

www.pwc.com.br

V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário

***(CNPJ nº 15.006.267/0001-63)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2023
e relatório do auditor independente***





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

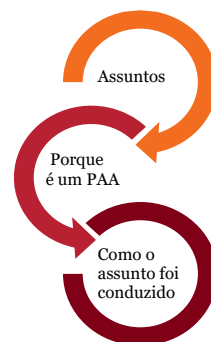
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data,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

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas Explicativas 3.4 e 7)

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras e em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota, havendo também o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos (quando aplicável).

Para os investimentos adquiridos no exercício, a mensuração do valor justo foi determinada com base no valor de aquisição das propriedades para investimento, adquiridas por parte não relacionada, como melhor estimativa do valor justo do investimento na data base em função da data de aquisição ser próxima a data das demonstrações financeiras. Para os investimentos já detidos anteriormente pelo Fundo, a mensuração considerou técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis. A realização desses investimentos pode resultar em valores diferentes, dada a incerteza da estimativa.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento.

Para os investimentos mensurados com base nas transações recentes, inspecionamos a documentação decorrente da compra dos investimentos pelo Fundo e suas respectivas liquidações financeiras.

Para os investimentos mensurados com base em técnicas de avaliação, com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Inspecionamos a aprovação formal pela Administração do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitido por especialistas externos.

Consideramos que as principais premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento divulgadas nas demonstrações financeiras e são consistentes e alinhadas com as informações analisadas em nossa auditoria.



V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Mensuração do valor justo dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa (Notas Explicativas 3.3.2 e 5.2b)

A mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa, foi considerada área de foco de auditoria devido à relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.

A Administração precifica as cotas dos fundos de investimento imobiliário com base em política de precificação estabelecida, que considera o valor de negociação de cotas em bolsa.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração e divulgação do valor justo da carteira de investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa.

Comparamos, os preços utilizados pela Administração para a valorização dessas aplicações com os preços das últimas negociações das cotas na bolsa, na data-base das demonstrações financeiras.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para a mensuração do valor justo das cotas de investimento imobiliário é consistente com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas 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 Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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



V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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



V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Rio de Janeiro, 21 de março de 2024

PricewaterhouseCoopers
PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by
 Signed By: MARCOS PAULO PUTINI-17668525807
CPF: 17668525807
Signer Role: Partner
Signing Time: 21 March 2024 | 22:39 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SERASA RFB v5

 Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 15.006.267/0001-63
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de investimento renda fixa	5.1	6.161	4,54%	28.510	42,31%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2(a)	-	0,00%	10.829	16,07%
Cotas de fundos de investimento imobiliários	5.2(b)	39.828	29,35%	-	0,00%
Aluguéis a receber	6.1	309	0,23%	-	0,00%
Estacionamento a receber	6.1	-	0,00%	1	0,00%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	-	0,00%	(1)	0,00%
Outros valores a receber		-	0,00%	18	0,03%
Outros créditos		351	0,26%	148	0,22%
		46.649	34,37%	39.505	58,63%
Não Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Depósitos judiciais		13	0,01%	12	0,02%
		13	0,01%	12	0,02%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		125.818	92,71%	65.676	97,47%
Obras em andamento		631	0,46%	631	0,94%
Ajuste de avaliação ao valor justo		(37.219)	-27,42%	(38.369)	-56,95%
	7	89.230	65,75%	27.938	41,46%
Total do Ativo		135.892	100,13%	67.455	100,11%
Passivo					
Circulante					
Provisões e contas a pagar		178	0,13%	77	0,11%
Total do passivo		178	0,13%	77	0,11%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	10.1	257.090	189,44%	195.142	289,62%
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	10.3	(53.221)	-39,22%	(53.221)	-78,99%
Gastos com colocação de cotas	10.4	(8.372)	-6,17%	(8.144)	-12,09%
Reserva de contingência	10.5	36	0,03%	36	0,05%
Prejuízos acumulados		(59.819)	-44,08%	(66.435)	-98,60%
Total do patrimônio líquido		135.714	100,00%	67.378	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		135.892	100,13%	67.455	100,11%

