

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 01 de julho de 2024 a 27 de dezembro
2024 (data do encerramento do Fundo)

Ref.: Relatório nº 255KM-057-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	5
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o período de 1º de julho a 27 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)	8

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

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 as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de julho de 2024 a 27 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as principais 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 5.1 às demonstrações financeiras, em 27 de dezembro de 2024, o Fundo encerrou suas atividades com a entrega das ações da Residenciais One Holding S.A. (“Companhia investida”) aos seus cotistas investidores qualificados, no montante de R\$ 21.352 mil. 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 27 de dezembro 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 referentes a 31 de dezembro de 2024 que suportam as informações financeiras utilizadas no laudo, sendo que as únicas demonstrações financeiras disponíveis referem-se a 31 de dezembro de 2023. 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.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2024 (data do último exercício social), foram examinadas por nós e emitimos nosso relatório de auditoria datado de 26 de setembro de 2024, com abstenção de opinião com base nos mesmos assuntos descritos acima.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento 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 Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a 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, 27 de junho de 2025

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)****Demonstrações do resultado do período de 1º de julho de 2024 a 27 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)**

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

	Notas	01/07/2024 a 27/12/2024
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	5.2	9.964
		9.964
Outros ativos financeiros		
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(2)
		(2)
Despesas operacionais		
Despesa da avaliação	10	(17)
Taxa de administração	6 e 10	(165)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(2)
Outras despesas operacionais	10	989
		805
Lucro/Prejuízo do período		10.767
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	519.599
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		20,72
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		-

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 período de 1º de julho de 2024 a 27 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)**

Em milhares de reais

	Notas	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingências	valor justo de aplicações	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024		50.586	(4.749)	(1)	-	-	(35.251)	10.585
Amortização de cotas	5.1, 8.3 e 9	-	(21.352)	-			-	(21.352)
Lucro do período	7	-	-	-	-	-	10.767	10.767
Em 27 de dezembro de 2024		50.586	(26.101)	(1)	-	-	(24.484)	-

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 período de 1º de julho de 2024 a 27 de dezembro de 2024
(data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais

	01/07/2024 a 27/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Caixa líquido das atividades operacionais	-
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Caixa líquido das atividades de investimento	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Caixa líquido das atividades de financiamento	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	-

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2024 a 27 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

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 atuava sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e destinado exclusivamente a Investidores Qualificados. Conforme 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 tinha 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 tinha suas políticas aderentes às práticas de mercado, e estava em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estavam detalhados na Nota nº 4.

Conforme termo de apuração do procedimento de Consulta Formal iniciada em 31 de outubro de 2024, divulgada no dia 25 de novembro de 2024, foi aprovada a liquidação do Fundo. A liquidação se dará por meio do resgate de cotas do Fundo com entrega de ativos aos cotistas do Fundo. O ativo entregue foi a Residenciais One Holding S.A., registrada sob o CNPJ nº 21.967.778/0001-44.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram 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 que compreendem o período de 1º de julho de 2024 a 27 de dezembro de 2024 sem comparação com o exercício anterior, em função do evento de encerramento do Fundo descrito na Nota 1.

As demonstrações financeiras em 27 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 23 de maio de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exigia que a Administração efetuasse estimativas e adotasse premissas que afetavam 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 estendia às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podiam variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não circulantes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros no reconhecimento inicial dependia de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros eram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros eram reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros eram registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

• Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria incluía 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 eram 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 representavam dívida para o emissor, rendiam 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 eram inicialmente reconhecidos ao valor justo, considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado eram ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros eram posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros eram 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 era 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 era o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não existisse preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo era 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 associadas a ele.

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

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 período de 1º de julho de 2024 a 27 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

A "taxa efetiva de juros" era a taxa de desconto que correspondia 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 coincidia 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, fizessem parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincidia 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, eram reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobriam 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 fosse considerada provável e cuja natureza fosse certa, mas cujo valor e/ou época fossem incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originavam de eventos passados e cuja existência somente viesse a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estivessem totalmente sob o controle do Fundo. Eram reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, fosse 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 eram apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requeriam divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependesse, e somente viesse a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não eram reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.4 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.5 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuíam suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, eram mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseavam 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 apresentavam 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 era 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 estavam descritas na nota explicativa 8.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão era 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 eram contabilizadas pelos seus respectivos valores justos, os quais eram 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 era reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tivesse ocorrido.

3.8 Bonificações, dividendos e/ou juros sobre capital próprio

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

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, era 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 poderiam compor a carteira do Fundo estavam sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetavam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que pudessem comprometer a sua capacidade de pagamento, podiam 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, poderiam trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

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 período de 1º de julho de 2024 a 27 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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 modificassem a ordem atual e influenciassem 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, poderiam 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 poderia ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não seria devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorresse, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofressem qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervinha na economia do País e ocasionalmente realizava 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 poderiam ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvessem ou afetassem 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 viessem a ocorrer no Brasil ou que o afetassem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que viessem a afetar esses ou outros fatores podia 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 poderiam 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 estivessem vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existia o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário englobava 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 poderia 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 poderia não ser alcançada em tempo razoável, o que poderia 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 integravam a carteira do Fundo podia 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 decorrentes de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderiam ser adversamente afetados.

