

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/000123)

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI)

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário (Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI) (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário (Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI) em 31 de dezembro de 2022, 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 Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção 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, e 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.

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 cada 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 os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários – CRI

Em 31 de dezembro de 2022, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 868.808 mil que representava 86,75% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte, de liquidez, além do fato de sua precificação se utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários; o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado, verificação da liquidação financeira durante período e o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as 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 Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a 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 obtivemos 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.
- Obtivemos 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.

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

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, 17 de fevereiro de 2023.

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



Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI)

CNPJ: 09.552.812/0001-14

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2022	% do PL	31/12/2021	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	71.060	7,10%	38.990	6,82%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2	868.808	86,75%	507.952	88,90%
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	5.2	77.614	7,75%	48.034	8,41%
Outros valores a receber	6	5.010	0,50%	5.010	0,88%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6	(5.010)	-0,50%	(5.010)	-0,88%
Outros créditos		2	0,00%	-	0,00%
		1.017.484	101,60%	594.976	104,13%
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	5.2	2.334	0,23%	2.913	0,51%
		2.334	0,23%	2.913	0
Total do ativo		1.019.818	101,83%	597.889	104,64%
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	8	12.474	1,25%	5.708	1,00%
Cotista a disposição	8	19	0,00%	9	0,00%
Impostos e contribuições a recolher	12	14	0,00%	12	0,00%
Provisões e contas a pagar		1.668	0,17%	668	0,12%
Obrigações por operações compromissadas	17.3	4.173	0,42%	20.098	3,52%
		18.348	1,83%	26.495	4,64%
Total do passivo		18.348	1,83%	26.495	4,64%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	1.087.338	108,57%	606.328	106,11%
Gastos com colocação de cotas	9.4	(32.252)	-3,22%	(19.945)	-3,49%
Reserva de contingências	9.5	681	0,07%	573	0,10%
Prejuízos acumulados		(54.297)	-5,42%	(15.562)	-2,72%
Total do patrimônio líquido		1.001.470	100,00%	571.394	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.019.818	101,83%	597.889	104,64%

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

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI)
CNPJ: 09.552.812/0001-14
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto o lucro líquido por cota integralizada e o valor da cota

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	102.047	44.954
Resultado em transações com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	14.561	7.872
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	(9.036)	(10.483)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (b)	9.368	2.924
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (b)	126	92
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (b)	(12.446)	114
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (b)	(26)	(18)
Despesas de operações compromissadas de CRI	17.3	(5.898)	(98)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa - valores a receber	6	-	(1.858)
		98.696	43.499
Resultado líquido de atividades imobiliárias		98.696	43.499
Outros ativos financeiros			
Resultado de cotas de fundo de renda fixa		10.536	2.174
Receitas de operações compromissadas		16	1.510
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	11	(2.057)	(761)
		8.495	2.923
Despesas operacionais			
Despesas com postais	11	-	(14)
Despesas com agente fiduciário	11	(599)	-
Despesas de emolumentos e cartórios	11	(162)	-
Taxa de administração	7 e 11	(10.570)	(4.742)
Taxa de fiscalização da CVM	11	(81)	(48)
Outras despesas operacionais	11	(431)	(188)
		(11.843)	(4.992)
Lucro líquido do exercício		95.348	41.430
Quantidade de cotas integralizadas	9.1	11.057.909	6.103.509
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		8,62	6,79
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		90,57	93,62

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

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI)

CNPJ: 09.552.812/0001-14

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingências	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2020		357.828	(10.885)	573	(8.750)	338.766
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	248.500	-	-	-	248.500
Gastos com colocação de cotas	9.4	-	(9.060)	-	-	(9.060)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	41.430	41.430
Rendimentos apropriados	8	-	-	-	(48.242)	(48.242)
Em 31 de dezembro de 2021		606.328	(19.945)	573	(15.562)	571.394
Incorporadas do FII BTG Pactual Crédito Imobiliário	9.2	481.010	(12.186)	108	3.639	472.571
Gastos com colocação de cotas	9.4	-	(121)	-	-	(121)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	95.348	95.348
Rendimentos apropriados	8	-	-	-	(137.722)	(137.722)
Em 31 de dezembro de 2022		1.087.338	(32.252)	681	(54.297)	1.001.470

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

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI)

CNPJ: 09.552.812/0001-14

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

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de administração	7 e 11	(6.270)	(4.564)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	11	(40)	(48)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	11	(238)	(219)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(1.443)	(761)
Transferência de recursos - Fundo incorporado		71.478	-
Caixa líquido das atividades operacionais		63.487	(5.592)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		6.834	2.174
Rendimentos de operações compromissadas		8	1.510
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários - CRIs		4.007	20.000
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs		(53.989)	-
Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2	(545.252)	(553.211)
Resgates de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2	513.269	267.944
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2	72.217	39.547
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2	43.750	40.897
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	5.2	345	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2	(16.687)	(57.028)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2	16.113	9.474
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2	5.902	2.924
Valores a receber certificados de recebíveis imobiliários - CRIs - PDG		-	702
IRRF sobre ganho de capital		(22)	(18)
Caixa líquido das atividades de investimento		46.495	(225.085)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	-	248.501
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	9.4	-	(9.060)
Rendimentos distribuídos	8	(77.896)	(44.424)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos		(16)	11
Caixa líquido das atividades de financiamento		(77.912)	195.028
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		32.070	(35.649)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	38.990	74.639
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	71.060	38.990

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

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI)
CNPJ: 09.552.812/0001-14
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 10 de abril de 2008, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 06 de maio de 2008 e o início de suas atividades na mesma data.

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"), ou de direito a eles relativos: (a) letras hipotecárias ("LH"); (b) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (c) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (d) outros ativos (prédios e imóveis residenciais em geral e/ou destinados à atividade comercial, lojas, salas comerciais, terrenos e vagas de garagem, direitos sobre imóveis, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, certificados de recebíveis imobiliários); (e) Cotas de fundo de investimento imobiliário; e (f) Cotas de fundos de investimento, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades 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 explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

BTCI11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	86,80
Fevereiro	86,61
Março	90,34
Abril	90,84
Maió	90,00
Junho	86,80
Julho	87,25
Agosto	85,64
Setembro	88,40
Outubro	86,51
Novembro	83,12
Dezembro	80,89

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 17 de fevereiro 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.

