Demonstrações Financeiras

BCRE Development Fund II Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ nº 11.308.102/0001-95

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
com Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras

BCRE Development Fund II Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia
CNPJ nº 11.308.102/0001-95
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DVTM – CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras 1

Demonstrações financeiras auditadas

Demonstração das posições financeiras 5
Demonstração dos resultados e dos resultados abrangentes 6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido 7
Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) 8
Notas explicativas às demonstrações financeiras 9

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
BCRE Development Fund II Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia
Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora do Fundo")
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BCRE Development Fund II Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("Fundo") que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

Base para opinião

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

Ênfase

Desenquadramento em relação à concentração mínima em ativos alvo

Chamamos atenção para a nota explicativa 1 às demonstrações financeiras, a qual descreve que, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo apresentava desenquadramento em relação a concentração mínima em ativos alvo em ações, bônus de subscrição, debêntures simples, outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de companhias, abertas ou fechadas, bem como títulos e valores mobiliários representativos de participação em sociedades limitadas, inferior a 90% do seu patrimônio líquido, em relação ao previsto nas Instruções Normativas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários especialmente pela Resolução CVM nº 175, sendo que em sua carteira de investimentos o Fundo não possuía tais ativos investidos. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Avaliação de aplicações em cotas de fundos de investimento de renda fixa

Conforme apresentado na demonstração da posição financeira, a aplicação de investimentos em cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF Referenciado CP (''fundo investido'') era de R$ 891 mil e representava 123,58% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento de renda fixa foi considerada como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação do extrato de custódia para confirmação de cotas detidas pelo Fundo, verificação da correta valorização dos investimentos através das informações divulgadas pelo administrador do fundo investido, e, avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do fundo investido.

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

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao período anterior

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentado para fins de comparação, foi auditado por outros auditores independentes, que emitiram o relatório de auditoria sem modificação em 26 de maio de 2023.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento em Participações e pelos controles internos que ela

determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as

correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

São Paulo, 29 de maio de 2024.

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



Marilia Nascimento Soares
Contadora CRC SP301194/O

BCRE Development Fund II Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia
CNPJ nº 11.308.102/0001-95

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DVTM – CNPJ nº 59.281.253/0001-23)
Demonstração das posições financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	2023	% sobre o Patrimônio Líquido	2022	% sobre o Patrimônio Líquido
Aplicações financeiras de liquidez		**891**	**123,58%**	**2.377**	**101,89%**
Aplicações em cotas de fundos de investimento		**891**	**123,58%**	**2.377**	**101,89%**
Cotas de fundos de investimento de renda fixa	**4**	891	123,58%	2.377	101,89%
Total do ativo		**891**	**123,58%**	**2.377**	**101,89%**

Passivo	Nota	2023	% sobre o Patrimônio Líquido	2022	% sobre o Patrimônio Líquido
Credores diversos		**67**	**23,58%**	**44**	**1,89%**
Bloqueio judicial	**14b**	94	13,04**%**	**-**	**-**
Passivo contingente	**14b**	9	1,25%	**-**	**-**
Taxa de administração e gestão	**8**	45	6,24%	44	1,89%
Consultoria e auditoria		22	3,05%	-	-
Total do passivo		**170**	**23,58%**	**44**	**1,89%**
Cotas integralizadas	**7**	74.961	10.396,81%	74.961	3.213,07%
Cotas amortizadas	**7**	(56.388)	-7.820,80%	(55.388)	-2.374,11%
Prejuízos Acumulados		(17.852)	-2.476.01%	(17.240)	-738,96%
Total do patrimônio líquido		**721**	**100,00%**	**2.333**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**891**	**123,58%**	**2.377**	**101,89%**

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

BCRE Development Fund II Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia CNPJ nº 11.308.102/0001-95