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

V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 15.006.267/0001-63
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	8	869	-
Provisão para crédito em liquidação duvidosa		1	-
Despesas com perdas		(1)	-
		869	-
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	1.150	825
		1.150	825
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais		(10)	-
Despesas de condomínio		(26)	(14)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(1)	-
Outras receitas (despesas) de propriedades para investimento		(8)	-
		(45)	(14)
Resultado líquido de propriedades para investimento		1.974	811
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2(a)	27	56
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2(a)	53	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2(a)	1.443	(1.443)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2(b)	4.917	-
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2(b)	(264)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2(b)	(868)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		5.308	(1.387)
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		803	127
Receitas de notas do tesouro nacional (NTN)		-	12
		803	139
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	12	(11)	(32)
Despesa da avaliação	12	(7)	(6)
Taxa de administração	8 e 12	(1.242)	(450)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(13)	(9)
Despesas operacionais	12	(196)	(125)
		(1.469)	(622)
Lucro/(Prejuízo) do exercício		6.616	(1.059)
Quantidade de cotas integralizadas	10.1	9.900.000	5.014.556
Lucro/(Prejuízo) por cota integralizada - R\$		0,67	(0,21)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		13,71	13,44

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

V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 15.006.267/0001-63
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Amortização de cotas de investimentos	Reserva de contingência	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2021		153.860	(7.984)	(53.221)	36	(65.376)	27.315
Cotas de investimentos integralizadas	10.2	41.282	-	-	-	-	41.282
Gastos com colocação de cotas	10.4	-	(160)	-	-	-	(160)
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(1.059)	(1.059)
Em 31 de dezembro de 2022		195.142	(8.144)	(53.221)	36	(66.435)	67.378
Cotas de investimentos integralizadas	10.2	61.948	-	-	-	-	61.948
Gastos com colocação de cotas	10.4	-	(228)	-	-	-	(228)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	6.616	6.616
Em 31 de dezembro de 2023		257.090	(8.372)	(53.221)	36	(59.819)	135.714

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

V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 15.006.267/0001-63
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis		560	-
Recebimento de receitas de estacionamento		1	-
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis		2	-
Pagamento de despesas de condomínio		(26)	(13)
Pagamento de despesas de avaliação		(7)	(6)
Pagamento de taxa de administração		(1.141)	(447)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(13)	(9)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(221)	(142)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(202)	(9)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.047)	(626)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		803	127
Rendimento de operações compromissadas		-	12
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2(a)	-	(12.300)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2(a)	12.352	-
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2(a)	-	84
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2(b)	(48.607)	-
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2(b)	7.647	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2(b)	4.917	-
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	7	(60.142)	-
Pagamento de adiantamento para aquisição de imóveis par renda		9	(9)
IRRF sobre ganho de capital		(1)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		(83.022)	(12.086)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas integralizadas	10.1	61.948	41.272
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	10.4	(228)	(160)
Caixa líquido das atividades de financiamento		61.720	41.112
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa		(22.349)	28.400
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		28.510	110
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		6.161	28.510

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

V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 15.006.267/0001-63
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 7 de novembro de 2012, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 8 de novembro de 2012 e o início de suas atividades em 6 de novembro de 2012.

O Fundo é um FII Híbrido Gestão Ativa – Segmento Híbrido e tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, de forma direta ou indireta, incluindo, mas não se limitando, (i) a aquisição de quaisquer direitos reais, por exemplo, de propriedade, de superfície, de usufruto, de comissário comprador ou de domínio útil, terrenos ou imóveis em construção, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo e (ii) outros ativos previstos no regulamento do Fundo.

Admite-se que o investimento do Fundo nos direitos reais relativos aos imóveis se dê diretamente ou por meio da aquisição de quotas representativas do capital social ou ações de emissão de sociedades de propósito específico ("SPE").

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

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

VVCO11 (XTED11 até outubro de 2022) (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	9,09
Fevereiro	8,89
Março	9,02
Abril	9,30
Maior	11,26
Junho	13,68
Julho	12,64
Agosto	13,00
Setembro	12,99
Outubro	13,01
Novembro	13,70
Dezembro	13,60

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 21 de março 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 correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:
- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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.

V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 15.006.267/0001-63
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.2 Cotas de fundos imobiliários

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

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

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

3.4 Propriedades para investimento

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

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 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.

