

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

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

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do  
auditor independente em 30 de junho de 2024

Ref.: Relatório nº 249HQ-010-PB



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	5
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023	9

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -  
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)  
Brasil  
T +55 11 3886-5100  
[www.grantthornton.com.br](http://www.grantthornton.com.br)

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

## Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e a 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.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário – FII pois, devido a relevância do assunto descrito no parágrafo “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

## Base para abstenção de opinião

### Investimento em ações de Companhia fechada

Conforme Nota Explicativa nº 5.2 às demonstrações financeiras, em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía investimentos em ações da Residenciais One Holding S.A. (“Companhia investida”), no montante de R\$ 11.388 mil, o equivalente a 107,59% de seu Patrimônio Líquido. Não foi possível avaliar e concluir sobre determinadas premissas econômicas e de negócios presentes no laudo de avaliação elaborado para determinação do valor justo da companhia investida em 30 de junho de 2024, bem como até a data de emissão de nosso relatório de auditoria não foram disponibilizadas as demonstrações financeiras auditadas da respectiva companhia investida, não sendo possível realizar outros procedimentos persuasivos de auditoria a fim de garantir que os saldos contábeis estavam livres de distorções materiais. Desta forma, considerando que não obtivemos evidências suficientes e apropriadas de auditoria, não nos foi possível determinar os eventuais ajustes, se houver, nas demonstrações financeiras do Fundo.

## Ênfase

### Capital circulante líquido negativo

Em 30 de junho de 2024, o passivo circulante do Fundo excedia o total do ativo circulante em R\$ 803 mil, o que pode comprometer a capacidade financeira do Fundo em liquidar suas obrigações de curto prazo e exigir aporte dos seus cotistas. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

### Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

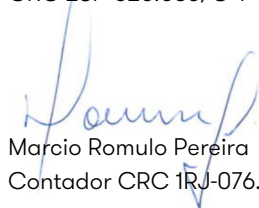
### Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido aos assuntos descritos na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas 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.

São Paulo, 26 de setembro de 2024

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



Marcio Romulo Pereira  
Contador CRC 1RJ-076.774/O-7

**Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ: 20.173.064/0001-00

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

**Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2024 e 2023**

Em milhares de reais

<b>Ativo</b>	<b>Notas</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>% do PL</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>% do PL</b>
<b>Circulante</b>					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	<b>5.1</b>	-	0,00%	90	-19,27%
Outros valores a receber		12	0,11%	-	0,00%
Outros créditos		3	0,03%	9	-1,93%
		<b>15</b>	<b>0,14%</b>	<b>99</b>	<b>-21,20%</b>
<b>Não circulante</b>					
<b>Realizável ao longo prazo</b>					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	<b>5.2</b>	11.388	107,60%	-	0,00%
		<b>11.388</b>	<b>107,60%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>11.403</b>	<b>107,74%</b>	<b>99</b>	<b>-21,20%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Provisões e contas a pagar	<b>16.4</b>	818	7,74%	566	-121,20%
<b>Total do passivo</b>		<b>818</b>	<b>7,74%</b>	<b>566</b>	<b>-121,20%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Cotas de investimentos integralizadas	<b>8.1</b>	50.586	477,90%	50.103	-10728,69%
Amortização de cotas	<b>8.3</b>	(4.749)	-44,87%	(4.749)	1016,92%
Gastos com colocação de cotas	<b>8.4</b>	(1)	-0,01%	-	0,00%
Prejuízos acumulados		(35.251)	-333,02%	(45.821)	9811,78%
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>10.585</b>	<b>100,00%</b>	<b>(467)</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>11.403</b>	<b>107,74%</b>	<b>99</b>	<b>-21,20%</b>

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

**Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ: 20.173.064/0001-00

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

Demonstrações do resultado do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 12 de agosto de 2023 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2023

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

	Notas	30/06/2024	12/08/2023 a 30/06/2023
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	5.2	11.464	738
		<b>11.464</b>	<b>738</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		4	3
		<b>4</b>	<b>3</b>
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesa de consultoria	10	(15)	(390)
Despesa da avaliação	10	(40)	(40)
Taxa de administração	6 e 10	(386)	(365)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(3)	(11)
Outras despesas operacionais	10	(467)	(53)
		<b>(911)</b>	<b>(859)</b>
<b>Lucro/Prejuízo do período/exercício</b>		<b>10.557</b>	<b>(118)</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	8.1	<b>519.599</b>	<b>50.107</b>
<b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>		<b>20,32</b>	<b>(2,35)</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<b>20,37</b>	<b>(9,32)</b>

