

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI

(CNPJ nº 09.552.812/0001-14)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM)
(CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2018**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	9
Demonstrações dos resultados	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13



KPMG Auditores Independentes
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500, Fax 55 (11) 3940-1501
www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administração do
Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI
São Paulo – SP

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI (“Fundo”) (administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos dos assuntos descritos na seção abaixo intitulada “Base para opinião com ressalvas”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI em 31 de dezembro de 2018 e 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 imobiliários.

Base para opinião com ressalvas

- 1) Conforme descrito no parágrafo “Outros assuntos - Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior”, o relatório de auditoria referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi emitido com ressalva em decorrência do nível de incertezas relacionadas ao andamento do processo de recuperação judicial da PDG Companhia Securitizadora (“PDG Securitizadora”), emissora de 47 certificados de recebíveis imobiliários – CRI de emissão da PDG Companhia Securitizadora (“PDG Securitizadora”), cujo fluxo de pagamento lastreia a 25ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários, detidos pelo Fundo naquela data, e portanto, não foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre o valor de recebimento do Fundo, cujo valor apurado e registrado em 31 de dezembro de 2017 montava em R\$ 8.862 mil. Em 31 de dezembro de 2018, ainda existiam incertezas relevantes relacionadas ao andamento do referido processo de recuperação judicial da PDG Securitizadora, e portanto, não nos foi possível obter



evidências de auditoria apropriadas e suficientes para concluir sobre o valor recuperável dessas referidas CRIs detidas pelo Fundo, em relação aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, nos montantes líquidos de R\$ 4.010 mil e R\$ 8.862 mil, respectivamente. Consequentemente, não foi possível determinar os possíveis ajustes que seriam necessários no valor do ativo, patrimônio líquido e resultado do Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, nem os respectivos reflexos nos valores das suas cotas ao final desses exercícios.

- 2) Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possuía aplicações nos certificados de recebíveis imobiliários identificados na nota explicativa nº 5.2 como ativos 07L0006224, 08A0010106, 08C0014529, 08I0013317, 08J0012973, 08L0002118, 09B0002128, 09C0005309, 09D0007414, 09F0014788, 09H0007932, 09J0008264, 09J0016949, 10I0020427, 11A0027576, 11D0026633, 11E0026004, 11F0031150, 11F0031174, 11F0034556, 11H0020284, 11J0012950 e 17I0152208 no montante agregado de R\$ 16.420 mil, equivalente a 11,16% do seu patrimônio líquido. Até a data da conclusão dos nossos trabalhos, não obtivemos acesso às informações relevantes sobre a avaliação de risco de crédito dessas CRIs, e, consequentemente, não nos foi possível determinar se havia necessidade de efetuar ajustes no valor justo dessas aplicações em 31 de dezembro de 2018, assim como nos resultados por elas gerados no exercício findo nessa data, nem os respectivos reflexos no valor da sua cota ao final desse exercício.

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 com ressalvas.

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. Além dos assuntos descritos na seção “Base para opinião com ressalvas”, determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Valorização da carteira de aplicações financeiras em Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") (Nota explicativa nº 5.2)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possuía 74,94% de seu patrimônio líquido aplicado nos Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") identificados na nota explicativa nº 5.2 como ativos 16I0000002, 17G0788003, 10D0018560, 11C0034561, 11F0031126, 11F0039975, 11H0022430, 11I0016821, 11I0019326, 11K0018241, 11L0019380, 15I0673051, 16L0152390, 13B0036712, 16F0257339, 16I0965520, 17H0164854, 17K0161325, 17D0073654, 18C0043043 e 18E0913223, para os quais não há preços cotados, sendo valorizados com base em modelo de precificação e premissas determinadas pela Administradora. Devido ao fato da determinação do valor justo desses ativos financeiros estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: • com o auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do cálculo a valor justo, tais como: a estrutura da operação, o histórico de pagamento acordado, as garantias e sua exequibilidade; a situação econômico-financeira dos emissores e garantidores para honrar suas obrigações, e as taxas e índices financeiros de mercado; • com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, reperformamos o cálculo do valor justo dos ativos financeiros com base em preços, indexadores e demais premissas disponibilizadas pela Administradora; e • avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos desses investimentos em Certificado de Recebíveis Imobiliários no tocante à sua mensuração, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Outros assuntos – Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 26 de março de 2018, contendo ressalvas em decorrência dos seguintes assuntos:

- 1) Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possuía valores a receber referente ao investimento em 47 (quarenta e sete) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs de emissão da PDG Companhia Securitizadora ("PDG Securitizadora"), cujo fluxo de pagamento lastreia a 25ª Série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (14I0055096), com



vencimento em 27 de dezembro de 2016. 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. Considerando o nível de incertezas relacionadas ao andamento desse processo, não foi possível, aos outros auditores, obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre o valor de recebimento do Fundo, cujo valor apurado e registrado em 31 de dezembro de 2017 montava em R\$ 8.862 mil.

- 2) Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possuía investimento em 8 (oito) Certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs") de emissão da RB Capital Companhia de Securitização ("RB Capital") cujo fluxo de pagamento lastreia a 86ª Série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (13B0036712) com vencimento em 27 de janeiro de 2023. Em 22 de janeiro de 2016, foi distribuída a ação de execução de título extrajudicial, visando a efetivação das penhoras dos imóveis dados em garantia para pagamento da amortização integral dos Certificados de Recebíveis Imobiliários anteriormente relacionados. Até o momento da emissão daquelas demonstrações financeiras, as garantias ainda não haviam sido executadas. Considerando o nível de incertezas relacionadas ao andamento desse processo, não foi possível, aos outros auditores, obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre o valor de realização da aplicação do Fundo nos referidos Certificados de recebíveis imobiliários – CRIs, cujo valor de mercado apurado e registrado em 31 de dezembro de 2017 montava R\$ 2.438 mil.

Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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



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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, 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.



Fornecemos também à administração 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.

São Paulo, 29 de março de 2019

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

A handwritten signature in blue ink, reading 'Rodrigo Cruz Bassi'.

Rodrigo Cruz Bassi
Contador CRC 1SP261156/O-7

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	2018	2017
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Certificados de depósitos bancários		6	-
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	17.465	7.722
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2	11.457	20.880
Letras de crédito imobiliário - LCIs	5.2	-	13.094
Outros valores a receber	16.2	6.178	8.862
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	16.2	(2.168)	-
		32.938	50.558
Não circulante			
Realizável ao longo prazo			
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2	115.280	98.706
		115.280	98.706
Total do ativo		148.218	149.264
Passivo e Patrimônio líquido	Nota	2018	2017
Circulante			
Rendimentos a distribuir	7	923	994
Provisões e contas a pagar		97	81
		1.020	1.075
Total do passivo		1.020	1.075
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		155.285	155.285
Gastos com colocação de cotas		(5.458)	(5.458)
Reserva de contingências		1.816	1.454
Ajuste a valor justo de Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs		(3.404)	(4.042)
(Prejuízos)/lucros acumulados		(1.041)	950
Total do patrimônio líquido	8	147.198	148.189
Total do passivo e patrimônio líquido		148.218	149.264

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

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

	Nota	2018	2017
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2	15.255	4.136
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		100	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2	638	2.425
Resultado com letras de créditos imobiliários - LCIs	5.2	186	1.285
(-) Provisão para crédito em liquidação duvidosa - valores a receber	16.2	(2.168)	-
		14.011	7.846
Resultado líquido de atividades imobiliárias		14.011	7.846
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		980	2.090
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	10	(191)	(446)
		789	1.644
Despesas operacionais			
Despesas com postais	10	(8)	(11)
Taxa de administração - Fundo	6 e 10	(689)	(750)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(28)	(35)
Outras despesas operacionais	10	(85)	(74)
		(810)	(870)
Lucro líquido do exercício		13.990	8.620
Quantidade de cotas integralizadas	8	1.461.280	1.461.280
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		9,57	5,90
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		100,73	101,41