4.1.6 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicaria em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis eram sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderia 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 poderiam 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 sujeitava o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estavam sujeitos, que poderiam acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não contava 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 estava sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderiam estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderia ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estavam limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podiam 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 aplicava recursos em empreendimentos imobiliários que tivessem como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detivesse, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitava-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 eram uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentavam volumes significativos de recursos, seus investidores podiam ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deveria observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário eram constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que podia 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 adquiria as Cotas do Fundo deveria estar ciente de que o investimento no Fundo consistia em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consistia 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 envolviam 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 utilizava 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.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2024 a 27 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estavam representadas por:

5.1 De caráter imobiliário

A Residenciais One Holding S.A., anteriormente denominada 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").

Movimentação do período

Saldo em 30 de junho de 2024

Amortização por meio da entrega de ativos (a) - Nota 8.3

Ajuste ao valor justo com ações de companhias fechadas

Saldo em 27 de dezembro de 2024

11.388
(21.352)
9.964
-

(a) Conforme Fato Relevante de 25 de novembro de 2024 o Fundo comunicou aos cotistas e ao mercado em geral, a aprovação da liquidação do Fundo por meio da entrega da Residenciais One Holding S.A. aos cotistas do Fundo.

6. Encargos e taxa de administração

Taxa de administração

27/12/2024
165
165

Pela prestação de serviços de administração do Fundo, o Administrador fazia 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 ao mês, atualizado anualmente pela variação do IGPM e acrescido das despesas de escrituração das Cotas do Fundo.

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

Pelos serviços de liquidação, custódia e tesouraria, o Fundo pagava 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 integrassem o patrimônio do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5, atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

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

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribuía 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 poderia, 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), observando-se que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tivesse sido 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 excediam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tivessem sido distribuídos, seriam, 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 era calculado como segue:

Rendimentos

Lucro/Prejuízo do período

Receita de aluguéis a receber

Ajuste ao valor justo com ações de companhias fechadas

Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento

Despesas operacionais não pagas

Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)

Prejuízo de caixa do período

Prejuízo de caixa do exercício anterior

Prejuízo de caixa acumulado

Prejuízo médio por cota (valores expressos em reais)

27/12/2024
10.767
-
(9.964)
-
(49)
754
754
(1.715)
(961)
(1,85)

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

27/12/2024	
Quantidade	R\$
519.599	-
519.599	-
-	-

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2024 a 27 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

8.2 Emissão de novas cotas

Encerrada a Primeira Emissão, por proposta da Administradora, o Fundo poderia, 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 aprovasse a emissão de novas cotas deveria dispor sobre as características da nova emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado o disposto no Regulamento.

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

Durante o período de 1º de julho de 2024 a 27 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo), não houve emissão de novas cotas.

8.3 Amortização de cotas

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

No período findo em 27 de dezembro de 2024 o fundo realizou a amortização total das cotas conforme aprovado em Consulta Formal em 22 de novembro de 2024, divulgada no dia 25 de novembro de 2024, realizada por meio da entrega de ativos aos cotistas no montante de R\$ 21.352.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	27/12/2024
Gastos com colocação de cotas	(1)
	(1)

No período de 1º de julho de 2024 a 27 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo), o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

8.5 Reserva de contingência

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

No período de 1º de julho de 2024 a 27 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo) não houve constituição de reserva de contingências.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	27/12/2024
Lucro/Prejuízo do período	10.767
Patrimônio Líquido inicial	10.585
Adições/deduções	
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	(21.352)
Gastos com colocação de cotas	-
Total das adições/deduções	(21.352)
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	-100,00%

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

10. Encargos debitados ao Fundo

	27/12/2024	
	Valores	Percentual
Taxa de administração	165	1,89%
Despesa da avaliação	17	0,20%
Taxa de fiscalização da CVM	2	0,02%
Outras despesas operacionais	(989)	-11,35%
	(805)	-9,24%
Patrimônio líquido médio do período		8.711

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, sujeitavam-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 houve 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 eram prestados pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

Durante o período de 1º de julho de 2024 a 27 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo) o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas 6 e 10.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2024 a 27 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

- 15. Outras informações**
- 15.1** Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período findo em 27 de dezembro 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.
- 15.2** A política de divulgação de informações relativas ao Fundo incluía, 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 mantinha serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetuava a divulgação destas informações em seu site.
- 15.3** Era 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 eram realizadas operações com instrumentos financeiros derivativos.
- 15.4** A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.
- A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 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 seguia acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.
- 15.5** No período findo em 27 de dezembro de 2024, não houve alterações no Regulamento do Fundo.

Mayara Lopes	Gustavo Piersanti
Contadora	Diretor
CRC: SP- 292201/O-0	CPF: 016.697.087-56

* * *