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

## Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 20.173.064/0001-00

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 12 de agosto de 2023 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2023

Em milhares de reais

	Notas	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
<b>Em 11 de agosto de 2022</b>		<b>50.103</b>	<b>(4.749)</b>	-	<b>(45.703)</b>	<b>(336)</b>
Prejuízo do período		-	-	-	(118)	(118)
<b>Em 30 de junho de 2023</b>		<b>50.103</b>	<b>(4.749)</b>	-	<b>(45.821)</b>	<b>(454)</b>
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	483	-	-	-	483
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	-	(1)	-	(1)
Lucro do exercício		-	-	-	10.557	10.557
<b>Em 30 de junho de 2024</b>		<b>50.586</b>	<b>(4.749)</b>	<b>(1)</b>	<b>(35.264)</b>	<b>10.585</b>

**Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ: 20.173.064/0001-00

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

**Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 12 de agosto de 2023 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais

	<u>30/06/2024</u>	<u>12/08/2023 a 30/06/2023</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Pagamento de despesas de consultoria	(15)	(390)
Pagamento de taxa de administração	(100)	(232)
Pagamento de despesas de avaliação	(20)	(20)
Pagamento de serviços advocatícios	(40)	-
Pagamento de taxa de custódia	-	(2)
Pagamento de despesas com auditoria	(87)	-
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(3)	(3)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(386)	(20)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(1)	(1)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>(652)</b>	<b>(668)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	4	3
Redução de capital em companhias fechadas	76	738
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>80</b>	<b>741</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	483	-
Pagamento de gastos com colocação de cotas integralizadas	(1)	-
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>482</b>	<b>-</b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(90)</b>	<b>73</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período/exercício</b>	<b>90</b>	<b>17</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período/exercício</b>	<b>-</b>	<b>90</b>

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



## Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 20.173.064/0001-00

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 12 de agosto de 2023 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

### 1. Contexto operacional

O Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), anteriormente denominado Fundo de Investimentos em Participações BKO I - Multiestratégia, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído em 30 de abril de 2014, tendo iniciado suas atividades em 21 de agosto de 2014. O Fundo atua sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e destinado exclusivamente a Investidores Qualificados. Conforme detalhado na Nota Explicativa nº 16.4, foi deliberado na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada em 08 de agosto de 2022, entre outros assuntos, a mudança de classificação do Fundo que, a partir do fechamento das operações de 11 de agosto de 2022, passou de Fundo de Investimento em Participações para Fundo de Investimento Imobiliário.

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

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

### 2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras 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 30 de junho de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 26 de setembro de 2024.

### 3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

#### 3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não circulantes

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

#### 3.2 Instrumentos financeiros

##### a) Classificação dos instrumentos financeiros

###### I. Data de reconhecimento

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

###### II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

###### III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

###### IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

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

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

###### I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

###### 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.

## Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 20.173.064/0001-00

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 12 de agosto de 2023 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

### 3.3 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

### 3.4 Reconhecimento de receitas e despesas

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

### 3.5 Caixa e equivalentes de caixa

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

### 3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 8.

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

### 3.7 Ações de companhias fechadas

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

### 3.8 Bonificações, dividendos e/ou juros sobre capital próprio

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

### 3.9 Lucro (prejuízo) por cota

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

## 4. Riscos associados ao Fundo

### 4.1 Riscos de mercado

#### 4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

#### 4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

## Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 20.173.064/0001-00

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 12 de agosto de 2023 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

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

### 4.1.4 Riscos jurídicos

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

### 4.1.5 Risco de mercado

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

### 4.1.6 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

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

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

### 4.1.7 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, 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.

### 4.1.8 Risco tributário

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

### 4.1.9 Risco de liquidez

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

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

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

## 4.2 Gerenciamento de riscos

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

### 4.2.1 Risco de crédito

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

### 4.2.2 Risco de liquidez

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

### 4.2.3 Risco de mercado

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

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

## 5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

### 5.1 De caráter não imobiliário

BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI

Total

	30/06/2024	30/06/2023
BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	-	90
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>90</b>

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

**Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ: 20.173.064/0001-00

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 12 de agosto de 2023 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**5.2 De caráter imobiliário**