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DVTM – CNPJ nº 59.281.253/0001-23)
Demonstrações dos resultados e dos resultados abrangentes dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Nota	2023	2022
Resultado com cotas de fundos de investimento			
Cotas de fundo de investimento de renda fixa	**4**	146	304
		146	**304**
Despesas de taxa de administração e gestão			
Taxa de administração e gestão	**8/9**	(534)	(524)
		(534)	**(524)**
Receitas (despesas) operacionais			
Passivos contingentes	**14b**	(103)	-
Consultoria jurídica	**9**	(61)	-
Consultoria e auditoria	**9**	(50)	-
Taxa de custódia	**9**	(7)	(7)
Taxa de fiscalização - CVM	**9**	(3)	(3)
Custas judiciais	**9**	-	(89)
		(224)	**(99)**
Resultado do exercício		**(612)**	**(319)**
Outros resultados abrangentes		-	-
Resultado abrangente do exercício		**(612)**	**(319)**

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

BCRE Development Fund II Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia
CNPJ nº 11.308.102/0001-95

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DVTM – CNPJ nº 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)

	Cotas integralizadas	Cotas amortizadas	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2021	**74.961**	**(55.388)**	**(16.921)**	**2.652**
Prejuízo do exercício	-	-	(319)	(319)
Em 31 de dezembro de 2022	**74.961**	**(55.388)**	**(17.240)**	**2.333**
Amortização de cotas		(1.000)		
Prejuízo do exercício	-	-	(612)	(612)
Em 31 de dezembro de 2023	**74.961**	**(56.388)**	**(17.852)**	**721**

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

BCRE Development Fund II Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia
CNPJ nº 11.308.102/0001-95

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DVTM – CNPJ nº 59.281.253/0001-23)
Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração e gestão	(533)	(525)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(61)	
Pagamento de despesas de consultoria e auditoria	(28)	(16)
Pagamento de taxa de custódia	(7)	(7)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(3)	(3)
Outros pagamentos operacionais	-	(89)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(632)**	**(640)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas	(1.000)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(1.000)**	**-**
Rendimentos com fundos de renda fixa (caixa e equivalentes de caixa)	**146**	**304**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(1.486)**	**(336)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**2.377**	**2.713**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**891**	**2.377**
Reconciliação do resultado do exercício com o caixa líquido das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	**(612)**	**(319)**
Rendimentos com cotas de fundo de investimento de renda fixa	(146)	(304)
Variações patrimoniais		
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	126	(17)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(632)**	**(640)**

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

BCRE Development Fund II Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia
CNPJ nº 11.308.102/0001-95
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DVTM – CNPJ nº 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O BCRE Development Fund II Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("Fundo") foi constituído em 16 de julho de 2010, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas operações em 24 de setembro de 2010. O Fundo terá prazo de duração de 6 anos contados a partir da primeira integralização de cotas, podendo ser prorrogado mediante aprovação por unanimidade dos cotistas presentes em assembleia geral.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 17 de fevereiro de 2022, o Fundo teve prazo de duração prorrogado para 31 de dezembro de 2022.

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 24 de março de 2023, foi deliberada a prorrogação do prazo de duração do Fundo para 31 de dezembro de 2024, com efeitos retroativos à 31 de dezembro de 2022.

O Fundo se destina exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos em regulamentação específica, residentes ou não residentes, que declarem possuir capacidade financeira para buscar retornos nos prazos previstos no regulamento do Fundo.

O Fundo tem por finalidade proporcionar a obtenção (i) de ganhos de capital através da valorização dos ativos que compõem sua carteira, e (ii) de rendimentos oriundos das companhias investidas (companhias que, direta ou indiretamente, participem no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e/ou comerciais).

Os investimentos em fundos não são garantidos pela administradora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Não obstante a diligência da administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais sujeitam-no às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