3.8 Operações compromissadas

As aplicações interfinanceiras de liquidez são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, 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 n° 7.

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 dos créditos renegociados.

3.10 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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

V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FI)
CNPJ: 15.006.267/0001-63
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 exercício de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

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

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.9 Risco tributário

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

4.1.10 Risco de liquidez

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 15.006.267/0001-63
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.2.1 Risco de crédito

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

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
	6.161	28.510
	<u>6.161</u>	<u>28.510</u>

Estão compostas por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs
 (b) Cotas de fundo de investimento imobiliário - FIIs

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
(a) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	10.829
(b) Cotas de fundo de investimento imobiliário - FIIs	39.828	-
	<u>39.828</u>	<u>10.829</u>

(a) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

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

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo não possuía saldo em certificado de recebíveis imobiliários.

31/12/2022

Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor de Mercado
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20G0800227	(1)	n/a	236	22/07/2020	19/07/2032	IPCA + 5%	11.117.278	12.272	10.829
										<u>10.829</u>

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: True (www.truesecuritizadora.com.br).

Composição por tipo de devedor

Emissor	Devedor	Lastro	Regime de Garantias	31/12/2022
TRUE SECURITIZADORA S.A.	General Shopping e Outlets do Brasil FII	(1)	Alienação fiduciária do imóvel + Cessão Fiduciária de Recebíveis	10.829
				<u>10.829</u>

Lastro

(*) Quantidade não apresentada em milhares de reais.

(1) - Lastro em financiamento imobiliário.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2021

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	12.300
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.443)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	56
Juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(84)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>10.829</u>
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(12.352)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.443
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	27
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	53
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>-</u>

(b) Cotas de fundo de investimento imobiliário

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

V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 15.006.267/0001-63
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Composição da carteira

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

Fundo	31/12/2023					Valor de cota	Total
	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Percentual das cotas detidas		
CAPITANIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	Shoppings	1.600	0%	110,38	177	
EUROPA 105 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Lajes	1.000	0%	119,90	120	
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MULTI RENDA URBANA	Não	Híbrido	10.500	0%	92,48	971	
V2 RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	TVM	526.821	28%	9,77	5.149	
V2 RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (*)	Sim	Híbrido	338.207	85%	98,79	33.411	
						39.828	

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2022

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	48.607
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(7.647)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(264)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(868)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	39.828

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis e estacionamento a receber

Prazo	31/12/2023	31/12/2022
A vencer	309	-
Vencidos acima de 360 dias	-	1
	309	1

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os valores que compõem a referida provisão apresentaram o seguinte vencimento:

Prazo	31/12/2023	31/12/2022
Vencidos acima de 360 dias	-	1
	-	1

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição dos empreendimentos

	Valor justo 31/12/2023	Valor justo 31/12/2022
Edifício Atlântico Offices - localizado na Avenida Rui Barbosa, nº 2.390, Centro, Cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, e está construído sobre um terreno de 1.600,00 m² objeto das matrículas nsº 38.061 a 38.111 do Registro de Imóveis - 2º Ofício Macaé - Estado do Rio de Janeiro, possuindo área privativa total de - 7.463,71 m².	29.088	27.938
Edifício Módulo Rebouças - Rua Capote Valente, 39, Sem Complemento, Pinheiros, São Paulo/SP, Brasil, 05409-000 Área (m2): 2.802.478 m² objeto das matrículas nsº 98.323, 98.324, 98.325 e 98.326 do 13º Cartório de registro de imóveis da comarca de São Paulo/SP. Nº de unidades: 4	29.476	-
Edifício Iguatemi Alphaville - Itower Alameda Xingu, 350, Alphaville Centro Industrial E Empresarial alphaville, Barueri/SP, Brasil, 06455-030 Área (m2): 5.986,56 m² objeto das matrículas nsº 161.223, 161.224, 161.225, 161.226 e 161.227 do 13º Cartório de registro de imóveis da comarca de São Paulo/SP Nº de unidades ou lojas: Direito de propriedade	18.248	-
Edifício Box 298 - Rua Wisard, 298, Sem Complemento, Vila Madalena, São Paulo/SP, Brasil, 05434-000 Área (m2): 2.233.480 m² objeto das matrículas nsº 136.118, 136.119, 136.120 e 13.121 do 10º Cartório de registro de imóveis da comarca de São Paulo/SP Nº de unidades ou lojas: 4 Direito de propriedade	12.418	-
	89.230	27.938