Ações de companhias fechadas	30/06/2024			
	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
Residenciais One Holding S.A.	Sim	42.907.552	99,99%	11.388
<b>Total</b>				<b>11.388</b>

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

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

Em 30 de junho de 2024, a Companhia possuía participação nas controladas abaixo relacionadas:

Descrição	30/06/2024			Projeto	Valor
	Controle	% Participação			
Demeter Emp. Imobiliário SPE S.A.	Integral	100%		BK 30 Largo do Arouche	(1.863)
Paris Almir Ribeiro Emp. Imobiliário SPE S.A.	Integral	100%		Wave Perdizes	7.989
Samuel Porto Emp. Imobiliários Ltda.	Integral	100%		Wave Saúde	2.954
Aderito Empreend. Imob. SPE Ltda.	Integral	88%		Wave SJRP	3.440
Pedro Taques SPE Empreend. Imob. Ltda.	Integral	100%		Citizen Paulista	(1.132)
					<b>11.388</b>

Descrição	30/06/2023			Projeto	Valor
	Controle	% Participação			
Demeter Emp. Imobiliário SPE S.A.	Integral	100%		BK 30 Largo do Arouche	-
Paris Almir Ribeiro Emp. Imobiliário SPE S.A.	Integral	100%		Wave Perdizes	-
Samuel Porto Emp. Imobiliários Ltda.	Integral	100%		Wave Saúde	-
Aderito Empreend. Imob. SPE Ltda.	Integral	88%		Wave SJRP	-
Pedro Taques SPE Empreend. Imob. Ltda.	Integral	100%		Citizen Paulista	-
					<b>-</b>

**Movimentação do período/exercício**

<b>Saldo em 11 de agosto de 2022</b>	-
Redução de capital em companhias fechadas	(738)
Ajuste ao valor justo com ações de companhias fechadas	738
<b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>	-
Redução de capital em companhias fechadas	(76)
Ajuste ao valor justo com ações de companhias fechadas	11.464
<b>Saldo em 30 de junho de 2024</b>	<b>11.388</b>

Em 30 de junho de 2024, as ações estão registradas no Fundo ao valor justo, que foi obtido através de laudo de avaliação elaborado pela Colliers, datado em 07 de maio de 2024.

Para o cálculo do valor justo da Companhia, foram utilizadas as seguintes metodologias Samuel Porto Emp. Imobiliários Ltda. e Pedro Taques SPE Empreend. Imob. Ltda. a avaliação foi realizada através do valor patrimonial, utilizando como base o valor contábil do patrimônio líquido de cada Companhia. Para Demeter Emp. Imobiliário SPE S.A. foi considerada a metodologia de Fluxo de Caixa Descontado como a mais apropriada para os ativos. E para Aderito Empreend. Imob. SPE Ltda. e Paris Almir Ribeiro Emp. Imobiliário SPE S.A. foi utilizado o método involutivo.

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

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

**6. Encargos e taxa de administração**

	30/06/2024	30/06/2023
Taxa de administração	386	365
	<b>386</b>	<b>365</b>

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

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

**Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ: 20.173.064/0001-00

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 12 de agosto de 2023 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

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

**7. Política de distribuição dos resultados**

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

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2023</b>
<b>Rendimentos</b>		
Lucro/Prejuízo do período/exercício	10.557	(118)
Ajuste ao valor justo com ações de companhias fechadas	(11.464)	(738)
Despesas operacionais não pagas	(14)	63
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>(921)</b>	<b>(793)</b>
<b>Prejuízo de caixa do exercício</b>	<b>(921)</b>	<b>(793)</b>
<b>Prejuízo de caixa acumulado</b>	<b>(1.741)</b>	<b>(820)</b>
<b>Prejuízo médio por cota (valores expressos em reais)</b>	<b>(3,35)</b>	<b>(16,36)</b>

**8. Patrimônio Líquido****8.1 Cotas de investimentos integralizadas**

	<b>30/06/2024</b>		<b>30/06/2023</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>R\$</b>	<b>Quantidade</b>	<b>R\$</b>
Cotas de investimentos subscritas	519.599	50.586	50.107	50.103
<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>519.599</b>	<b>50.586</b>	<b>50.107</b>	<b>50.103</b>
<b>Valor por cota (valor expresso em reais)</b>		<b>97,36</b>		<b>999,92</b>

**8.2 Emissão de novas cotas**

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

A primeira emissão de Cotas do Fundo foi objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM n° 400/03. A data de início de distribuição se deu em 11 de agosto de 2014 e seu término em 08 de maio de 2015. Foram emitidas 50.107 cotas ao preço unitário inicial de R\$ 1 (mil reais), perfazendo o total de R\$ 50.103 (cinquenta milhões, cento e três mil).