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingências	Ajuste de avaliação a valor justo	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2016		155.285	(5.458)	1.241	(6.467)	4.584	149.185
Reserva de contingência	8	-	-	213	-	(213)	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	8.620	8.620
Ajuste a valor justo de Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs		-	-	-	2.425	(2.425)	-
Rendimentos apropriados	7	-	-	-	-	(9.616)	(9.616)
Em 31 de dezembro de 2017	8	155.285	(5.458)	1.454	(4.042)	950	148.189
Reserva de contingências	8	-	-	362	-	(362)	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	13.990	13.990
Ajuste a valor justo de Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs		-	-	-	638	(638)	-
Rendimentos apropriados	7	-	-	-	-	(14.981)	(14.981)
Em 31 de dezembro de 2018	8	155.285	(5.458)	1.816	(3.404)	(1.041)	147.198

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais

	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de despesas de postais	-	(11)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(685)	(752)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(28)	(35)
Recebimento de recursos - (CRI)	2.684	-
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(82)	(61)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(191)	(446)
Caixa líquido das atividades operacionais	1.698	(1.305)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicações e resgates de cotas de fundo de renda fixa	(8.769)	12.438
Aplicações e resgates de letras de créditos imobiliários - LCIs	13.280	867
Aplicações e resgates de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(26.890)	(39.265)
Lucro c/ certificado de recebíveis imobiliários	100	-
Recebimento de juros e atualização monetária	-	7.593
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	35.632	29.201
Caixa líquido das atividades de investimento	13.353	10.834
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(15.052)	(9.619)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	1	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	(15.051)	(9.619)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	(90)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	-	90
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	-	-
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	13.990	8.620
Acertos de reconciliação		
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(638)	(2.425)
Recebimento de recursos - (CRI)	2.684	-
Provisão para crédito em liquidação duvidosa - valores a receber	2.168	-
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(16.521)	(7.511)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	15	11
Caixa líquido das atividades operacionais	1.698	(1.305)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI ("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") e (d) outros ativos (Prédios e imóveis residenciais em geral e/ou destinados à atividade comercial, lojas, salas comerciais, terrenos e vagas de garagem).

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sendo a última negociação ocorrida até 31 de dezembro de 2018, realizada em 28 de dezembro de 2018, com valor da cota de R\$ 107,00 (cento e sete reais) e 31 de dezembro de 2017, realizada em 28 de dezembro de 2017, com valor da cota de R\$ 99,75 (noventa e nove reais e setenta e cinco centavos).

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 2018 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 29 de março de 2019.

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 circulantes e não circulantes

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.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

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.

Os ativos financeiros classificados como mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado e deduzidos por provisão para ajuste ao valor recuperável quando o valor justo for inferior ao custo amortizado.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos. 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.

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:

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 por cota

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

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.

4.1.6 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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 pólo ativo quanto no pólo 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.

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

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

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 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.

4.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, 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).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas a negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esglance, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários

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 cotas, 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.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

5. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

As aplicações financeiras em 31 de dezembro estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

- (a) Cotas do Itaú Corp Plus Referenciado DI - FIC FI
(b) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI
(c) Certificados de depósitos bancários - Banco Itaú Unibanco S.A.

2018	2017
13.920	-
3.545	7.722
6	
17.471	7.722

- (a) Em 31 de dezembro de 2018, está composto por cotas do Itaú Corp Plus Referenciado DI - FIC FI, que é administrado pelo Banco Itaú Unibanco S.A. e tem como objetivo aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa – Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do CDI ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).
- (b) Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, estão compostos por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. e tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI é composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor pode realizar operações com derivativos para fins de proteção e os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.
- (c) Certificados de depósitos bancários de emissão do Banco Itaú Unibanco S.A., com vencimento em 02/10/2023, cuja remuneração é de 67% do CDI.

