

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

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund
CNPJ: 08.924.783/0001-01
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balancos patrimoniais em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/03/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Disponibilidades		-	0,00%	379	0,01%
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1 (a)	5.423	0,21%	5.279	0,20%
Operações Compromissadas	5.1 (b)	12.286	0,47%	24.306	0,91%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2.1	130.744	4,96%	130.669	4,90%
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5.2.2 (b)	98.867	3,75%	102.115	3,83%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	7.1	23.845	0,90%	12.387	0,46%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	7.2	(1.502)	-0,06%	(1.485)	-0,06%
Rendimentos a receber - cotas de fundo de investimento imobiliário	6	7.661	0,29%	4.144	0,16%
Outros valores a receber	22.2	21.809	0,83%	22.961	0,86%
Outros créditos		1.711	0,06%	1.979	0,07%
		300.844	11,41%	302.734	11,36%
Não Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Certificados de depósito bancário	8	902	0,03%	1.266	0,05%
Depósitos judiciais		44	0,00%	39	0,00%
De natureza imobiliária					
Cotas de fundos de investimento imobiliário controlados	5.2.2 (a)	781.863	29,65%	798.057	29,94%
		782.809	29,69%	799.362	29,99%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		1.711.278	64,91%	1.711.077	64,20%
Obras em andamento		1.977	0,07%	1.929	0,07%
Ajuste de avaliação ao valor justo		498.178	18,90%	498.178	18,69%
	9	2.211.433	83,88%	2.211.184	82,96%
Total do ativo		3.295.086	124,98%	3.313.280	124,31%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	13	23.658	0,90%	25.318	0,95%
Impostos e contribuições a recolher	17	15	0,00%	16	0,00%
Provisões e contas a pagar	22.3	7.314	0,28%	4.784	0,18%
Obrigações por cessão de créditos imobiliários	12	620.074	23,52%	607.734	22,80%
		651.061	24,69%	637.852	23,93%
Não Circulante					
Provisões e contas a pagar	22.3	6.583	0,25%	8.804	0,33%
Obrigações por depósitos em garantia	8	902	0,03%	1.266	0,05%
		7.485	0,28%	10.070	0,38%
					0
Total do Passivo		658.546	24,98%	647.922	24,31%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	14.1	2.321.750	88,06%	2.321.750	87,11%
Gastos com colocação de cotas	14.4	(55.682)	-2,11%	(55.682)	-2,09%
Reserva de contingência	14.5	8.710	0,33%	9.154	0,34%
Lucros acumulados		361.762	13,72%	390.136	14,64%
Total do patrimônio líquido		2.636.540	100,00%	2.665.358	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		3.295.086		3.313.280	

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund

CNPJ: 08.924.783/0001-01

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

Demonstrações dos resultados dos períodos findos em 31 de março de 2023 e 2022

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

	Nota	31/03/2023	31/03/2022
Receitas de propriedades para Investimento			
Receita de aluguel e estacionamento	10	39.544	36.006
Receita de multa e juros sobre aluguéis		1	-
Receita de multa rescisória		500	431
Descontos concedidos	16	(1.144)	(927)
Provisão para créditos em liquidação duvidosa	7.2	(17)	-
Receita de garantia de rentabilidade	22.4	66	1.071
Outras receitas		119	432
		39.069	37.013
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	12 e 16	(23.657)	(17.700)
		(23.657)	(17.700)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	16	(498)	(523)
Despesas de comissões	16	(53)	(82)
Despesas de condomínio	16	(1.310)	(1.310)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	16	(175)	(151)
Taxa de administração - Imóvel	16	(27)	(28)
		(2.063)	(2.094)
Resultado líquido de propriedades para investimento		13.349	17.219
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5.2.1	4.680	3.578
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2.1	23	21
Rendimentos de fundos de investimento imobiliário controlados	6	10.748	6.739
Ajuste ao valor justo de fundos de investimento imobiliário controlados	5.2.2 (a)	(16.194)	(6.339)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6	3.016	3.351
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2.2 (b)	(3.248)	(2.531)
		(975)	4.819
Resultado líquido de atividades imobiliárias		12.374	22.038
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		144	98
Receita com operações compromissadas		551	779
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	16	(112)	(174)
		582	703
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	16	(47)	(57)
Despesa de consultoria jurídica	16	(447)	(25)
Despesas de gestão	11 e 16	(4.085)	(5.057)
Taxa de administração - Fundo	11 e 16	(1.044)	(1.265)
Outras despesas operacionais	16	(519)	(514)
		(6.142)	(6.918)
Lucro líquido do período		6.814	15.823
Quantidade de cotas em circulação	14.1	26.638.202	26.638.202
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		0,26	0,59
Valor patrimonial da cota - R\$		98,98	104,82