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023, houve a realização da segunda emissão de cotas nos termos da instituição CVM n° 160. A data de início da distribuição se deu em 20 de fevereiro de 2024 e seu término em 06 de março de 2024. Foram emitidas 469.492 novas cotas totalizando R\$ 483.

**8.3 Amortização de cotas**

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

No exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 12 de agosto de 2023 a 30 de junho de 2023 não houve amortização de cotas.

**8.4 Gastos com colocação de cotas**

	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2023</b>
Gastos com colocação de cotas	(1)	-
<b>Total</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 12 de agosto de 2023 a 30 de junho de 2023, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$1 (2023 não houve gasto com colocação de cotas).

**8.5 Reserva de contingência**

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

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 12 de agosto de 2023 a 30 de junho de 2023, o Fundo não constituiu reserva de contingências.

**9. Retorno sobre patrimônio líquido**

	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2023</b>
Lucro/Prejuízo do período/exercício	10.557	(118)
Patrimônio líquido inicial	(454)	(336)
<b>Adições/deduções</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	483	-
Gastos com colocação de cotas	(1)	-
<b>Total das adições/deduções</b>	<b>482</b>	<b>-</b>
<b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b>	<b>37703,57%</b>	<b>35,12%</b>

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

**Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ: 20.173.064/0001-00

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 12 de agosto de 2023 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**10. Encargos debitados ao Fundo**

	30/06/2024		30/06/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	386	182,94%	365	-79,52%
Despesa de consultoria	15	7,11%	390	-84,97%
Despesa da avaliação	40	18,96%	40	-8,71%
Taxa de fiscalização da CVM	3	1,42%	11	-2,40%
Outras despesas operacionais	467	221,33%	53	-11,55%
<b>Total</b>	<b>911</b>	<b>431,76%</b>	<b>859</b>	<b>-187,15%</b>
<b>Patrimônio líquido médio do exercício/período</b>		<b>211</b>		<b>(459)</b>

**11. Tributação**

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

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

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

**12. Demandas judiciais**

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

**13. Serviços de custódia e tesouraria**

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

**14. Partes relacionadas**

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nºs 5, 6 e 13.

**15. Demonstrativo ao valor justo**

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

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

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

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

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

Ativos	30/06/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Ações de companhias fechadas	-	-	11.388	11.388
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.388</b>	<b>11.388</b>
Ativos	30/06/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundo de renda fixa	-	90	-	90
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>90</b>	<b>-</b>	<b>90</b>

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

**16. Outras informações**

**16.1** Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2024, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

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

**16.3** É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo, realizar operações com derivativos. Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024, não foram realizadas operações com instrumentos financeiros derivativos.

**16.4** Em 30 de junho de 2024 e 2023, o total da rubrica de provisões e contas a pagar é composto por

	30/06/2024	30/06/2023
Taxa de administração	(386)	411
Despesa de avaliação	40	20
Taxa de fiscalização	9	9
Outros	315	126
<b>Total</b>	<b>(22)</b>	<b>566</b>

## Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 20.173.064/0001-00

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 12 de agosto de 2023 (data da transformação do Fundo) a 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