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após 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 financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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 classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

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

II. 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 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

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

3.3.2 Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI)
CNPJ: 09.552.812/0001-14
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 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.

3.7 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, está descrita a seguir:

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

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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 ativos mobiliários 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, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 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.

4.1.7 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).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os certificados de recebíveis imobiliários são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de CRI's, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os certificados de recebíveis imobiliários não admitem o resgate de seus certificados, senão quando da amortização total do certificado aplicado pelo Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez dos certificados quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

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

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, 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 desses riscos, sistemas e métricas para mitiga-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e 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. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI)
CNPJ: 09.552.812/0001-14
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

- (a) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF CP
(b) Cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP

31/12/2022	31/12/2021
35.822	14.881
35.238	24.109
71.060	38.990

(a) Está composto por cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF CP, 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 Pactual Capital Markets Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas, certificados de depósito bancário e outros títulos de emissão de instituições financeiras, debêntures, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios e operações com swap e mercado futuro.

(b) Está composto por cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP, 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 Pactual Yield DI Referenciado é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, títulos públicos federais, títulos de crédito privado, depósitos a prazo e outros títulos de instituições financeiras, e outras aplicações.

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs
(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs

31/12/2022	31/12/2021
868.808	507.952
79.948	50.947
948.756	558.899

Circulante	946.422	555.986
Não circulante	2.334	2.913

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela Brazilian Securities, Opea Capital, Virgo Companhia de Securitização, Planeta Securitizadora, VERT Capital Securitizadora, Habitasec Securitizadora, Ourinvest Securitizadora, Companhia Provincia de Securitização, True Securitizadora, Barigui Securitizadora S.A., Canal Companhia de Securitização e REIT Securitizadora S.A., com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, 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 da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