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund

CNPJ: 08.924.783/0001-01

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do período findo em 31 de março de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Lucros Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2021		2.321.750	(55.682)	9.154	545.260	2.820.482
Lucro líquido do período		-	-	-	15.823	15.823
Rendimentos apropriados	13	-	-	-	(43.960)	(43.960)
Em 31 de março de 2022		2.321.750	(55.682)	9.154	517.123	2.792.345
Prejuízo líquido do período		-	-	-	(17.394)	(17.394)
Rendimentos apropriados		-	-	-	(109.593)	(109.593)
Em 31 de dezembro de 2022		2.321.750	(55.682)	9.154	390.136	2.665.358
Lucro líquido do período		-	-	-	6.814	6.814
Reserva de contingência	14.5	-	-	(444)	444	-
Rendimentos apropriados	13	-	-	-	(35.632)	(35.632)
Em 31 de março de 2023		2.321.750	(55.682)	8.710	361.762	2.636.540

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund

CNPJ: 08.924.783/0001-01

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos períodos findos em 31 de março de 2023 e 2022

Em milhares de reais

	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receita de aluguel	27.219	24.800
Recebimento de receita de garantia de rentabilidade	66	1.071
Recebimento de receitas de multas rescisórias	500	431
Pagamento de despesas de consultoria	(47)	(57)
Pagamento de despesas de gestão	(4.180)	(5.133)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(31)	(155)
Pagamento de despesas de condomínio	(1.454)	(1.310)
Pagamento de despesas de comissões	(53)	(82)
Pagamento/reembolso de despesas de impostos e contribuições	(400)	(611)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(1.066)	(1.279)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(27)	(28)
Pagamento de despesas consultoria jurídica	(452)	(25)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(112)	(174)
Pagamentos (recebimentos) diversos	1.427	2.472
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>21.390</u>	<u>19.920</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	144	98
Rendimentos em operações compromissadas	551	779
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	682	1.982
Recebimento de rendimentos de fundos de investimento imobiliário controlados	9.565	6.650
Integralização de cotas de fundos de investimento imobiliário controlados	-	(745)
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	4.628	3.501
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	(249)	(110)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>15.321</u>	<u>12.155</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(11.338)	(470)
Pagamento de despesas com agente fiduciário	(336)	(169)
Rendimentos pagos	(37.292)	(39.957)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(48.966)</u>	<u>(40.596)</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(12.255)</u>	<u>(8.521)</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	<u>29.964</u>	<u>43.026</u>
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	<u>17.709</u>	<u>34.505</u>

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 21 de maio de 2007, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM n.º 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 21 de junho de 2007 e o início de suas atividades em 21 de junho de 2007.

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

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4. Dado a posição de capital circulante líquido do Fundo, em 31 de março de 2023, a Administradora do Fundo vem avaliando e adotando medidas para preservação do seu fluxo de caixa e consequente suprimento das necessidades de caixa de curto prazo, com o objetivo de atenuar esses efeitos negativos, advindos substancialmente pela renegociação da dívida (descrita na Nota 12).

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 período findo em 31 de março de 2023.

BRCR11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	57,10
Fevereiro	52,90
Março	52,78

2. Apresentação das demonstrações financeiras intermediárias

As demonstrações financeiras intermediárias foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Instrução CVM n.º 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável. A elaboração e divulgação das demonstrações financeiras intermediárias não é requerida aos fundos de investimento imobiliário. Estas demonstrações financeiras intermediárias foram elaboradas para atendimento de propósito específico dos cotistas do Fundo em ter informações financeiras em períodos intermediários ao exercício social do Fundo.

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

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.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund

CNPJ: 08.924.783/0001-01

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund

CNPJ: 08.924.783/0001-01

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Cotas de fundos de investimento imobiliário

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

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

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

3.4 Certificados de recebíveis imobiliários

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

3.5 Propriedades para investimentos

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

3.6 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

3.7 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.8 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

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

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

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

3.10 Lucro/(Prejuízo) por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 modifique a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

- (i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.9 Risco tributário

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

4.1.10 Risco de liquidez

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund

CNPJ: 08.924.783/0001-01

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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, mantêm aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De natureza não imobiliária

	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
(a) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	5.423	5.279
(b) Operações Compromissadas	12.286	24.306
	<u>17.709</u>	<u>29.585</u>

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

(b) Está composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Letras do Tesouro Nacional ("LTN") com vencimento em 01/07/2026.