Em fato relevante realizado em 29 de setembro de 2023, o Fundo celebrou, o Instrumento Particular de Contrato de Cessão Parcial de Posição Contratual e Outras Avenças ("Instrumento"), com a CORPORATE OFFICES PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 15.006.267/0001-63 ("Vendedor"), tendo por objeto a cessão da venda de 3 (três) imóveis, conforme descritos abaixo:

- Unidades autônomas denominadas sob os nºs 81, 82, 83 e 84 do Edifício Box 298, localizado na Rua Wisard nº 298, Vila Madalena, na Cidade e Estado de São Paulo ("Imóvel Box");
- Unidades autônomas denominadas sob os nºs 803, 804, 805 e 806 do Condomínio Módulo Rebouças, situado na Rua Capote Valente nº 30, na Cidade e Estado de São Paulo ("Imóvel Rebouças"), e;
- Unidades autônomas denominadas sob os nºs 101, 102, 103, 104, 1201 e 1202 do Sub condomínio Torre, integrante do Condomínio Iguatemi Alphaville, situado na Alameda Xingu, nº 200/350, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo.

Adicionalmente, o Fundo se sub-rogará na posição de comprador nos Instrumentos Particulares de Compromisso Irrevogável e Irretroatável de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, e assumirá as parcelas residuais perante o Vendedor, no montante total de R\$ 26.911.

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

Saldo em 31 de dezembro de 2021	27.113
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	825
Saldo em 31 de dezembro de 2022	27.938
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	60.142
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	1.150
Saldo em 31 de dezembro de 2023	89.230

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	31/12/2023				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Atlântico Offices	(a)	0,00%	10 anos	10,50% a.a	10,25% a.a
Edifício Itower	(b)	33,33%	N/A	N/A	N/A
Edifício Módulo Rebouças	(b)	0,00%	N/A	N/A	N/A
Edifício Box 298	(b)	0,00%	N/A	N/A	N/A
Empreendimento	31/12/2022				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Atlântico Offices	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a	10,00% a.a

V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 15.006.267/0001-63
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(a) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa BINSWANGER Brasil, datados de setembro de 2023 e novembro 2022, e aprovados pela administração em janeiro de 2024 e janeiro de 2023. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudos de avaliação, que foram estimados por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento, percentual de vacância, taxa de desconto, taxa de capitalização e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

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

A Binswanger Brasil ("especialistas") é uma empresa de consultoria imobiliária com foco no segmento de Real Estate Corporativo, fundada em 1931 nos Estados Unidos e passou a atuar no Brasil em 1997. A metodologia aplicada está em conformidade com as normas da ABNT (Associação Brasileira e Normas Técnicas), Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia), bem como Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

(b) Em 27 de setembro de 2023 o Fundo assinou a promessa de compra e venda dos imóveis Módulo Rebouças, Box 298 e Itower. De acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição", com isso o valor justo dos imóveis em 31 de dezembro de 2023 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação.

8. Encargos e taxa de administração

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Taxa de administração	1.242	450
	<u>1.242</u>	<u>450</u>

O Administrador faz jus ao recebimento de taxa de administração composta de: (i) valor equivalente a 0,20% ao ano, à razão de 1/12 avos, alculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da taxa de administração, (ii) valor equivalente a 0,05% correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração do Administrador e a ser pago diretamente ao prestador dos serviços, e (iii) valor equivalente a 1,00% ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração pago diretamente ao Gestor.

A remuneração do Gestor está compreendida na taxa de administração, de modo que parcela da taxa de administração é destinada ao pagamento da remuneração do Gestor a título de "Taxa de gestão", equivalente ao percentual de 1,00% ao ano calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração. O valor mensal da Taxa de administração não pode representar valor inferior a R\$35 por mês e quando o cálculo resultar em valor inferior a este, ainda assim será devido pelo Fundo o valor mínimo previsto. O valor mínimo acima estabelecido é dividido da seguinte forma: (a) R\$ 20 para o Administrador; e (b) R\$ 15 para o Gestor.