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

31/12/2022										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
Opea Capital	22L1125928	(1)	N/A	2	15/12/2022	17/12/2032	IPCA + 9,3512%	65.000	65.291	65.858
VERT Capital Securitizadora	21G0479767	(6)	N/A	SR - 2	16/07/2021	21/07/2031	IPCA + 5,92%	40.000	44.793	42.408
Habitasec Securitizadora S.A.	20J0837296	(1)	N/A	SR - 214	19/10/2020	28/05/2024	IPCA + 5,75%	56.317	39.703	38.329
True Securitizadora S.A.	21I0566602	(1)	N/A	SR - 454	14/09/2021	15/09/2025	IPCA + 9%	39.993	39.696	37.754
Habitasec Securitizadora S.A.	19G0228153	(5)	N/A	148	17/07/2019	26/07/2034	IPCA + 6%	42.636	38.763	35.572
VERT Capital Securitizadora	19H0000001	(6)	N/A	1	01/08/2019	20/08/2031	CDIE + 1,5%	45.757	36.199	34.473
Habitasec Securitizadora S.A.	19I0737680	(5)	N/A	SR - 163	23/09/2019	21/09/2034	CDIE + 1,3%	35.000	29.577	33.069
Virgo Companhia de Securitização	21G0688208	(1)	N/A	SR - 241	27/07/2021	15/07/2027	IPCA + 6,35%	31.500	35.155	32.867
VERT Capital Securitizadora	22L1357824	(1)	N/A	1	21/12/2022	18/12/2029	CDIE + 5%	31.000	31.043	31.043
True Securitizadora S.A.	21L0687133	(3)	N/A	SR - 346	23/12/2020	26/12/2035	IPCA + 5,6%	30.000.000	36.737	30.456
VERT Capital Securitizadora	21J0195709	(5)	N/A	SR - 1	15/10/2021	15/10/2026	CDIE + 6%	35.000	34.099	29.704
VERT Capital Securitizadora	22F0930128	(5)	N/A	67	17/06/2022	21/06/2028	CDIE + 4%	28.102	28.233	28.233
Virgo Companhia de Securitização	19I0739560	(5)	N/A	SR - 47	14/10/2019	18/09/2029	CDIE + 2%	43.860	26.975	26.491
True Securitizadora S.A.	21J0842804	(5)	N/A	437	15/10/2021	15/10/2027	IPCA + 7,1474%	24.000	25.983	25.281
True Securitizadora S.A.	21B0695001	(1)	N/A	SR - 363	23/02/2021	20/04/2031	IPCA + 8,5%	26.000	25.451	23.914
True Securitizadora S.A.	21B0695002	(1)	N/A	SR - 364	23/02/2021	22/04/2031	IPCA + 8,5%	26.000	27.043	23.909
REIT Securitizadora S.A	21G0707741	(5)	N/A	SR - 22	26/07/2021	28/01/2030	IPCA + 10%	25.000	24.043	22.476
True Securitizadora S.A.	19I0200836	(5)	N/A	216	18/07/2028	18/07/2028	IGPM + 8,3%	16.815	22.618	20.720
True Securitizadora S.A.	21K0908334	(1)	N/A	SR - 465	29/11/2021	12/08/2025	CDIE + 4,5%	20.000	20.257	20.483
Opea Capital	20A0977906	(3)	N/A	261	30/01/2020	25/01/2035	IPCA + 6%	20.477	21.692	20.323
Opea Capital	20A0978038	(3)	N/A	268	30/01/2020	25/01/2035	IPCA + 6%	20.477	21.692	20.320
Virgo Companhia de Securitização	21H0976574	(5)	N/A	338	24/08/2021	27/08/2041	IPCA + 5,5%	20.166	21.879	20.061
Barigui Securitizadora S.A.	20H0695880	(3)	AA	85	28/08/2020	08/10/2035	IPCA + 5%	19.101	24.923	19.520
Virgo Companhia de Securitização	21H0012919	(5)	N/A	SR - 283	06/08/2021	19/07/2033	IPCA + 7,1605%	20.500	21.534	18.341
Ourinvest Securitizadora S.A.	19K1124486	(1)	N/A	SR - 25	28/11/2019	15/12/2026	CDIE +4%	20.000	1.360	17.815
Habitasec Securitizadora S.A.	20J0846991	(1)	N/A	MZ - 215	19/10/2020	28/05/2024	IPCA + 7,25%	23.000	16.240	16.115
True Securitizadora S.A.	21E0407330	(5)	N/A	355	05/07/2021	05/09/2031	IPCA + 6,15%	15.000	16.882	16.098
VERT Capital Securitizadora	21L0329279	(5)	N/A	60	12/09/2021	11/09/2026	CDIE + 4,25%	15.000	14.618	15.468
True Securitizadora S.A.	21I0855623	(3)	N/A	SR - 444	15/09/2021	15/09/2033	IPCA + 8,2%	17.678	14.171	13.379
True Securitizadora S.A.	21I0855537	(3)	N/A	SR - 443	15/09/2021	15/09/2033	IPCA + 8,2%	17.677	14.170	13.378
True Securitizadora S.A.	21C0818300	(3)	N/A	SR - 329	26/03/2021	26/03/2036	IPCA + 7%	12.800	11.484	11.631
Planeta Securitizadora S.A.	20K0115319	(3)	N/A	166	16/11/2020	25/12/2026	IPCA + 5%	14.503	11.722	11.209
Virgo Companhia de Securitização	19I0739706	(5)	N/A	MZ - 48	14/10/2019	18/09/2029	CDIE + 3%	17.164	9.257	9.257
Virgo Companhia de Securitização	22B0084502	(4)	N/A	SR - 201	07/02/2022	25/02/2026	CDIE + 4,5%	6.900	6.520	6.683
Opea Capital	18B0881116	(3)	N/A	178	14/02/2018	15/05/2028	IPCA + 5,1604%	7.271	5.578	5.324
Canal Companhia de Securitização	22E1273339	(3)	N/A	SR - 1	31/05/2022	17/05/2027	IPCA + 9,5%	5.000	5.046	5.092
True Securitizadora S.A.	18C0043043	(3)	N/A	SR - 131	05/03/2018	03/08/2028	IGPM + 7%	5.000	4.721	4.719
VERT Capital Securitizadora	22D0847833	(5)	N/A	1	25/04/2022	27/04/2026	CDIE + 4%	4.000	4.011	4.029
Virgo Companhia de Securitização	19B0177968	(1)	N/A	31	15/02/2019	15/02/2029	CDIE + 1,7%	6.398	3.999	3.958
Brazilian Securities (*)	11K0018241	(1)	A-sf	SR - 269	20/11/2011	20/11/2041	IGPM + 8%	71	3.881	2.845
Brazilian Securities (*)	11I0019326	(1)	N/A	SR - 259	20/09/2011	22/09/2031	IGPM + 8,7%	38	3.133	1.776
Brazilian Securities (*)	11F0034556	(1)	N/A	SR - 244	13/06/2011	13/05/2031	PRE + 16,8784%	26	2	897
Brazilian Securities (*)	10D0018560	(1)	Csf	SR - 156	13/04/2010	13/12/2039	IGPM + 11,3222%	10	522	748
Brazilian Securities (*)	09D0007414	(1)	N/A	SR - 120	20/04/2009	20/06/2023	IGPM + 10,9556%	5	1.361	688
Brazilian Securities (*)	11F0031150	(1)	N/A	SR - 238	13/06/2011	13/01/2031	PRE + 15,5943%	26	509	627
Brazilian Securities (*)	08A0010106	(1)	AA+sf	SR - 85	13/01/2008	14/10/2024	IGPM + 11,3823%	15	1.041	531
Brazilian Securities (*)	15I0673051	(1)	N/A	SR - 368	20/09/2015	20/12/2040	IGPM + 9%	37	1.034	518
Brazilian Securities (*)	08L0002118	(1)	N/A	SR - 113	13/12/2008	14/02/2024	IGPM + 10,8113%	12	644	374
Brazilian Securities (*)	09B0002128	(1)	N/A	SR - 116	13/02/2009	13/09/2033	IGPM + 10,9338%	3	646	361
Brazilian Securities (*)	11H0022430	(1)	A-sf	SR - 255	20/08/2011	20/02/2041	PRE + 12,5%	24	598	298
Brazilian Securities (*)	09J0016949	(1)	Asf	SR - 130	20/10/2009	20/08/2039	IGPM + 10,1646%	19	141	247
Brazilian Securities (*)	11C0034561	(1)	Asf	SR - 217	20/03/2011	20/02/2041	IGPM + 8%	28	536	244
Brazilian Securities (*)	11H0020284	(1)	A-sf	SR - 253	20/08/2011	20/08/2041	IGPM + 8,2%	17	519	243
Brazilian Securities (*)	11F0039975	(1)	A-sf	SR - 247	20/06/2011	20/05/2041	IGPM + 8%	15	384	194
Brazilian Securities (*)	08I0013317	(1)	N/A	SR - 106	13/09/2008	13/10/2028	IGPM + 11,711%	2	285	169
Brazilian Securities (*)	09J0008264	(1)	AA-sf	SR - 127	20/10/2009	20/06/2029	IGPM + 11,4673%	1	166	104
Brazilian Securities (*)	09F0014788	(1)	AAA	SR - 123	20/06/2009	20/06/2025	IGPM + 10,8104%	1	66	39
									901.872	868.808

31/12/2021										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
VERT Capital Securitizadora	21G0479767	(6)	N/A	SR - 2	16/07/2021	21/07/2031	IPCA - 5,92%	40.000	42.179	41.529
VERT Capital Securitizadora	21J0195709	(5)	N/A	SR - 1	15/10/2021	15/10/2026	CDI - 6%	35.000	35.244	35.244
Virgo Companhia de Securitização	21G0688208	(1)	N/A	SR - 241	27/07/2021	15/07/2027	IPCA - 6,35%	31.500	33.244	31.821
VERT Capital Securitizadora	21L0329277	(5)	N/A	SR - 1	09/12/2021	09/11/2026	CDI - 4,25%	30.000	30.185	30.185
True Securitizadora S.A.	21I0855537	(3)	N/A	SR - 443	15/09/2021	19/09/2033	IPCA - 8,2%	30.000	30.949	30.143
True Securitizadora S.A.	21I0855623	(3)	N/A	SR - 444	15/09/2021	20/09/2033	IPCA - 8,2%	30.000	30.949	30.143
True Securitizadora S.A.	21B0695001	(1)	N/A	SR - 363	23/02/2021	24/04/2031	IPCA - 8,5%	26.000	26.480	25.659
True Securitizadora S.A.	21B0695002	(1)	N/A	SR - 364	23/02/2021	20/04/2031	IPCA - 8,5%	26.000	28.285	25.659
Habitasec Securitizadora S.A.	20J0837296	(1)	N/A	SR - 214	19/10/2020	28/05/2024	IPCA - 5,75%	30.317	26.749	25.107
REIT Securitizadora S.A	21G0707741	(5)	N/A	SR - 22	26/07/2021	26/01/2030	IPCA - 10%	25.000	25.094	23.933