5.2 De natureza imobiliária

	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
5.2.1 Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	130.744	130.669
5.2.2 Cotas de fundos de investimento imobiliário controlados (a)	781.863	798.057
5.2.2 Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs (b)	98.867	102.115
	<u>1.011.474</u>	<u>1.030.841</u>
Circulante	229.611	232.784
Não circulante	781.863	798.057

5.2.1 Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela True Securitizadora S/A (anteriormente denominada Ápice Securitizadora) com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal sendo amortizado somente no vencimento do papel. Os certificados são atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado do Administrador e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

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

<u>31/03/2023</u>										
<u>Emissor</u>	<u>Ativo</u>	<u>Lastro</u>	<u>Rating</u>	<u>Classes e séries</u>	<u>Data de emissão</u>	<u>Data de vencimento</u>	<u>Indexador e Taxa de juros</u>	<u>Quantidade em Carteira</u>	<u>Valor de curva</u>	<u>Valor de Mercado</u>
True Securitizadora S/A	17J0040026	CCI	n/a	SR - S80	06/10/2017	19/09/2023	100% CDI + 1,6% a.a.	130.000	130.788	130.744
								<u>130.000</u>	<u>130.788</u>	<u>130.744</u>
<u>31/12/2022</u>										
<u>Emissor</u>	<u>Ativo</u>	<u>Lastro</u>	<u>Rating</u>	<u>Classes e séries</u>	<u>Data de emissão</u>	<u>Data de vencimento</u>	<u>Indexador e Taxa de juros</u>	<u>Quantidade em Carteira</u>	<u>Valor de curva</u>	<u>Valor de Mercado</u>
True Securitizadora S/A	17J0040026	CCI	n/a	SR - S80	06/10/2017	19/09/2023	100% CDI + 1,6% a.a.	130.000	130.767	130.669
								<u>130.000</u>	<u>130.767</u>	<u>130.669</u>

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

Composição por tipo de devedor

<u>Emissor</u>	<u>Devedor</u>	<u>Regime de Garantias</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
True Securitizadora S/A	Marginal 16K Empreendimentos Imobiliários	(a); (b); (c); (d)	130.744	130.669
			<u>130.744</u>	<u>130.669</u>

Regime de Garantias

- (a) - Regime fiduciário
- (b) - Alienação fiduciária do imóvel
- (c) - Coobrigação
- (d) - Alienação fiduciária de imóvel

Movimentação do período

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

Saldo em 31 de dezembro de 2021	130.535
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	17.168
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	85
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(17.119)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	130.669
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	4.680
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	23
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(4.628)
Saldo em 31 de março de 2023	130.744

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund

CNPJ: 08.924.783/0001-01

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

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

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

31/03/2023

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota patrimonial	Total
FII Prime Portfolio (*) (**)	Sim	(1)	100,00%	6.246.649	84,32	526.743
FII MV9 (*) (**)	Sim	(1)	100,00%	78.155.673	1,51	118.041
FII CJ (*) (**)	Sim	(1)	100,00%	52.601.278	2,61	137.079
						781.863

31/12/2022

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota patrimonial	Total
FII Prime Portfolio (*) (**)	Sim	(1)	100,00%	6.246.649	87,01	543.550
FII MV9 (*) (**)	Sim	(1)	100,00%	78.155.673	1,51	118.190
FII CJ (*) (**)	Sim	(1)	100,00%	52.601.278	2,59	136.317
						798.057

Legendas

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

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

(1) Imóveis comerciais para renda

Saldo em 31 de dezembro de 2021

850.526

Integralização de cotas de fundos de investimento imobiliário controlados

7.584

Ajuste a valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário controlados

(60.053)

Saldo em 31 de dezembro de 2022

798.057

Ajuste a valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário controlados

(16.194)

Saldo em 31 de março de 2023

781.863

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

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

Composição da carteira

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

31/03/2023

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas	Percentual das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	Total
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria (*)	Não	(1)	407.028	10,68%	19,61	7.982
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Projeto Água Branca	Não	(1)	109.685	14,62%	134,99	14.806
Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Prime Offices I - FII (*)	Não	(1)	37.095.271	16,00%	2,05	76.079
						98.867

31/12/2022

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas	Percentual das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	Total
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria (*)	Não	(1)	407.028	10,68%	19,05	7.754
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Projeto Água Branca	Não	(1)	109.685	14,62%	136,97	15.024
Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Prime Offices I - FII (*)	Não	(1)	37.095.271	16,00%	2,14	79.337
						102.115

Legendas

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

(1) Imóveis comerciais para renda

Movimentação do período

Saldo em 31 de dezembro de 2021

115.611

Ajuste ao valor justo

(13.496)