A Administradora do Fundo, com base na Instrução CVM nº 579/16, avaliou e classificou o Fundo como "Entidade de Investimento". A classificação foi definida considerando os seguintes requisitos estabelecidos na norma:

i) obtenham recursos de um ou mais investidores com o propósito de atribuir o desenvolvimento e a gestão de uma carteira de investimento a um gestor qualificado que deve possuir plena discricionariedade na representação e na tomada de decisão junto às entidades investidas, não sendo obrigado a consultar os cotistas para essas decisões e tampouco indicar os cotistas ou partes a eles ligadas como representantes nas entidades investidas;

ii) se comprometam com os investidores com o objetivo de investir os recursos unicamente com o propósito de retorno através de apreciação do capital investido, renda ou ambos;

iii) substancialmente mensurem e avaliem o desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo;

iv) definam nos seus regulamentos estratégias objetivas e claras a serem utilizadas para o desinvestimento, assim como a atribuição do gestor de propor e realizar, dentro do prazo estabelecido na estratégia, o desinvestimento, de forma a maximizar o retorno para os cotistas;

v) possuam mais de um investimento, direta ou indiretamente;

vi) tenham mais de um cotista, direta ou indiretamente;

vii) tenham cotistas que não influenciam ou não participam da administração das entidades investidas ou não sejam partes ligadas aos administradores dessas entidades; e

viii) possuam investimento em entidades nas quais os cotistas não possuíam qualquer relação societária, direta ou indiretamente, previamente ao investimento do fundo.

O Fundo atendendo às definições estipuladas pela ICVM nº 579/16 está qualificado como entidade de investimento e elabora exclusivamente suas demonstrações financeiras individuais, sem a necessidade de consolidar seus investimentos, uma vez que os investimentos estão apresentados ao seu valor justo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Conforme estabelecido na resolução CVM 175, o fundo deve manter, no mínimo, 90% de seu patrimônio líquido investido em ações, bônus de subscrição, debêntures simples, outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de companhias, abertas ou fechadas, bem como títulos e valores mobiliários representativos de participação em sociedades limitadas. Contudo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não possuía tais investimentos e, portanto, o Fundo encontrava-se desenquadrado nesse critério.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

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.

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 em participações – FIP, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

As alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo ainda não havia sido adaptado, portanto, as demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis

adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento em participações, complementadas pelas orientações da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), especialmente pelas Instruções CVM n° 578/16 e nº 579/16.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, a mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

Aprovação das demonstrações financeiras

Em 29 de maio de 2024, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apuração dos resultados

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b) Fluxo de caixa

Para fins das Demonstrações dos Fluxos de Caixa o Fundo utiliza o método direto.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por cotas de fundos de investimento em renda fixa que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

d) Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são atualizadas diariamente com base no valor da cota divulgado pelos Administradores dos fundos onde os recursos são aplicados. A valorização e desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Cotas de fundo de investimento de renda fixa", nas demonstrações do resultado e do resultado abrangente.

e) Julgamentos e estimativas

A elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que sejam utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. A liquidação dessas transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

4. Cotas de fundos de investimento

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo possuía aplicações em cotas de fundos de investimento em renda fixa conforme abaixo:

Fundo	CNPJ	2023		2022	
		Quantidade de Cotas	Valor Contábil	Quantidade de Cotas	Valor Contábil
BTG Pactual Yield DI FI RF Referenciado CP	00.840.011/0001-80	21.117,5820	891	63.913,9275	2.377
TOTAL			**891**		**2.377**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi apurado um resultado positivo de R$ 146 (2022 – resultado positivo de R$ 304) com cotas de fundos de investimentos de renda fixa, indicado na Demonstrações dos resultados e dos resultados abrangentes na rubrica “Cotas de fundos de investimento de renda fixa”.

Seguem as informações sobre o fundo de investimento que compõe a carteira do Fundo:

BTG Pactual Yield DI Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado Crédito Privado

O BTG Pactual Yield DI Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado Crédito Privado (“Yield”), foi constituído em 02 de outubro de 1995, sob a forma de condomínio aberto e iniciou suas operações na mesma data. O Yield possui prazo de duração de indeterminado.

O Yield tem como objetivo proporcionar aos cotistas uma rentabilidade que acompanhe a 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

O Yield destina-se a receber aplicações de recursos provenientes exclusivamente de investidores pessoas físicas e jurídicas em geral que busquem performance referenciada as taxas de juros do mercado interbancário.