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI)
CNPJ: 09.552.812/0001-14
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma										
Virgo Companhia de Securitização	21H0012919	(5)	N/A	SR - 283	06/08/2021	15/07/2033	IPCA - 7.16%	20.500	21.560	20.805
True Securitizadora S.A.	21K0908334	(1)	N/A	SR - 465	29/11/2021	08/12/2025	CDI - 4.5%	20.000	20.183	20.179
True Securitizadora S.A.	21I0566602	(1)	N/A	SR - 454	14/09/2021	15/09/2025	IPCA - 7%	20.000	20.578	20.034
Habitasec Securitizadora S.A.	20J0846991	(1)	N/A	MZ - 215	19/10/2020	28/05/2024	IPCA - 7.25%	23.000	20.254	19.581
Ourininvest Securitizadora S.A.	19K1124486	(1)	N/A	SR - 25	28/11/2019	15/12/2026	CDI - 4%	20.000	19.015	19.015
Planeta Securitizadora S.A.	20J0647410	(1)	N/A	SR - 145	16/10/2020	17/04/2028	CDI - 3.75%	33.674	16.346	16.347
True Securitizadora S.A.	21C0818300	(3)	N/A	SR - 329	26/03/2021	28/03/2036	IPCA - 7%	12.800	13.171	14.589
True Securitizadora S.A.	20L0687133	(3)	N/A	SR - 346	23/12/2020	26/12/2035	IPCA - 5.6%	10.000.000	12.340	10.838
Habitasec Securitizadora S.A.	19I0737680	(5)	N/A	SR - 163	23/09/2019	21/09/2034	CDI - 1.3%	11.022	11.063	10.828
Virgo Companhia de Securitização	19I0739706	(5)	N/A	MZ - 48	14/10/2019	18/09/2029	CDI - 3%	17.164	9.821	9.821
True Securitizadora S.A.	18C0043043	(3)	N/A	SR - 131	05/03/2018	08/03/2028	IGPM - 7%	5.000	7.358	7.712
Virgo Companhia de Securitização	19I0739560	(5)	N/A	SR - 47	14/10/2019	18/09/2029	CDI - 2%	10.750	6.976	6.976
VERT Capital Securitizadora	21D0695718	(5)	N/A	SR - 38	20/04/2021	23/04/2025	CDI - 4%	5.900	5.941	5.941
VERT Capital Securitizadora	21D0696194	(5)	N/A	SR - 38	20/04/2021	22/04/2026	CDI - 4.5%	5.000	5.036	5.036
Cia Província de Securitização	19F0022619	(1)	N/A	SR - 5	04/06/2021	29/06/2023	CDI - 2.8%	8.800	4.057	4.057
Brazilian Securities (*)	11K0018241	(1)	A-sf	SR - 269	20/11/2011	20/11/2041	IGPM - 8%	71	2.806	3.346
Brazilian Securities (*)	11I0019326	(1)	N/A	SR - 259	20/09/2011	20/09/2031	IGPM - 8.7%	38	2.033	2.196
Opea Capital	19L0853159	(1)	N/A	SR - 243	16/12/2019	24/12/2031	CDI - 1.675%	2.195	2.009	2.038
Brazilian Securities (*)	11F0031126	(1)	N/A	SR - 237	13/06/2011	13/04/2041	TR - 10.3242%	26	2.114	1.241
Brazilian Securities (*)	15I0673051	(1)	N/A	SR - 368	20/09/2015	20/12/2040	IGPM - 9%	37	1.557	1.140
Brazilian Securities (*)	11C0034561	(1)	Asf	SR - 217	20/03/2011	20/02/2041	IGPM - 8%	28	935	1.051
Opea Capital	16I0965520	(5)	AA	SR - 130	30/09/2016	02/10/2024	IPCA - 6.5727%	1.863	958	962
Brazilian Securities (*)	11F0034556	(1)	N/A	SR - 244	13/06/2011	13/05/2031	PRE - 16.8784%	26	739	547
Brazilian Securities (*)	11H0022430	(1)	A-sf	SR - 255	20/08/2011	20/02/2041	PRE - 12.5%	24	509	545
Brazilian Securities (*)	10D0018560	(1)	Csf	SR - 156	13/04/2010	13/12/2039	IGPM - 11.3222%	10	434	537
Brazilian Securities (*)	11F0039975	(1)	A-sf	SR - 247	20/06/2011	20/05/2041	IGPM - 8%	15	456	512
Brazilian Securities (*)	11H0020284	(1)	A-sf	SR - 253	20/08/2011	20/08/2041	IGPM - 8.2%	17	631	460
Brazilian Securities (*)	09B0002128	(1)	N/A	SR - 116	13/02/2009	13/09/2033	IGPM - 10.9338%	3	393	417
Brazilian Securities (*)	11F0031150	(1)	N/A	SR - 238	13/06/2011	13/01/2031	PRE - 15.5943%	26	390	412
Brazilian Securities (*)	08L0002118	(1)	N/A	SR - 113	13/12/2008	13/02/2024	IGPM - 10.8113%	12	369	375
Brazilian Securities (*)	08C0014529	(1)	N/A	SR - 88	13/03/2008	13/03/2023	IGPM - 10.8689%	7	355	356
Brazilian Securities (*)	09J0016949	(1)	Asf	SR - 130	20/10/2009	20/08/2039	IGPM - 10.1646%	19	283	306
Brazilian Securities (*)	11F0031174	(1)	N/A	SR - 239	13/06/2011	13/04/2031	PRE - 16.3612%	26	148	157
Brazilian Securities (*)	09C0005309	(1)	N/A	SR - 117	20/03/2009	20/08/2027	IGPM - 10.9735%	2	71	74
Brazilian Securities (*)	09F0014788	(1)	AAA	SR - 123	20/06/2009	20/06/2025	IGPM - 10.8104%	1	43	43
Brazilian Securities (*)	07L0006224	(1)	A+sf	SR - 78	13/12/2007	13/09/2024	IGPM - 11.2617%	1	50	40
Brazilian Securities (*)	09H0007932	(1)	N/A	SR - 125	20/08/2009	20/08/2029	IGPM - 11.0366%	1	22	15
Brazilian Securities (*)	08A0010106	(1)	AA+sf	SR - 85	13/01/2008	13/10/2024	IGPM - 11.3823%	15	515	-
Brazilian Securities (*)	08I0013317	(1)	N/A	SR - 106	13/09/2008	13/10/2028	IGPM - 11.701%	2	173	-
Brazilian Securities (*)	09D0007414	(1)	N/A	SR - 120	20/04/2009	20/06/2023	IGPM - 11.9556%	5	984	-
Brazilian Securities (*)	09J0008264	(1)	AA-sf	SR - 127	20/10/2009	20/06/2029	IGPM - 11.46%	1	69	-
Brazilian Securities (*)	11A0027576	(1)	A-sf	SR - 201	20/01/2011	20/12/2040	IGPM - 8%	19	-	-
Brazilian Securities (*)	11D0026633	(1)	A-sf	SR - 226	20/04/2011	20/03/2041	IGPM - 8%	25	-	-
								522.103	507.952	