Saldo em 31 de dezembro de 2022

102.115

Ajuste ao valor justo

(3.248)

Saldo em 31 de março de 2023

98.867

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

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

A movimentação no período está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2021

2.474

Rendimentos apropriados no período

37.718

Rendimentos recebidos no período

(36.048)

Saldo em 31 de dezembro de 2022

4.144

Rendimentos apropriados no período

13.764

Rendimentos recebidos no período

(10.247)

Saldo em 31 de março de 2023

7.661

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

7. Contas a receber

7.1 Aluguéis a receber

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

Prazo	31/03/2023	31/12/2022
A vencer	22.131	10.880
Vencidos até 120 dias	212	22
Vencidos acima de 360 dias	1.502	1.485
	23.845	12.387

7.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

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

Prazo	31/03/2023	31/12/2022
Vencidos acima de 360 dias	(1.502)	(1.485)
	(1.502)	(1.485)

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

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

Aplicação	31/03/2023	31/12/2022
Certificado de depósitos bancários	902	1.266
	902	1.266

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

9. Propriedades para investimento

9.1 Descrição dos empreendimentos

	Valor justo de 2023	Valor justo de 2022
(1) Corresponde ao Edifício Volkswagen, localizado na Rua Volkswagen, 291 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 7.901,89 m ² e possui atualmente uma área bruta locável de 12.560,00 m ² , e está composto por bloco único de escritórios constituído por nove andares tipo, um pavimento térreo com refeitório, auditório e recepção, e dois subsolos destinados a estacionamento de veículos e centro de conveniência.	145.250	145.250
(2) Corresponde ao Edifício Montreal - Comshell, localizado na Avenida das Américas, 4.200 - bloco 5 - Rio de Janeiro/RJ. O empreendimento foi construído em uma área total de 6.049,30 m ² , e possui atualmente uma área bruta locável de 6.438,87 m ² , e está composto por um bloco único de escritórios composto por sete pavimentos, com subsolo, térreo e andares tipos penthouse e cobertura.	38.372	38.372
(3) Corresponde ao Centro Empresarial Transatlântico, localizado na Rua Verbo Divino, 1.488 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 13.163,00 m ² (a fração ideal de terreno correspondente as unidades do Fundo totalizam 23,76080%), e possui atualmente uma área bruta locável de 4.564,80 m ² , e está composto por 1º e 2º andares.	22.891	22.891
(4) Corresponde a 33,78% do Edifício Eldorado, localizado na Avenida das Nações Unidas, 8.501 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 68.842,00 m ² , (área total referente ao empreendimento Eldorado Business Tower e Shopping Eldorado). A fração ideal de terreno correspondente as unidades do Fundo totalizam 5,2080%, com uma área bruta locável de 45.400,27 m ² , e está composto pelos andares 1º ao 5º, 7º e 8º, 18º ao 32º e cobertura.	585.993	585.993
(5) Corresponde ao Edifício Burity, localizado na Avenida Indianópolis, 3.096 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 10.000,00 m ² , com uma área construída de 11.084,00 m ² e possui atualmente uma área bruta locável de 10.549,54 m ² , e está composto de dois blocos (A) contendo do 1º ao 5º andares, (B) contendo do 1º ao 6º andares e vagas de garagem.	80.063	80.063
(6) Corresponde a 20% Edifício Senado, localizado na Avenida Henrique Valadares, 28 - Rio de Janeiro/RJ. O empreendimento foi construído em um terreno de 20.640,00 m ² , área privativa de 82.987,64 m ² e área bruta locável 95.174,00 m ² . (*) (**)	382.590	382.590
(7) Corresponde a 100% dos pavimentos 5, 6 e 7 da Torre South Corporate do Edifício CEO Office, localizado na avenida João Cabral de Mello Neto, 850 - Rio de Janeiro/RJ. O empreendimento possui lojas, 12 pavimentos e vagas de garagem com 10.197,60 m ² de área privativa total construído sobre o terreno de aproximadamente 27 mil m ² . (*) (**)	52.040	51.836
(8) Corresponde a 21% do Edifício Torre Supupira - C1, 5 andares, localizado na avenida das Nações Unidas, 14.401, na Cidade de São Paulo/SP. O empreendimento possui 24 pavimentos e vagas de garagem com 7.533,8 m ² de área bruta locável.	116.530	116.530
(9) Corresponde a 100% das unidades autônomas que compõe o Edifício Morumbi Corporate - Diamond Tower, localizado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 1.240, na Cidade de São Paulo/SP. O empreendimento possui 26 pavimentos e vagas de garagem com 36.918,18 m ² de área bruta locável.	787.704	787.659
	2.211.433	2.211.184

(*) A totalidade das unidades detidas pelo Fundo nos imóveis Edifício CEO Office e Edifício Senado, adquiridos em 2019, não estão em nome do Fundo e a transferência ocorrerá após a devida celebração da escritura definitiva de compra e venda dos imóveis.