Os valores em reais são reajustados anualmente, pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M") do período anterior, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV"), a partir da data de funcionamento do Fundo.

Além da remuneração que lhe é devida, o Gestor faz jus a uma taxa de performance, apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao final do semestre dia 15 mês do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a Assembleia Geral de Quotistas que aprovar a Taxa de performance. A taxa de performance é calculada da seguinte forma: O Fundo paga ao Gestor a título de taxa de performance, 20% da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo ("Taxa de Performance") do que exceder o Yield do IMA-B ao ano ("Benchmark"), atualizado pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) sempre calculado pro-rata temporis. O valor devido a título de Taxa de Performance é calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e é pago no semestre subsequente à apuração ou quando da amortização, liquidação, incorporação ou cisão do Fundo, o que primeiro ocorrer. O 1º período de apuração da Taxa de Performance compreende o período desde o dia em que ocorrer a Assembleia Geral de Quotistas que aprovar a Taxa de performance até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer. A taxa de performance é calculada conforme fórmula descrita no regulamento do Fundo.

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo, nos termos da legislação vigente, distribui aos seus quotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa pode, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 11º dia útil do segundo mês subsequente ao mês de competência, observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Rendimentos		
Lucro/(Prejuízo) do exercício	6.616	(1.059)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(1.150)	(825)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(27)	28
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.443)	1.443
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	868	-
Aluguéis recebidos (a receber) vencidos	(13)	-
Despesas operacionais não pagas	(3)	15
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	<u>4.848</u>	<u>(398)</u>
Rendimentos declarados	<u>4.848</u>	<u>(398)</u>
Prejuízo de caixa do exercício	<u>4.848</u>	<u>(398)</u>
Prejuízo de caixa acumulado	<u>(21.712)</u>	<u>(26.560)</u>

V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 15.006.267/0001-63
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

10. Patrimônio Líquido

10.1 Cotas integralizadas

	31/12/2023		31/12/2022	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	9.900.000	257.090	5.014.556	195.142
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	-	(53.221)	-	(53.221)
Cotas de investimentos integralizadas	9.900.000	203.869	5.014.556	141.921
Valor por cota (valor expresso em reais)		20,59		28,30

10.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização. O Administrador pode, considerada a recomendação do Gestor, deliberar por realizar novas emissões das Quotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Quotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 10.000.000.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 1.072 com valor unitário de R\$ 7,46, totalizando 143.680 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 30 de abril de 2021 e encerrada em 7 de julho de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 96, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A quarta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 210 com valor unitário de R\$ 7,18, totalizando 29.188 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 6 de dezembro de 2021 e encerrada em 11 de maio de 2022. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 78, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A quinta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 750 com valor unitário de R\$ 6,10, totalizando 122.951 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 23 de setembro de 2022 e encerrada em 10 de novembro de 2022. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 3, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A sexta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 40.322 com valor unitário de R\$ 13,78, totalizando 2.926.180 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 14 de novembro de 2022 e encerrada em 28 de dezembro de 2022. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 79, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A sétima emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 61.948 com valor unitário de R\$ 12,68 totalizando 4.885.444 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 1 de setembro de 2023 e encerrada em 06 de outubro de 2023. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$228, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

10.3 Amortização de cotas

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

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

10.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2023	31/12/2022
	228	160
	228	160

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo incorreu em R\$ 228 com gastos com colocação de cotas (2022 - R\$ 160).

10.5 Reserva de contingências

	31/12/2023	31/12/2022
Reserva de contingência	36	36
	36	36

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, será formada uma reserva de contingência para a satisfação de eventuais passivos ou contingências que venham ou possam vir a ser suportados pelo Fundo. O valor da reserva de contingência será correspondente a até 5% (cinco por cento) do resultado líquido semestral apurado pelo critério de caixa.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve constituição de reserva de contingência.

11. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2023	31/12/2022
Lucro/(Prejuízo) do exercício	6.616	(1.059)
Patrimônio líquido inicial	67.378	27.315
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	61.948	41.272
Gastos com colocação de cotas	(228)	(160)
Total das adições/deduções	61.720	41.112
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	5,12%	-1,55%

(*) 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.

12. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa de consultoria	11	0,01%	32	0,10%
Despesa da avaliação	7	0,01%	6	0,02%
Taxa de administração	1.242	1,36%	450	1,47%
Taxa de fiscalização da CVM	13	0,01%	9	0,03%
Despesas operacionais	196	0,22%	125	0,41%
	1.469	1,61%	622	2,03%
Patrimônio líquido médio do exercício		91,072		30,647

13. 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.

V2 Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 15.006.267/0001-63
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

14. Demandas judiciais

O Fundo vem respondendo a um processo trabalhista e, baseado na opinião da administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda é avaliada como possível. Em 31 de dezembro de 2023, o valor envolvido no processo é de R\$ 119.

15. Serviços de custódia e tesouraria

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

16. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas ns° 8 e 15.

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7° 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 7° da Instrução CVM 516/11.

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

Ativos	31/12/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de investimento renda fixa	-	6.161	-	6.161
Cotas de fundos de investimento imobiliários	6.417	33.411	-	39.828
Propriedades para investimento	-	-	89.230	89.230
Total do ativo	6.417	39.572	89.230	135.219

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, certificados de recebíveis imobiliários e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário e 7 (Propriedades para investimento).

Ativos	31/12/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de investimento renda fixa	-	28.510	-	28.510
Certificados de recebíveis imobiliários	-	10.829	-	10.829
Propriedades para investimento	-	-	27.938	27.938
Total do ativo	-	39.339	27.938	67.277

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 7 (Propriedades para investimento).

18. Outras informações

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

18.2 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.

18.3 Em procedimento de Consulta Formal iniciado em 5 de setembro de 2022 foram aprovadas as seguintes deliberações: (i) a realização da 5ª emissão de cotas do Fundo, a ser realizada por meio de distribuição pública, com esforços restritos, nos termos do artigo 36 do Regulamento, da Instrução CVM nº 472, bem como nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada; e (ii) a alteração da razão social do Fundo de modo que passe a ser Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

18.4 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento. A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

18.5 No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não houve alterações no Regulamento do Fundo

19. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2023 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Allan Hadid
 Diretor
 CPF: 071.913.047-66

* * *

Certificate Of Completion

Envelope Id: 8EC6C2E49E9543E6A69C2BE156E99245	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: DF_V2 ED CORPORATIVOS FII_Dezembro23.pdf	
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)	
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables	
Source Envelope:	
Document Pages: 18	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Jefferson Pereira
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai São Paulo, São Paulo 04538-132
	jefferson.pereira@pwc.com
	IP Address: 18.231.224.30

Record Tracking

Status: Original 21 March 2024 22:25	Holder: Jefferson Pereira jefferson.pereira@pwc.com	Location: DocuSign
Status: Original 21 March 2024 22:40	Holder: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	Location: DocuSign

Signer Events

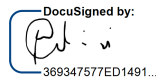
Marcos Paulo Putini
marcos.paulo@pwc.com
Sócio
PricewaterhouseCoopers
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
Signature Issuer: AC SERASA RFB v5
Signer CPF: 17668525807
Signer Role: Partner

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 134.238.160.171

Timestamp

Sent: 21 March 2024 | 22:37
Viewed: 21 March 2024 | 22:38
Signed: 21 March 2024 | 22:39

In Person Signer Events **Signature** **Timestamp**

Editor Delivery Events **Status** **Timestamp**

Agent Delivery Events **Status** **Timestamp**

Intermediary Delivery Events **Status** **Timestamp**

Certified Delivery Events **Status** **Timestamp**

Carbon Copy Events **Status** **Timestamp**

Jefferson Pereira
jefferson.pereira@pwc.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)



Sent: 21 March 2024 | 22:40
Viewed: 21 March 2024 | 22:40
Signed: 21 March 2024 | 22:40

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Witness Events **Signature** **Timestamp**

Notary Events	Signature	Timestamp
----------------------	------------------	------------------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
--------------------------------	---------------	-------------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	21 March 2024 22:37
Certified Delivered	Security Checked	21 March 2024 22:38
Signing Complete	Security Checked	21 March 2024 22:39
Completed	Security Checked	21 March 2024 22:39

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------