(*) A Brazilian Securities Companhia de Securitização é parte relacionada a Administradora do Fundo.

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Brazilian Securities (www.braziliansecurities.com.br), Opea Capital (www.opecapital.com.br), Planeta Securitizadora S.A. (www.planetasec.com.br), Virgo Companhia de Securitização S.A. (www.virgo.inc), True Securitizadora S.A. (www.truesecuritizadora.com.br), VERT Capital Securitizadora (www.vert-capital.com), Habitasec Securitizadora S.A. (www.habitasec.com.br), REIT Securitizadora S.A. (www.reit.net.br), Ourinvest Securitizadora S.A. (www.ourinvestsecuritizadora.com.br), Cia Província de Securitização (<http://www.provinciasecuritizadora.com.br/>), Barigui Securitizadora S.A. (<https://barigui.com.br/>) e Canal Companhia de Securitização (<https://canalsecuritizadora.com.br/>).

Composição por tipo de devedor e garantias

Emissor	Devedor	Regime de Garantias	31/12/2022
Opea Capital	Marcon Empreendimentos Imobiliários S.A.	(a),(b),(k),(l)	65.858
VERT Capital Securitizadora	BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário	(a),(b),(g),(m)	42.408
Habitasec Securitizadora S.A.	Vitacon Participações S.A.	(a),(h),(j),(b),(g),(l),(e),(m),(q)	38.329
True Securitizadora S.A.	RK14 SPE Empreendimentos e Participações LTDA	(a),(b),(g),(h),(j)	37.754
Habitasec Securitizadora S.A.	HBR Realty	(a) , (j) , (b) , (k) , (g) , (e) , (m)	35.572
VERT Capital Securitizadora	FII BTG Pactual Shoppings	(a) , (b) , (g) , (k)	34.473
Habitasec Securitizadora S.A.	Calida Administração e Comércio S.A.	(a),(e),(f),(d),(k),(j),(b),(p),(g)	33.069
Virgo Companhia de Securitização	Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a),(b),(e),(h)	32.867
VERT Capital Securitizadora	Martini Meat S.A. Armazéns Gerais	(b),(g),(e),(j)	31.044
True Securitizadora S.A.	Companhia Brasileira de Distribuição	(a),(b),(e),(m)	30.456
VERT Capital Securitizadora	Comfrio Soluções Logísticas S.A.	(a),(e),(g),(j),(l),(m)	29.704
VERT Capital Securitizadora	Martini Meat S/A Armazéns Gerais	(b) , (g) , (e) , (m) , (l) , (j)	28.233
Virgo Companhia de Securitização	Vitacon Participações S.A.	(a),(d),(e),(m),(j),(b),(g),(k),(q)	26.491
True Securitizadora S.A.	Nortis Incorporadora e Construtora S.A.	(a) , (g) , (j)	25.281
True Securitizadora S.A.	I. RIEDI & CIA. LTDA.	(a),(b),(g),(m)	23.914
True Securitizadora S.A.	I. RIEDI & CIA. LTDA.	(a),(b),(g),(m)	23.909
REIT Securitizadora S.A.	Infra6 Participações S.A.	(a),(g),(l),(c),(j),(e)	22.476
True Securitizadora S.A.	GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A.	(a) , (p) , (g) , (e)	20.720
True Securitizadora S.A.	I410 JOSE HOMERO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRI	(a),(b),(f),(e),(m),(j),(q),(r)	20.483
Opea Capital	Transrio Ltda.	(a) , (b) , (j) , (m)	20.323
Opea Capital	Transrio Ltda.	(a) , (b) , (j) , (m)	20.320
Virgo Companhia de Securitização	ALL 26 S.A.	(a) , (p) , (b) , (g)	20.061
Barigui Securitizadora S.A.	Companhia Brasileira de Distribuição	(a) , (b) , (p) , (g)	19.520
Virgo Companhia de Securitização	Lojas Le Biscuit S.A.	(a),(b),(g),(e)	18.341
Ourininvest Securitizadora S.A.	Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções	(a),(b),(m),(l),(g),(h)	17.815
Habitasec Securitizadora S.A.	Vitacon Participações S.A.	(a),(h),(j),(b),(g),(j),(e),(m),(q)	16.115
True Securitizadora S.A.	SuperFrio Armazéns Gerais S.A.	(a) , (b) , (g) , (m)	16.098
VERT Capital Securitizadora	Symbol Participações S.A.	(b) , (j) , (g) , (p)	15.468
True Securitizadora S.A.	Pulverizado	(a),(b),(j),(m)	13.379
True Securitizadora S.A.	Pulverizado	(a),(b),(j),(e)	13.378
True Securitizadora S.A.	RIOPET EMBALAGENS S.A.	(a),(b),(c),(j),(l),(m)	11.631
Planeta Securitizadora S.A.	Mapfre Seguros Gerais S.A.	(a) , (b) , (e) , (j)	11.209
Virgo Companhia de Securitização	Vitacon Participações S.A.	(a),(d),(e),(m),(j),(b),(g),(k),(q)	9.257
Virgo Companhia de Securitização	Vitacon Participações S.A.	(b),(g),(h),(i)	6.683
Opea Capital	Mapfre Seguros Gerais S.A.	(a) , (b) , (g)	5.324
Canal Companhia de Securitização	Gafisa Oscar Freire	(b),(e),(i),(l),(j)	5.092
True Securitizadora S.A.	Regus do Brasil LTDA	(a),(l)	4.719
VERT Capital Securitizadora	You Inc Incorporadora e Participações S.A.	(j) , (k) , (p)	4.029
Virgo Companhia de Securitização	RNI Negócios Imobiliários S.A.	(a) , (h) , (g)	3.958
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(e),(m),(l),(d)	2.845
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(e),(m),(l),(d)	1.776
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(l)	1.054
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(l)	897
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(d),(e),(m),(l)	748
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(l)	688
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(l)	630
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(l)	627
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(m),(l)	532
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(d),(e)	518
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(e),(m),(l)	374
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(l)	361
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(e),(l),(d),(m)	298
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(d),(m),(e),(l)	247