- 16.5** 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.
- 16.6** Em 16 de agosto de 2022, ainda com a denominação Fundo de Investimento em Participações BKO I – Multiestratégia, através de Assembleia Geral de Cotistas em razão da solicitação de Cotistas detentores de mais de 5% da totalidade das Cotas, foi deliberada, dentre outras, a mudança de classificação do Fundo, de modo que o mesmo passe a ser classificado como fundo de investimento imobiliário, denominado “Residenciais One Fundo de Investimento Imobiliário”. Através de Fato Relevante em 16 de agosto de 2022 foi divulgado que em virtude das deliberações tomadas pelos Cotistas do Fundo na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 08 de agosto de 2022 e em consequência a conclusão dos trâmites operacionais perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), a partir do dia 12 de agosto de 2022 o Fundo foi oficialmente transformado em “fundo de investimento imobiliário”.
- 16.7** Em 16 de agosto de 2022, a Administradora, vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, em virtude da aprovação das deliberações tomadas pelos Cotistas do Fundo na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 08 de agosto de 2022 e da consequente conclusão dos trâmites operacionais perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), em 12 de agosto de 2022, para a transformação do Fundo em “fundo de investimento imobiliário”, a Administradora informa que solicitou à B3 – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”) a alteração do código de negociação (“Ticker”) do Fundo de BKOI11 para REON11, e com isso, as cotas passarão a ser negociadas sob o novo Ticker a partir de 24 de agosto de 2022.
- 16.8** Em 16 de janeiro de 2023, a Administradora, vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que: i) Em razão da transformação do Fundo aprovada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 08 de agosto de 2022 (“Transformação” e “Assembleia de Transformação”, respectivamente), fez-se necessária, para a elaboração das demonstrações financeiras exigidas pela regulamentação aplicável por ocasião da transformação de fundos de investimento, a reavaliação a valor justo da FIP BKO I Holding S.A. (“BKO Holding”), companhia que consolida os investimentos em ativos imobiliários do Fundo e único ativo alvo detido diretamente pelo Fundo; ii) O laudo de avaliação para apuração do valor justo/valor realizável líquido das sociedades de propósito específico (“SPEs”) detidas pela BKO Holding (“Laudo”), conforme metodologia e premissas para avaliação posteriormente validadas pela Administradora e pelo Comitê de Investimentos do Fundo, foi confeccionado pela OGI Outsourcing e Governança Financeira Ltda. (“Avaliadora”), empresa independente com foco na prestação de serviços para o mercado imobiliário. O Laudo avalia as SPEs detidas pela BKO Holding com valor justo inferior a zero, de modo que, tendo-se em vista as práticas contábeis aplicáveis à matéria, o Fundo passou a reconhecer a BKO Holding como possuindo valor zero em sua carteira; iii) Consequentemente, verificou-se um impacto negativo no patrimônio líquido do Fundo relativo à data-base da Transformação (08 de agosto de 2022) correspondente a 100,97% (cem inteiros e noventa e sete centésimos por cento) em comparação ao patrimônio líquido no dia útil anterior (05 de agosto de 2022). Adicionalmente, o valor do patrimônio líquido, relativo a 30 de dezembro de 2022 (tendo-se em vista a divulgação em periodicidade mensal do valor da cota), corresponde a R\$ 512.352,17 (quinhentos e doze mil e trezentos e cinquenta e dois reais e dezessete centavos) negativos, o que corresponde a aproximadamente, R\$ 10,23 (dez reais e vinte e três centavos) negativos por cota; iv) Em virtude do ajuste a valor justo descrito acima, os Informes Mensais e os Informes Trimestrais do Fundo, referentes às competências de agosto a novembro de 2022, foram reprocessados e reapresentados na presente data; v) Adicionalmente, ainda que a contratação e a confecção do Laudo tenham sido realizadas de forma tempestiva para a conclusão das demonstrações financeiras relativas à Transformação, nos termos do Art. 16, §6º, da Instrução CVM nº 579/2016, esclarece-se que o Laudo não pôde ser concluído antecipadamente tendo-se em vista, notadamente: (a) o fato de o laudo comparativo (isso é, o último laudo elaborado, de data-base dezembro de 2021) não ter sido confeccionado pela Avaliadora e sim pela antiga gestora do Fundo, cuja destituição foi aprovada na Assembleia de Transformação; (b) o processo de transferência de informações relativas às SPEs pela antiga gestora; e (c) o procedimento de validação da metodologia e das premissas utilizadas pela Avaliadora, bem como para a análise, ainda em curso, do Laudo e das Demonstrações Financeiras de Transformação por auditoria independente; e vi) A Administradora, a Consultora Especializada e o Comitê de Investimentos permanecem trabalhando na possibilidade de venda dos ativos do Fundo.