A gestão da carteira do Yield é realizada pela BTG Pactual Asset Management S.A. DTVM e a administração pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

As demonstrações financeiras do Yield relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foram auditadas por auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria em 26 de março de 2024, sem modificações.

5. Fatores de riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme os principais fatores descritos abaixo, não havendo, garantias de que o capital integralizado será remunerado conforme esperado pelos cotistas, existindo a possibilidade de o Fundo apresentar perda do capital investido e a necessidade da realização, pelos respectivos cotistas, de aportes adicionais de recursos no Fundo superiores ao valor do capital comprometido de cada cotista nos termos do respectivo compromisso de investimento.

Riscos de Mercado

O mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. A economia brasileira tem como característica a constante participação do Governo Federal, que frequentemente altera as políticas monetária, fiscal e de crédito, entre outras, para influenciar o curso da economia. As medidas do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderá ser adversamente afetado pelas mudanças nas políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação:

- crescimento da economia nacional;
- inflação;
- flutuações nas taxas de câmbio;
- políticas de controle cambial;
- política fiscal e alterações na legislação tributária;
- taxas de juros;
- liquidez dos mercados de capitais e de empréstimos locais; e
- outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.

Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária, previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do País e consequentemente o desempenho do Fundo, resultando, entre outros, (a) em alongamento do período de amortização ou (b) 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, incluindo a Administradora e a Gestora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Risco da Carteira

As companhias emissoras dos ativos integrantes da carteira do Fundo podem não conseguir alienar ou alugar o produto imobiliário conforme as previsões. Essa falta de sucesso pode ser causada por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos semelhantes na mesma região ou ausência de demanda na região ou ainda elevada exposição de capital no investimento, entre outros. Nesses casos, o investimento na companhia causará retornos deficientes no investimento, uma vez que a companhia poderá alienar unidades em estoque a preços inferiores aos originalmente projetados.

As companhias nas quais o Fundo investirá poderão, após uma criteriosa análise de crédito, alienar suas unidades a compradores. No entanto, não há garantia de que os compradores das unidades honrarão seus compromissos. Nesse caso, a rentabilidade do investimento no Fundo poderá ser prejudicada.

Não há garantia de que haverá instituições interessadas na aquisição dos recebíveis imobiliários decorrentes da alienação de unidades, pelas companhias emissoras dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo. Nesse caso, a companhia pode ser forçada a ceder os recebíveis mediante desconto maior do que o projetado, reduzindo ganhos ou até causando prejuízo, o que pode impactar negativamente o patrimônio líquido do Fundo.

O incorporador e o construtor, contratados pela companhia emissora dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto desenvolvido pela Companhia Investida, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto. Apesar da eventual contratação de seguro de performance, não há garantias de cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Há o risco de atrasos na concessão de habite-se por autoridades governamentais em empreendimentos desenvolvidos pelas companhias nas quais o Fundo invista. Nesse caso, o tempo decorrido para total alienação das unidades ou repasse dos recebíveis pode comprometer os ganhos do Fundo.

O Fundo participará do processo decisório das Companhias Investidas. Dessa forma, caso determinada Companhia Investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica da Companhia Investida, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos da Companhia Investida poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das cotas, o que poderá resultar em patrimônio líquido negativo e necessidade de os cotistas realizarem aportes adicionais de recursos no Fundo.

Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há garantias de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor das Companhias Investidas, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais

Companhias Investidas, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Os investimentos do Fundo poderão ser feitos em companhias fechadas, as quais, embora tenham de adotar as práticas de governança indicadas no Regulamento, não estão obrigadas a observar as mesmas regras que as companhias abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode representar uma dificuldade para o Fundo quanto (i) ao bom acompanhamento das atividades e resultados da Companhia Investida e (ii) a correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor da carteira do Fundo e das cotas.

Riscos de liquidez do capital investido no Fundo

A cessão, transferência, venda, doação, constituição de penhor ou de garantia sobre, ou qualquer outra forma de alienação ou oneração, direta ou indiretamente, de parte ou da totalidade das cotas detidas no Fundo, está sujeita ao disposto no Regulamento e no Compromisso de Investimento a este respeito. Não haverá mercado secundário ativo para as cotas do Fundo. Portanto o cotista corre o risco de não conseguir alienar suas cotas no momento que desejar.