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI)
CNPJ: 09.552.812/0001-14
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma			
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(d),(e),(m),(l)	244
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(e),(m),(l),(c),(d)	243
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(m),(l)	198
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(e),(m),(l),(c),(d)	194
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(m),(l)	169
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(m),(l)	137
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(m),(l)	104
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(c),(l)	69
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(m),(l)	56
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(l)	38
			868.808

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Devedor	Regime de Garantias	31/12/2021
VERT	BTG Pactual	(a),(b),(g),(m)	41.529
VERT	Comfrio Soluções	(a),(e),(g),(j),(m)	35.244
Virgo	Conx	(a),(b),(e),(h)	31.821
VERT	Symbol	(a),(b),(g),(j),(e)	30.185
True	Pulverizado	(a),(b),(j),(e)	30.143
True	Pulverizado	(a),(b),(i),(m)	30.143
True	I. RIEDI & CIA.	(a),(b),(g),(m)	25.659
True	I. RIEDI & CIA.	(a),(b),(g),(m)	25.659
Habitasec	Vitacon	(a),(h),(j),(b),(g)	25.107
REIT	Infra6	(a),(g),(l),(c),(j),(	23.933
Virgo	Lojas Le Biscuit	(a),(b),(g),(e)	20.805
True	I410 JOSE	(a),(b),(f),(e),(m)	20.179
True	RK14 SPE	(a),(b),(g),(h),(i)	20.034
Habitasec	Vitacon	(a),(h),(j),(b),(g)	19.581
Ourinvest	Carvalho Hosken	(a),(b),(m),(l),(g)	19.015
Planeta Securitizadora S.A.	Pulverizado	(a),(b),(h),(m)	16.347
True Securitizadora S.A.	RIOPET EMBALAGENS S.A.	(a),(b),(c),(j),(l),(m)	14.589
True Securitizadora S.A.	Companhia Brasileira de Distribuição	(a),(b),(e),(m)	10.838
Habitasec Securitizadora S.A.	Calida Administração e Comércio S.A.	(a),(e),(f),(d),(k),(j),(b),(p),(g)	10.828
Virgo Companhia de Securitização	Vitacon Participações S.A.	(a),(d),(e),(m),(j),(b),(g),(k),(q)	9.821
True Securitizadora S.A.	Regus do Brasil LTDA	(a),(j)	7.712
Virgo Companhia de Securitização	Vitacon Participações S.A.	(a),(d),(e),(m),(j),(b),(g),(k),(q)	6.976
VERT Capital Securitizadora	You Inc Incorporadora e Participações S.A.	(a),(b),(k),(j),(m)	5.941
VERT Capital Securitizadora	You Inc Incorporadora e Participações S.A.	(a),(b),(k),(j),(m)	5.036
Cia Província de Securitização	Helbor Empreendimentos S.A	(a),(h)	4.057
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(e),(m),(l),(d)	3.346
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(e),(m),(l),(d)	2.196
Opea Capital	GJP Administradora de Hotéis Ltda.	(a),(b),(h)	2.038
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(l)	1.241
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(d),(e)	1.140
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(d),(e),(m),(l)	1.051
Opea Capital	Aliansce Shoppings	(a),(b),(g),(k)	962
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(l)	547
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(e),(l),(d),(m)	545
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(d),(e),(m),(l)	537
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(e),(m),(l),(c),(d)	512
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(e),(m),(l),(c),(d)	460
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(l)	417
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(l)	412
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(e),(m),(l)	375
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(m),(l)	356
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(d),(m),(e),(l)	306
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(l)	157
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(c),(l)	74
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(m),(l)	43
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(m),(l)	40
Brazilian Securities (*)	Pulverizado	(a),(b),(c),(m),(l)	15
			507.952

Legendas

Lastro	Regime de Garantias
(1) - Lastro em financiamento imobiliário	(j) - Fiança
(2) - Lastro em contratos de aluguel de Shopping Center	(k) - Alienação fiduciária de ações
(3) - Lastro em contratos de aluguel de Imóveis Comerciais	(l) - Fundo de liquidez
(4) - Lastro em contratos de aluguel de Imóveis Residenciais	(m) - Fundo de despesa
(5) - Lastro em debêntures de empresas do setor imobiliário	(n) - Patrimônio Separado
(6) - Lastro em compromisso de compra e venda	(o) - Não serão constituídas garantias.
	(p) - Hipoteca
	(q) - Fundo de obras
	(r) - Fundo de juros