(**) Imóveis estão alienados fiduciariamente em garantia as obrigações por cessão de créditos imobiliários (descrito na nota explicativa 12)

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

Saldo em 31 de dezembro de 2021	2.226.677
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(17.536)
Gastos capitalizados ao valor contábil	2.043
Saldo em 31 de dezembro de 2022	2.211.184
Aquisição de imóveis para renda (benefitorias, custas de registros e outros)	249
Saldo em 31 de março de 2023	2.211.433

9.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	Classificação	31/03/2023						
		Participação	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização	
(1) Edifício Volkswagen	B	100%	(a)	0,00%	10 anos	9,50% a.a	8,50% a.a	
(2) Edifício Montreal	A	100%	(a)	0,00%	10 anos	10,25% a.a	9,25% a.a	
(3) Centro Empresarial Transatlântico	B	28%	(a)	12,50%	10 anos	10,25% a.a	9,25% a.a	
(4) Edifício Eldorado	AAA	34%	(a)	9,10%	10 anos	8,25% a.a	7,75% a.a	
(5) Edifício Burity	B	100%	(a)	15,20%	10 anos	9,50% a.a	8,50% a.a	
(6) Edifício Senado	AAA	20%	(a)	0,00%	12 anos	8,50% a.a	7,50% a.a	
(7) CEO Office	AAA	27%	(a)	0,00%	10 anos	9,00% a.a	8,50% a.a	
(8) Edifício Torre Supupira	AAA	21%	(a)	20,00%	10 anos	8,25% a.a	7,50% a.a	
(9) Diamond Tower	AAA	100%	(a)	13,00%	10 anos	7,50% a.a	7,00% a.a	

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

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

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

A administração revisou as condições de mercado das propriedades para investimento, detidas diretamente pelo Fundo ou através de cotas de fundos de investimento imobiliário controlados, em 31 de março de 2023 e concluiu que os valores justos dos imóveis apurados para a data base de 30 de novembro de 2022 não sofreram alteração significativa para 31 de março de 2023.

10. Receita de aluguéis e estacionamento

	31/03/2023	31/03/2022
Receitas de aluguéis e estacionamento	39.544	36.006
	39.544	36.006

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

11. Encargos e taxa de administração e gestão

	31/03/2023	31/03/2022
Taxa de administração	1.044	1.265
Taxa de gestão	4.085	5.057
	5.129	6.322

A Administradora recebe uma remuneração por seus serviços composta de:

(a) valor equivalente a 0,250% (duzentos e cinquenta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrem o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30 (trinta mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo;

(b) valor equivalente a 1,50% a.a. (um e meio por cento) sobre o valor de mercado do Fundo, a ser calculado e provisionado diariamente, sendo que o valor de mercado do Fundo em cada data será obtido pela multiplicação do número de cotas emitidas e integralizadas do Fundo naquela data pelo valor médio do dia de negociação da cota do Fundo no mercado secundário em bolsa de valores, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, incluído na remuneração da administradora, mas a ser pago a terceiros, nos termos dos artigos 31 e 46, §2º do Regulamento. Conforme Fato Relevante divulgado ao mercado em 10 de setembro de 2019, o Gestor do Fundo reduziu, de forma voluntária, a taxa de gestão do Fundo de 1,50% a.a. para 1,10% a.a. sobre o valor de mercado do Fundo, ou seja uma redução de 27%, por três anos, perdurando, portanto, até 09 de setembro de 2022.

(c) valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (c.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso a Taxa de Administração; ou (c.2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros.

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

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

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

12. Obrigações por aquisição de imóveis e Obrigações por cessão de créditos imobiliários

O saldo contábil da obrigação está assim demonstrado:

	31/03/2023	31/12/2022
CCI - Edifício Senado (a)	38.970	38.500
CCI - Diamond Tower (b)	581.104	569.234
	620.074	607.734

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

(b) Em 27 de julho de 2020, o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças com a Multiplan Greenfield IV Empreendimento Imobiliário Ltda para adquirir as unidades autônomas da Diamond Tower. No documento foi formalizado o preço de aquisição em R\$ 810.000, sendo R\$ 324.000 à vista, pagos na data de celebração do contrato, e R\$ 486.000 à prazo, em uma parcela em 36 meses. Para viabilizar o recebimento à vista pela parte vendedora, Multiplan Greenfield IV, o Fundo contratou a Securitizadora de Créditos Imobiliários Vert S.A. para realização de operação de securitização imobiliária.

