(596)	(992)
Pagamentos diversos	4.640	(3.816)
Caixa líquido das atividades operacionais	179.921	156.398
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	2.808	2.335
Rendimentos de operações compromissadas	1.975	2.865
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	(4.241)	(2.607)
Recebimento de vendas de propriedades para investimento	7.867	-
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários	6.884	10.599
Vencimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	130.000	-
Juros de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	13.640	17.119
Caixa líquido das atividades de investimentos	158.933	30.311
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento por cessão de créditos imobiliários	40.385	38.617
Gastos com colocação de cotas	(2)	(2)
Pagamento de despesas com agente fiduciário	(253)	(261)
Pagamento de juros e atualização monetária com obrigação por aquisição de imóveis	(183.867)	(61.856)
Pagamento do principal com obrigações por aquisição de imóveis	(38.500)	(16.939)
Rendimentos pagos	(144.423)	(158.709)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(326.660)	(199.150)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	12.194	(12.441)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	46.958	59.399
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	59.152	46.958