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2020	260.786
Receita com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	44.954
Resultado em transações com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	7.872
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(40.897)
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(39.547)
Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	553.211
Resgates de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(267.944)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(10.483)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	507.952
Incorporação do FII BTG Pactual Crédito Imobiliários em 28 de novembro de 2022	337.268
Receita com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	102.047
Resultado em transações com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	14.561
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(43.750)
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(72.217)
Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	545.252
Resgates de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(513.269)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(9.036)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	868.808

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI)
CNPJ: 09.552.812/0001-14
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

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

Composição da carteira

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

31/12/2022						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
KINEA INVESTIMENTOS LTDA.	Não	(1)	293	0,0004%	91,95	26.969
XP VISTA ASSET MANAGMENT LTDA.	Não	(1),(2)	241	0,0028%	81,29	19.566
VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.	Não	(1)	135	0,0011%	85,91	11.625
HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.	Não	(1)	120	0,0023%	81,5	9.796
MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA	Não	(1)	57	0,0004%	87,9	4.971
MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.	Não	(1)	60	0,0042%	78,11	4.687
FII MULTI SHOPPINGS (*) (b)	Não	(1),(2)	51.111	3,4505%	45,6675	2.334
						79.948
31/12/2021						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FDO INV IMOB - FII (a)	Não	(1)	344.276	0,4840%	105,2	36.218
HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII (a)	Não	(1)	120.193	4,2232%	98,25	11.809
FII MULTI SHOPPINGS (*) (b)	Não	(1),(2)	51.111	3,4505%	56,99	2.913
FII MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (*) (a)	Não	(1)	51	0,0004%	102,95	5
KINEA SECURITIES FII (a)	Não	(1)	21	0,0003%	100,81	2
						50.947

Legendas

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

(1) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária.

(2) Participação em Shopping Centers.

(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3).

(b) Atualizadas pela última divulgação do informe mensal disponível no site do Regulador na data do fechamento.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2020

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs

Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs

Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs

Saldo em 31 de dezembro de 2021

Incorporação do o FII BTG Pactual Crédito Imobiliários em 28 de novembro de 2022

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs

Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs

Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)

Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs

Saldo em 31 de dezembro de 2022

6. Valores a receber	31/12/2022	31/12/2021
Valores a receber	5.010	5.010
Provisão para créditos de liquidação duvidosa - PCLD	(5.010)	(5.010)
	-	-

O saldo de outros valores refere-se a 47 quantidades do Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") nº 1410055096, da 25ª série da 1ª emissão da PDG Companhia Securitizadora, cujo vencimento ocorreu em 05 de julho de 2017.

O Fundo divulgou comunicado ao mercado em 30 de junho de 2016, informando aos cotistas e ao mercado que, visando uma maior proteção ao patrimônio do Fundo e de seus cotistas, que o Fundo, renegociou com a PDG Realty S.A Empreendimentos e Participações ("PDG") os termos e garantias da repactuação do CRI, em conjunto com os demais investidores do papel, incluindo, porém não se limitando, aos termos a seguir elencados: (i) permuta da atual garantia correspondente à exposição em ações na REP Real Estate (57,56% da empresa) por estoque complementar de imóveis prontos, em regime de alienação fiduciária; (ii) destinação integral das receitas provenientes da venda de parte ou totalidade dos novos imóveis para a amortização antecipada do CRI; (iii) correção imediata dos juros remuneratórios do CRI de CDI+5% a.a. para CDI+6% a.a. até o vencimento do papel; (iv) prorrogação do prazo de vencimento do CRI para julho de 2017; e (v) pagamento integral da amortização devida pela PDG em julho de 2017.

Em 22 de fevereiro de 2017 a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações em conjunto com a PDG Securitizadora informou ao mercado sobre o ajuizamento de seu pedido de recuperação judicial. No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, o CRI foi duas vezes repactuado, e as ações da REP dadas em garantia foram substituídas por unidades de estoque, todas disponíveis para venda, sendo os recursos obtidos direcionados para a amortização do CRI. Existe uma equipe de vendas focada na comercialização de todas as unidades, buscando maximizar o valor das vendas e finaliza-las no menor prazo possível.

Em 30 de junho de 2022, com base na melhor estimativa, o Fundo realizou a provisão de R\$ 599, para aporte adicional na CRI PDG, para realização de pagamentos de despesas operacionais (agente fiduciário, advogado, consultoria, dentre outras despesas operacionais da CRI PDG).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não recebeu juros e amortização deste ativo (2021 - R\$702). Adicionalmente, a provisão para créditos de liquidação duvidosa não foi incrementada (2021 - R\$ 1.858, totalizando R\$ 5.010).

7. Encargos e taxa de administração

	31/12/2022	31/12/2021
Taxa de administração	10.570	4.742
	10.570	4.742

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,95% (noventa e cinco centésimo por cento) à razão de 1/12 avos calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o montante mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), que é corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir da data de início das atividades do Fundo e que deve ser pago diretamente à Administradora; (b) valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso a Taxa de Administração; ou (b.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.

A taxa de administração é calculada e paga a Administradora mensalmente por exercício vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

8. 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. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição. Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do Parágrafo Primeiro deste artigo, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador: a. reinvestidos em Aplicações Financeiras, Outros Ativos e/ou em Ativos Alvo, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou b. destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; (ii) de liquidação do Fundo, nos termos do Art. 59 do Regulamento e seguintes; e/ou (iii) descritas no Parágrafo Quinto do Regulamento.