Riscos específicos

O risco de perdas para os investidores do Fundo é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações. Tendo em vista que (a) o Fundo poderá investir seus recursos em títulos ou valores mobiliários emitidos por um número reduzido de Companhias Investidas e, inclusive, em uma única ação, debênture, bônus de subscrição, ou outro título ou valor mobiliário conversível ou permutável em ações de uma única Companhia Investida, e (b) a carteira do Fundo será investida em um número reduzido de ativos, o risco de perdas associadas à concentração da carteira fica agravado.

O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que o Fundo poderá ser liquidado antecipadamente. Nessas situações, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, Gestora ou pelo custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Outros Riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e Gestora, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária. Tais riscos, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas cotas.

Risco de Patrimônio Negativo

Eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital comprometido dos cotistas nos termos dos Compromissos de Investimento, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos, bem como não possuía tais ativos na data base.

7. Emissões, resgates e amortizações de cotas

Emissão

A primeira emissão de cotas do Fundo foi no valor de R$ 250.000, representada por 2.500 cotas, com valor unitário de R$ 100. Cada cota deverá ser integralizada pelo seu valor unitário de emissão.

Por proposta da gestora e mediante a prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas, devendo ser celebrados novos compromissos de investimento, sendo que os cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de sua participação na data da respectiva emissão. A assembleia geral de cotistas definirá os termos e condições das novas emissões de cotas, incluindo o valor de cada cota.

O valor das cotas, após a data da primeira integralização de cotas, será o resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo pelo número de cotas, utilizando-se o critério de cota de fechamento.

As cotas têm a forma nominativa e serão mantidas em contas de depósito em nome de seus cotistas. As cotas poderão ser negociadas em transações privadas, desde que estas estejam em estrita conformidade aos dispositivos legais aplicáveis a cada investidor, ou ainda, nas hipóteses de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial, observado o público-alvo do Fundo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não foram realizadas novas emissões/integralizações de cotas.

Resgate

Não há resgate de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo, ou de sua liquidação.

Amortização

As cotas serão amortizadas à medida que:

i Ocorrer o desinvestimento dos ativos integrantes da carteira do Fundo; e/ou

ii As companhias investidas paguem dividendos, juros sobre capital próprio e quaisquer outros rendimentos ou distribuições ao Fundo;

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram realizadas amortizações no montante de R$ 1.000 (2022- não houve amortizações).

8. Remuneração da Administração, Gestão, Ingresso e/ou Saída e Performance

Taxa de Administração e Gestão

A taxa de administração do Fundo paga mensalmente à Administradora, equivalerá à soma: (i) do pagamento fixo de R$ 30 mensais; e (ii) do pagamento do montante correspondente a 0,10% ao ano aplicado sobre o patrimônio líquido do Fundo com valor mínimo mensal de R$ 10.

A Gestora receberá, pelos serviços de gestão da carteira do Fundo, R$ 30 mensais, conforme indicado no item (i) acima, a serem deduzidos da taxa de administração. O restante da Taxa de Administração, conforme indicado no item (ii) acima, será pago à administradora pelo serviço de administração do Fundo.

O pagamento fixo e o valor mínimo mensal indicados acima são corrigidos anualmente, sempre no mês de janeiro, de acordo com a variação do Índice de Preços ao consumidor da FIPE (IPC - FIPE) referente ao ano anterior, ou na sua falta, de acordo com a variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), ou, na falta de ambos, do IGP-DI (Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna), publicados pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi registrada a importância de R$ 534 (2022 – R$ 524) apresentada nas demonstrações dos resultados e dos resultados abrangentes em “Despesa de Taxa de Administração e Gestão”. O saldo a pagar à Administradora e à Gestora em 31 de dezembro de 2022 era de R$ 45 (2022 – R$ 44).