A Vert, para fins de captação de recursos para pagamento da parcela à prazo, emitiu debêntures simples, não conversíveis, nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em Ações, da Securitizadora de Créditos Imobiliários Vert. S.A.", e adquiriu os Créditos Imobiliários vinculados às unidades autônomas da Diamond Tower. O Fundo, em contrapartida da operação estruturada, sofrerá a incidência de juros remuneratórios de 100% da variação do CDI acrescido do spread de 3,50% ao ano. O vencimento desta operação ocorrerá em 27 de julho de 2023.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

Saldo em 31 de dezembro de 2021	544.040
Constituição de obrigação cessão de créditos imobiliários	38.617
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	86.933
Pagamento de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(25.556)
Pagamento por cessão de créditos imobiliários	(36.300)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	607.734
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	23.657
Pagamento de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(11.317)
Saldo em 31 de março de 2023	620.074

13. Política de distribuição dos resultados

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/03/2023	31/03/2022
Rendimentos		
Lucro líquido do período	6.814	15.823
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário controlados	16.194	6.339
Ajuste ao valor justo de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(23)	(21)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	3.248	2.531
Receitas com rendimentos de cotas de fundos imobiliários não recebidas/pagas no período	(3.517)	(548)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	17	-
Receita com certificados de recebíveis imobiliários não recebidas no período	(52)	(78)
Rendas provisionadas e recebidas/(não recebidas)	(203)	2.340
Despesas de juros e atualização monetária com obrigações por compra de imóveis não pagas/(pagas)	12.319	17.216
Outros	391	358
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	35.188	43.960
Reversão de reserva de contingência	444	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos/adicionados a serem aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas	444	-
Rendimentos apropriados	35.632	43.960
Rendimentos a distribuir	(23.658)	(30.804)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no período	25.318	26.801
Rendimentos líquidos distribuídos no período	37.292	39.957
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	1,40	1,50
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	101,26%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	444	-

14. Patrimônio Líquido

14.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

31/03/2023		31/12/2022	
Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
26.638.202	2.321.750	26.638.202	2.321.750
26.638.202	2.321.750	26.638.202	2.321.750
	87,16		87,16

Valor por cota (valor expresso em reais)

14.2 Emissão de novas cotas

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

No período findo em 31 de março de 2023, o Fundo não realizou emissão de novas cotas.

14.3 Amortização de cotas

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

No período findo em 31 de março de 2023, o Fundo não realizou amortização de cotas.

14.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

31/03/2023	31/03/2022
55.682	55.682
55.682	55.682

No período findo em 31 de março de 2023, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

14.5 Reserva de contingência

Reserva de contingência

31/03/2023	31/03/2022
8.710	9.154
8.710	9.154

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

15. Retorno sobre o patrimônio líquido

Lucro líquido do período

31/03/2023	31/03/2022
6.814	15.823

Patrimônio líquido inicial

2.665.358	2.820.482
-----------	-----------

Adições/deduções

(+) Cotas de investimentos integralizadas

-	-
---	---

(-) Gastos com colocação de cotas

-	-
---	---

Total das adições/deduções

-	-
---	---

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

0,26%	0,56%
--------------	--------------

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

16. Encargos debitados ao Fundo

	31/03/2023		31/03/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Descontos concedidos	1.144	0,04%	927	0,03%
Despesas de juros com obrigações por compra de imóveis	23.657	0,89%	17.700	0,63%
Despesas de tributos municipais e federais	498	0,02%	523	0,02%
Despesas de comissões	53	0,00%	82	0,00%
Despesas de condomínio	1.310	0,05%	1.310	0,05%
Despesas de reparos, manutenção e conservação	175	0,01%	151	0,01%
Despesa de administração - Imóvel	27	0,00%	28	0,00%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	112	0,00%	174	0,01%
Despesa de consultoria	47	0,00%	57	0,00%
Despesas legais	447	0,02%	25	0,00%
Despesas de gestão	4.085	0,15%	5.057	0,18%
Taxa de administração - Fundo	1.044	0,04%	1.265	0,05%
Outras despesas operacionais	519	0,02%	514	0,02%
	33.118	1,24%	27.813	1,00%
		2.645.053		2.800.879

Patrimônio líquido médio do período

17. Tributação

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

	31/03/2023	31/12/2022
Impostos e contribuições a recolher (*)	15	16
	15	16

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

18. Demandas judiciais

Em 31 de março de 2023, o Fundo vem respondendo a dois processos na esfera civil e, baseado na opinião da Administração e de seus assessorias jurídicas, a probabilidade de perda nesses processos foi avaliada como possível. O valor envolvido como perda possível é de R\$ 995 (2022 - R\$ 995).

19. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

20. Partes relacionadas

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

21. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

Ativos	31/03/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	5.423	-	-	5.423
Operações compromissadas	12.286	-	-	12.286
Certificado de depósito bancário - CDBs	-	902	-	902
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	130.744	-	130.744
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's	98.867	-	781.863	880.730
Propriedades para investimento	-	-	2.211.433	2.211.433
Total do ativo	116.576	131.646	2.993.296	3.241.518
Ativos	31/12/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	5.279	-	-	5.279
Operações compromissadas	24.306	-	-	24.306
Certificado de depósito bancário - CDBs	-	1.266	-	1.266
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	130.669	-	130.669
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's	102.115	-	798.057	900.172
Propriedades para investimento	-	-	2.211.184	2.211.184
Total do ativo	131.700	131.935	3.009.241	3.272.876

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

22. Outras informações

22.1 Em atendimento à Instrução CVM n.º 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de março de 2023, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

22.2 Outros valores a receber

	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Valor a receber - Emissão CRI Senado - 446ª série (Nota 12 a)	19.464	19.464
Aluguéis à receber da securitizadora	411	1.953
Valores a receber de fornecedores	783	783
Valores a receber de clientes	1.056	666
Impostos à recuperar	95	95
	<u>21.809</u>	<u>22.961</u>

22.3 Provisões e contas a pagar

	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
ITBI do Ed. Senado	6.583	6.583
Aluguéis/condomínios recebidos indevidamente	2.221	2.221
Taxa de gestão e administração a pagar	1.657	1.774
IPTU a pagar	98	-
Taxa de administração e gestão	1.657	1.774
Outros valor a pagar	1.681	1.236
	<u>13.897</u>	<u>13.588</u>

22.4 Valores recebidos referente a garantia mínima de rentabilidade decorrente da compra do imóvel Dimond Tower e Edifício Torre Sucupira

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

22.6 No período findo em 31 de março de 2023, não houve alteração no regulamento do Fundo.

23. Eventos subsequentes

Após 31 de março de 2023 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

* * *

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

Informação suplementar não integrante das demonstrações financeiras - Informações financeiras consolidadas

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

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

	31/03/2023		
	Percentual de participação	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) líquido
a) FII BTG Pactual Corporate Office	100.00%	2.636.540	6.814
b) FII Prime Portfólio	100.00%	526.743	(7.951)
c) FII MV9	100.00%	118.041	1.741
d) FII CJ	100.00%	137.079	762
e) FII Cenesp (*)	78,04%	263.317	514

	31/12/2022		31/03/2022
	Percentual de participação	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) líquido
a) FII BTG Pactual Corporate Office	100.00%	2.665.358	15.823
b) FII Prime Portfólio	100.00%	543.550	(1.250)
c) FII MV9	100.00%	118.191	1.840
d) FII CJ	100.00%	136.316	(189)
e) FII Cenesp (*)	78,04%	263.756	654

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund
CNPJ: 08.924.783/0001-01
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Informação suplementar - Balanços patrimoniais consolidados em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Ativo	31/03/2023	31/12/2022
Circulante		
Disponibilidades	-	380
Aplicações Financeiras		
De natureza não imobiliária		
Cotas de fundo de renda fixa	20.916	22.272
Operações Compromissadas	13.114	24.306
De natureza imobiliária		
Certificados de recebíveis imobiliários	130.744	130.669
Contas a receber		
Aluguéis a receber	40.014	32.772
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(4.061)	(4.044)
Valores a receber por venda de imóveis	76.869	77.677
Outros valores a receber	27.380	27.392
Outros créditos	2.414	2.676
	307.390	314.100
Não Circulante		
Aplicações Financeiras		
De natureza não imobiliária		
Certificados de depósito bancário	1.335	1.685
Cotas de fundo de renda fixa	2.060	2.005
Depósitos judiciais	44	39
De natureza imobiliária		
Cotas de fundo de investimento imobiliário	99.024	102.268
	102.463	105.997
Investimento		
Propriedades para Investimento		
Imóveis acabados	2.749.379	2.748.069
Obras em andamento	7.643	7.595
Ajuste de avaliação ao valor justo	602.338	602.338
	3.359.360	3.358.002
Total do ativo	3.769.213	3.778.099
Passivo	31/03/2023	31/12/2022
Circulante		
Rendimentos a distribuir	21.068	24.446
Impostos e contribuições a recolher	15	16
Provisões e contas a pagar	15.654	15.150
Obrigações por cessão de créditos imobiliários	62.331	38.500
Obrigações por captação de recursos	700.341	688.205
	799.409	766.317
Não Circulante		
Provisões e contas a pagar	5.928	5.928
Obrigações por recursos em garantia	3.395	3.690
Obrigações por aquisição de imóveis	266.111	278.882
	275.434	288.500
Total do passivo	1.074.843	1.054.817
Patrimônio líquido		
Cotas de investimentos integralizadas	2.321.750	2.321.750
Gastos com colocação de cotas	(55.682)	(55.682)
Reserva de contingência	8.710	9.154
Lucros acumulados	361.762	390.136
	2.636.540	2.665.358
Total do patrimônio	2.636.540	2.665.358
Participação de não controladores	57.830	57.924
Total do passivo e patrimônio líquido	3.769.213	3.778.099