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI)
CNPJ: 09.552.812/0001-14
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2022	31/12/2021
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	95.348	41.430
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	9.036	10.483
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	12.446	(114)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	20.838	(5.407)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa - valores a receber	-	1.858
Outras despesas operacionais	54	(8)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	137.722	48.242
Rendimentos apropriados	137.722	48.242
Rendimentos (a distribuir)	(12.474)	(5.708)
Cotistas a disposição (pagos)constituídos no exercício (*)	(5)	4
Rendimentos apropriados - fundo incorporado	(60.314)	-
Rendimentos (a distribuir) - fundo incorporado	7.259	-
Rendimentos de exercício anterior pagos no exercício	5.708	1.886
Rendimentos líquidos pagos no exercício	77.896	44.424
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	7,04	7,28
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

(*) Valores a disposição dos cotistas, pagos quando da regularização dos respectivos cadastros

9. Patrimônio Líquido
9.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas
Cotas de investimentos integralizadas
Valor por cota (valor expresso em reais)

31/12/2022		31/12/2021	
Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
11.057.909	1.087.338	6.103.509	606.328
11.057.909	1.087.338	6.103.509	606.328
	98,33		99,34

9.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, a Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas tampouco de alteração deste Regulamento, desde que: (i) consideradas em conjunto, referidas emissões estejam limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado"); (ii) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; (iii) não impliquem na criação de classes e/ou séries distintas de cotas.

A décima primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 248.500 com valor unitário de R\$ 92,67 (noventa e dois reais e sessenta e sete centavos) totalizando 2.681.564 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 16 de abril de 2021 e encerrada em 25 de maio de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de cotas de R\$9.060, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Em consulta formal realizada em 17 de novembro de 2022, foi aprovado a proposta para incorporação do Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Credito Imobiliário ("Fundo Incorporado"). A incorporação ocorreu em 28 de novembro de 2022, na proporção de 1,03 cotas do Fundo incorporador. A relação de troca considera o valor de R\$ 94,66 por cota do Fundo e o valor de R\$ 91,87 por cota do Fundo Incorporador, com base no valor patrimonial na data base de 30 de setembro de 2022. Foram incorporadas 4.954.400 cotas ao valor de R\$ 481.010.

9.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo pode realizar amortização parcial das cotas para redução do patrimônio, implicando na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve amortização de cotas.

9.4 Gastos com colocação de cotas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 12.307 perfazendo um total de R\$ 32.252. (2021 - R\$ 9.060, perfazendo um total de R\$19.945), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

9.5 Reserva de contingência

	31/12/2022	31/12/2021
Reserva de contingência	681	573
	681	573

Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da reserva de contingencia. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% 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% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

10. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício
Patrimônio líquido inicial

31/12/2022	31/12/2021
95.348	41.430
571.394	338.766

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas
Gastos com colocação de cotas

-	248.500
(121)	(9.060)
(121)	239.440

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

16,69%	7,17%
---------------	--------------

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

11. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	2.057	0,32%	761	0,16%
Despesas com postais	-	0,00%	14	0,00%
Despesas com agente fiduciário	599	0,09%	-	0,00%
Despesas de emolumentos e cartórios	162	0,03%	-	0,00%
Taxa de administração	10.570	1,66%	4.742	0,97%
Taxa de fiscalização da CVM	81	0,01%	48	0,01%
Outras despesas operacionais	431	0,07%	188	0,04%
	13.900	2,18%	5.753	1,18%
	637.789		489.860	

Patrimônio líquido médio do exercício

12. 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo possuía impostos e contribuições a recolher no montante de R\$ 14 e R\$ 12, respectivamente.

13. Demandas judiciais

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

14. Serviços de custódia e tesouraria

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

Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI)
CNPJ: 09.552.812/0001-14
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

15. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas explicativas nº 5, 7 e 14.

16. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

		31/12/2022			
		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos	Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
	Cotas de fundo de renda fixa	-	71.060	-	71.060
	Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	75.280	2.334	-	77.614
	Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	868.808	-	868.808
	Total do ativo	75.280	942.202	-	1.017.482
		31/12/2021			
		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos	Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
	Cotas de fundo de renda fixa	-	38.990	-	38.990
	Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	48.034	2.913	-	50.947
	Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	507.952	-	507.952
	Total do ativo	48.034	549.855	-	597.889

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Cotas de fundo de investimento imobiliário e Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário), respectivamente.

17. Outras informações

17.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

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

17.3 Obrigações por operações compromissadas no montante de R\$4.173 (2021 - R\$20.098) refere-se a certificados de recebíveis imobiliários - CRIs dados em garantia para realização de operações compromissadas, o que gerou uma despesas no exercício de R\$5.898 (2021 - R\$98).

17.4 Em 17 de novembro de 2022 foi emitido o Termo de apuração da consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 17 de novembro de 2022, onde foram aprovadas: (i) a proposta para a incorporação pelo Fundo do Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Crédito Imobiliário, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 29.787.928/0001-40 e negociado no mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão sob o ticker "BTGR" ("BTGR" e "Incorporação do BTGR", respectivamente); (ii) a alteração da denominação do Fundo para "FII BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO", com a consequente alteração do código de negociação da Cotas na B3 para BTIC11; (iii) a autorização para que o Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável; (a) adquira cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora ou pelo Gestor; (b) realize operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora ou o Gestor; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao Gestor ou ao Administrador; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre o Fundo, Gestor e a Administradora, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472; (iv) alterar o Artigo 26 do Regulamento do Fundo, que trata da distribuição de resultados do Fundo; e v) alterar o Artigo 28, parágrafo primeiro, que trata da reserva de contingência.

17.5 Em fato relevante realizado em 17 de novembro de 2022, o Fundo alterou o ticker de negociação da B3 de "FEXC11" para "BTIC11", a partir de 28 de novembro de 2022

18. Eventos subsequentes

18.1 Em Ato do Administrador realizado em 13 de janeiro de 2023 a Administradora do Fundo resolveu aprovar o desdobramento das cotas de emissão do Fundo ("Cotas"), segundo a razão de 1:9, ("Desdobramento"), de forma que, depois do desdobramento, para cada cota existente serão atribuídas ao respectivo titular 8 (oito) novas cotas, totalizando 9 (nove) cotas. As Cotas advindas do desdobramento passarão a ser negociadas na forma desdobrada a partir da abertura dos mercados do dia 19 de janeiro de 2023, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes. Cumpre informar ainda que até a data-base do desdobramento, o Fundo contava com 11.057.908 (onze milhões, cinquenta e sete mil e novecentos e oito) Cotas, passando então, a partir de 19 de janeiro de 2023, a contar com 99.521.172 (noventa e nove milhões, quinhentos e vinte e um mil, cento e setenta e duas) Cotas no total.

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

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66