Taxa de Performance de Ingresso e Saída

Não há incidência de taxa de ingresso, tampouco de saída, sobre novos cotistas, bem como não é previsto o pagamento de taxa de performance.

9. Encargos

As despesas debitadas ao Fundo em relação ao patrimônio líquido médio estão demonstradas como segue:

	2023		2022	
Encargos	**R$ Mil**	**%**	**R$ Mil**	**%**
Despesa de taxa de administração e gestão	534	47,76%	524	21,17%
Despesas de taxa de fiscalização - CVM	3	0,27%	3	0,14%
Despesas de taxa de custódia	7	0,63%	7	0,21%
Despesas de consultoria e auditoria	50	4,47%	-	3,23%
Custas judiciais	-	-	89	0,00%
Despesa de consultoria jurídica	61	5,46%	-	-
Total	**655**	**58,59%**	**623**	**25,17%**
PL médio dos exercícios	**1.118**		**2.475**	

10. Rentabilidade

A rentabilidade proporcionada pelo Fundo e o valor nominal da cota no encerramento dos exercícios estão demonstrados como seguem:

	Evolução do valor da cota e da rentabilidade	
Exercício	**Valor da cota - R$ (*)**	**Rentabilidade - % (*)**
2023	76.184,1465	-1,06%
2022	77.001,4977	-0,55%

(*) Valor da cota e rentabilidade calculados com base no último dia útil do mês, líquidas dos efeitos de amortizações.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11. Tributação

Imposto de renda

Nas amortizações e/ou alienação de cotas, como também no resgate de cotas pelo término de prazo ou liquidação do Fundo, a base de cálculo do imposto de renda será a diferença positiva entre o valor da amortização ou resgate e o valor de aquisição, sendo aplicada alíquota de 15% (quinze por cento).

A forma de apuração e de retenção de imposto de renda na fonte descrita acima não se aplica aos cotistas que estão sujeitos a regimes de tributação diferenciados, nos casos previstos na legislação em vigor.

12. Custódia dos ativos integrantes da carteira

As cotas de fundos de investimento são escriturais e o controle é mantido pelos Administradores dos respectivos fundos.

13. Serviços de gestão, custódia, tesouraria e outros serviços contratados

Os serviços de custódia, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e de escrituração das emissões e resgates de cotas do Fundo são prestados pelos seguintes prestadores:

Descrição	Prestador do Serviço
Gestão da carteira	BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.
Distribuição, liquidação custódia e tesouraria	Banco BTG Pactual S/A
Administração e Controladoria	BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM

14. Informações adicionais

a) Instrução CVM nº 381 de 14 de janeiro de 2003

Em atendimento a Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, a Administradora informa que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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.

É adotada como política na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa, a postura de atender as regulamentações que preservam a independência do auditor externo, mantendo consistência, inclusive com os princípios internacionais, os quais incluem, dentre outros, os seguintes: (a) O auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) O auditor não deve exercer funções gerenciais no cliente; e (c) O auditor não deve promover os interesses de seu cliente.

b) Demandas judiciais

Em fevereiro de 2012, o Fundo realizou um investimento na CRV Construtora Terra Mundi Santos Dumont SPE S.A. (“CRV”). Essa investida possuía como objeto social a viabilização do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário composto por 4 torres de 15 pavimentos e 8 unidades por andar (480 unidades), desenvolvido na cidade de Goiânia - GO.

Ao longo de 2018, houve negociações com o desenvolvedor para materializar a saída do Fundo da parceria. Paralelamente a essas negociações, houve tentativas de acelerar as vendas para encerrar o financiamento da construção, encerrado em agosto de 2018. Durante toda essa rodada de negociações, foram descobertas as inadimplências cometidas pelo desenvolvedor, levando o Fundo a sair do projeto executando sua opção de venda e iniciar um processo de arbitragem. O Fundo iniciou a arbitragem contra o desenvolvedor do Projeto Terra Mundi e está sendo assessorado por especialistas em litígios e auditoria com a intenção de recuperar parte de seu capital investido. O pedido inicial de arbitragem é de R$ 53 milhões, calculado de acordo com a cláusula de opção de venda do acordo de acionistas.