- 16.9** Em 16 de fevereiro de 2023, a Administradora, vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que: A RESIDENCIAIS ONE HOLDINGS.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo - SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.461, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 21.967.778/0001-44 (“Residenciais Holding”) assinou uma proposta vinculante, sujeita a determinadas condições precedentes (“Transação”), com a CONSTRUTORA TS-R LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Apeninos, nº 1.126, 8º andar, conjuntos 81 e 82, Paraíso, CEP 04104-021, inscrita no CNPJ sob o nº 08.181.931/0001-45 (“Compradora”), para venda da participação societária de duas Sociedades de Propósito Específico (“SPE”). A venda da SPE PARIS e a SPE ADÉRITO (“SPEs”), que em conjunto são detentoras e de dois empreendimentos o: i) WAVE PERDIZES e; ii) WAVE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, localizados no estado de São Paulo (“Empreendimentos”). A Transação dos Empreendimentos está precificada com o montante total de R\$ 8.000 (oito milhões de reais), somado ao valor representativo de parcela dos dividendos a serem distribuídos pelas SPEs aos seus sócios. Caso a Transação se concretize, a Administradora estima que o impacto positivo no patrimônio líquido do Fundo será de, aproximadamente, R\$ 4.625,118 (quatro milhões seiscentos e vinte e cinco mil cento e dezoito reais) equivalente a R\$ 102,53 por cota, considerando a quantidade de cotas detida pelo Fundo nesta data.
- 16.10** Em 24 de abril de 2023, a Administradora, através de Fato Relevante que, em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia 16/02/2023 e atual Assembleia Extraordinária, convocada no dia 05/04/2023 a ser realizada por meio de Carta Consulta (“AGE”), vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que: O Fundo recebeu do comitê de investimentos um informativo, comunicando que não foram superadas as condições precedentes no prazo estipulado pela proposta de venda (“Proposta”), de tal maneira que a matéria em deliberação na AGE, conforme item “1” da ordem do dia, não será factível. Desta forma, considerando a impossibilidade em avançar com a Proposta recebida, a Administradora está nesta data encerrando o processo de aprovação da referida matéria em AGE, mantendo-se os demais itens objeto de deliberação. Por fim, a Administradora e o comitê de investimentos destacam que estão trabalhando ativamente, avaliando as melhores ações para preservar o interesse do Fundo e dos cotistas.
- 16.11** Em 24 de abril de 2023, a Administradora, através de Fato Relevante que, em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia 16/02/2023 e atual Assembleia Extraordinária, convocada no dia 05/04/2023 a ser realizada por meio de Carta Consulta (“AGE”), vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que: O Fundo recebeu do comitê de investimentos um informativo, comunicando que não foram superadas as condições precedentes no prazo estipulado pela proposta de venda (“Proposta”), de tal maneira que a matéria em deliberação na AGE, conforme item “1” da ordem do dia, não será factível. Desta forma, considerando a impossibilidade em avançar com a Proposta recebida, a Administradora está nesta data encerrando o processo de aprovação da referida matéria em AGE, mantendo-se os demais itens objeto de deliberação. Por fim, a Administradora e o comitê de investimentos destacam que estão trabalhando ativamente, avaliando as melhores ações para preservar o interesse do Fundo e dos cotistas.
- 16.12** O Termo de Apuração datado de 23 de novembro de 2023 dispõe sobre os seguintes temas aprovados:
- Deslistagem das cotas do Fundo do ambiente B3 para o ambiente escritural, bem como todas as consequências operacionais decorrentes do acontecimento, sendo que a data deste evento e as próximas orientações serão devidamente divulgadas aos cotistas através de Fato Relevante;
  - Adesão à emissão de certificados de recebíveis imobiliários como forma de repactuação da reestruturação da Aderito Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA. (“SPE Wave SJRP” “SJRP” “SPE”), na qual a RESIDENCIAIS ONE HOLDING S.A. (“Holding”) detém de 88% das ações. O Fundo é proprietário de 100% das ações da Holding.
- 16.13** No exercício findo em 30 de junho de 2024, não houve alterações no Regulamento do Fundo.

## 17. Eventos subsequentes

Em 23 de agosto de 2024, foi divulgado Fato Relevante que informa aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que, a Administradora recebeu pedido de convocação para a realização de Assembleia Geral Extraordinária, enviado pelo membro do comitê de cotistas, que detém, aproximadamente, 93,32% das cotas emitidas do Fundo. A assembleia será para que os cotistas deliberem a respeito da proposta de amortização de seu único ativo e, por consequência, sua liquidação.

A Administradora atenderá ao Pedido de Convocação no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados desta data, conforme regulamentação aplicável. Ademais, ainda esclarece que: (i) verificou os poderes dos representantes do Cotista Solicitante no Pedido de Convocação; e que (ii) o Cotista Solicitante está adequadamente representado.

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

Gustavo Piersanti  
Diretor  
CPF: 016.697.087-56

\* \* \*