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund

CNPJ: 08.924.783/0001-01

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

Informação suplementar - Demonstrações dos resultados consolidados dos períodos findo em 31 de março de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

	31/03/2023	31/03/2022
Receitas de propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	51.806	53.064
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	9	2
Receitas de multas rescisórias	500	431
Receitas com garantia de rentabilidade	66	1.071
Outras receitas	240	267
Descontos concedidos	(2.292)	(2.146)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(17)	-
	50.312	52.689
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis e captação de recursos		
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis e captação de recursos	(38.060)	(31.284)
	(38.060)	(31.284)
Despesas de propriedades para Investimento		
Despesas de comissões	(68)	(82)
Taxa de administração - Imóvel	(27)	(28)
Despesas de condomínio	(4.226)	(3.913)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(175)	(157)
Despesas de tributos municipais e federais	(1.585)	(1.488)
	(6.081)	(5.668)
Resultado líquido de propriedades para investimento	6.171	15.737
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	4.680	3.578
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	23	21
Rendimento de cotas de fundos imobiliários (FII)	3.019	3.354
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	(3.244)	(2.560)
	4.478	4.393
Resultado líquido de atividades imobiliárias	10.649	20.130
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	623	417
Receitas com operações compromissadas	694	808
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(156)	(197)
	1.161	1.028
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas de gestão imobiliária	(4.469)	(5.458)
Taxa de administração do Fundo	(1.428)	(1.620)
Outras receitas (despesas) operacionais	1.011	1.887
	(4.886)	(5.191)
Total	6.924	15.967
Participação de não controladores	(110)	(144)
Lucro líquido do período	6.814	15.823

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund

CNPJ: 08.924.783/0001-01

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

Informação suplementar - Demonstrações dos fluxos de caixa consolidados dos períodos findo em 31 de março de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

	31/03/2023	31/03/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimentos de aluguéis líquido de descontos concedidos	42.575	38.955
Recebimento de garantia de rentabilidade	66	1.071
Recebimentos de multas rescisórias	500	-
Pagamentos de despesas com comissões	(68)	(82)
Pagamentos de despesas com consultoria	(50)	(105)
Pagamentos de despesas com gestão imobiliária	(4.566)	(5.537)
Pagamentos de taxas de administração das propriedades para investimento	(27)	(28)
Pagamentos de despesas com advocacia	(452)	(28)
Pagamentos de taxas de administração do Fundo	(1.448)	(1.636)
Reembolsos/pagamento de tributos municipais e federais	(1.199)	(1.417)
Pagamentos de despesas com condomínio	(4.370)	(3.913)
Pagamentos de manutenção e reparos	(31)	(161)
Compensação/pagamento de imposto de renda sobre aplicações financeiras	(112)	(174)
Pagamentos diversos	2.302	1.895
Caixa líquido das atividades operacionais	33.120	28.840
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	623	417
Rendimentos de operações compromissadas	694	808
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	(550)	(615)
Benfeitorias em propriedades para investimento	-	(17)
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários	1.639	2.156
Juros de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	4.628	3.501
Caixa líquido das atividades de investimentos	7.034	6.250
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de despesas com agente fiduciário	(129)	(328)
Pagamento de juros e atualização monetária com obrigação por aquisição de imóveis	(11.338)	(470)
Pagamento do principal com obrigações por aquisição de imóveis	(3.756)	(4.568)
Rendimentos pagos	(38.514)	(40.346)
IRRF sobre rendimentos pagos	-	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	(53.738)	(45.712)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(13.584)	(10.622)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	46.959	59.399
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	33.375	48.777