Em 15 de dezembro de 2021, o Tribunal proferiu sentença que, por unanimidade. determinou: (i) a condenação da CRV ao pagamento dos valores devidos ao Fundo em razão do exercício da opção de venda de suas ações na SPE, e de (ii) a condenação da CRV à obrigação de fazer, consistente na realização de todas as anotações e registros nos Livros de Registro e Transferência de Ações Nominativas da SPE, bem como a adoção de todas as providências necessária à formalização da transferência das Ações da SPE em razão do exercício da opção de venda por parte do Fundo.

Outrossim, a forma de cálculo do preço devido pelo exercício da opção de venda defendida pelo Fundo (e utilizada como base para estimar o valor da causa) foi afastada pelo Tribunal Arbitral, o que resultará no pagamento de um valor inferior àquele pleiteado pelo Fundo. Ademais, o Fundo foi vencido em seu pleito de exclusão de honorários advocatícios de sucumbência da presente arbitragem, conforme já decidido na Sentença Arbitral Parcial.

Atualmente, o processo encontra-se em cumprimento definitivo de sentença arbitral final proferida na Arbitragem CAM-CCBC nº 101/2018/SEC2, na qual o Fundo requer que a Executada CRV:

(i) Cumpra a obrigação de fazer que lhe foi imposta pela Sentença Arbitral, providenciando e comprovando nos autos ter providenciado todas as anotações e registros nos Livros de Registros e Transferência de Ações Nominativas da SPE e a adoção de todas as medidas necessárias à formalização da transferência das ações da SPE em razão do exercício da opção de venda por parte do Fundo, sob pena de pagamento de multa diária a ser fixada; e

(ii) Realize o depósito judicial do valor da condenação, que atualmente monta a quantia de R$ 58.561, acrescido das custas e despesas processuais, sob pena de multa de 10% e fixação de honorários advocatícios de 10% sobre o valor do crédito, nos termos do art. 523, §1º, do CPC.

O Fundo consta como o Exequente dessa demanda judicial e a CRV como Executada. De acordo com os consultores jurídicos, a probabilidade de perda da CRV do processo arbitral mencionado acima é remota.

Além disso, em decorrência da sentença arbitral acima, há dois cumprimentos de sentença instaurados contra o Fundo. O primeiro visa ao recebimento do valor de R$ 301 em 31 de dezembro de 2023, relativos ao pagamento de custos e despesas incorridos no procedimento arbitral pela NewInc Empreendimentos Imobiliários S.A.; NewInc Incorporadora S.A; NewInc Construtora S.A. e CCW Participações e Empreendimentos S.A. De acordo com os consultores jurídicos, a probabilidade de perda desse processo é possível.

O segundo cumprimento de sentença visa ao pagamento do valor de R$ 103 em 31 de dezembro de 2023, relativos ao pagamento de honorários advocatícios de sucumbência devidos pelo BCRE, tendo sido bloqueado o valor de R$ 94 nas contas do BCRE em abril/2023, pendente de levantamento. De acordo com os consultores jurídicos, a probabilidade de perda desse processo é provável.

c) Partes relacionadas

O Fundo não possui transações com partes relacionadas no período, exceto divulgado nas notas explicativas nº 8 e 13.

d) Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 24 de março de 2023, foi deliberada a prorrogação do prazo de duração do Fundo para 31 de dezembro de 2024, com efeitos retroativos à 31 de dezembro de 2022.

e) Política de divulgação das informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora assim como junto à CVM.

f) Eventos subsequentes

A Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023, alterou as regras de tributação de aplicações em fundos de investimento no Brasil. Para os rendimentos apurados em fundos de investimento fechados, serão aplicadas as mesmas regras e as alíquotas atualmente em vigor relativo aos fundos abertos (“come-cotas”), ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei e na legislação. Tais alterações entraram em vigor a partir de 1° de janeiro de 2024.

* * *

Gustavo Cotta Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

Larissa Santos da Silva
Contadora
CRC: 1SP-347101/O-1