5.2 De caráter mobiliário

- (a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs
(b) Letras de crédito imobiliário - LCIs

2018	2017
126.737	119.586
-	13.094
126.737	132.680
11.457	33.974
115.280	98.706

Circulante
Não circulante

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela Brazilian Securities Companhia de Securitização, RB Capital Companhia de Securitização, Gaia Securitizadora, Ápice Securitizadora Imobiliária, CIBRASEC CIA Brasileira de Securitização, VERT Capital Securitizadora, Habitasec Securitizadora S.A. e Ourinvest 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 em 31 de dezembro estão compostas como a seguir:

2018										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Garantias	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor atual
Ápice Securitizadora	1610000002	(4)	AA-	(a), (n)	SR - S073	14/09/2016	23/05/2029	IGPM - 5,79130%	5.197	5.160
Ápice Securitizadora	17G0788003	(1)	N/A	(a), (k),(n)	SR - S095	15/07/2017	16/07/2021	CDI - 140%	5.000	5.089
Brazilian Securities (*)	07L0006224	(1)	A+sf	(a),(b),(c),(f)	SR - S078	13/12/2007	13/09/2024	IGPM - 11,2617%	1	123
Brazilian Securities (*)	08A0010106	(1)	AA+sf	(a),(b),(c)	SR - S085	13/01/2008	13/10/2024	IGPM - 11,3823%	15	394
Brazilian Securities (*)	08C0014529	(1)	N/A	(a),(b1),(c)	SR - S088	13/03/2008	13/03/2023	IGPM - 10,889%	7	238
Brazilian Securities (*)	08I0013317	(1)	N/A	(a),(b2),(c)	SR - S106	13/09/2008	13/10/2028	IGPM - 11,7110%	2	116
Brazilian Securities (*)	08J0012973	(1)	N/A	(a),(b),(c)	SR - S111	13/10/2008	13/11/2020	IGPM - 11,0775%	2	352
Brazilian Securities (*)	08L0002118	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S113	13/12/2008	13/02/2024	IGPM - 10,8113%	12	519
Brazilian Securities (*)	09B0002128	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S116	13/02/2009	13/09/2033	IGPM - 10,9338%	3	312
Brazilian Securities (*)	09C0005309	(1)	N/A	(a),(b),(c)	SR - S117	20/03/2009	20/08/2027	IGPM - 10,9735%	2	72
Brazilian Securities (*)	09D0007414	(1)	N/A	(a),(b),(c)	SR - S120	20/04/2009	20/06/2023	IGPM - 10,9556%	5	555
Brazilian Securities (*)	09F0014788	(1)	AAA	(a),(b)	SR - S123	20/06/2009	20/06/2025	IGPM - 10,8104%	1	46
Brazilian Securities (*)	09H0007932	(1)	N/A	(a),(b),(c)	SR - S125	20/08/2009	20/08/2029	IGPM - 11,0366%	1	55
Brazilian Securities (*)	09J0008264	(1)	AA-sf	(a),(b),(c)	SR - S127	20/10/2009	20/06/2029	IGPM - 11,4673%	1	85
Brazilian Securities (*)	09J0016949	(1)	Asf	(a),(b),(c),(d)	SR - S130	20/10/2009	20/08/2039	IGPM - 10,1646%	19	972
Brazilian Securities (*)	10D0018560	(1)	BBsf	(a),(b),(c),(d)	SR - S156	13/04/2010	13/12/2039	IGPM - 11,3222%	10	989
Brazilian Securities (*)	10I0020427	(1)	A+sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S180	20/09/2010	20/08/2040	IGPM - 8,0000%	37	303
Brazilian Securities (*)	11A0027576	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S201	20/01/2011	20/12/2040	IGPM - 8,0000%	19	766
Brazilian Securities (*)	11C0034561	(1)	Asf	(a),(b),(c),(d)	SR - S217	20/03/2011	20/02/2041	IGPM - 8,0000%	28	2.186
Brazilian Securities (*)	11D0026633	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S226	20/04/2011	20/03/2041	IGPM - 8,0000%	25	1.443
Brazilian Securities (*)	11E0026004	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S233	20/05/2011	20/04/2041	IGPM - 8,0000%	26	1.308
Brazilian Securities (*)	11F0031126	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S237	13/06/2011	13/04/2041	TR - 10,3242%	26	3.476
Brazilian Securities (*)	11F0031150	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S238	13/06/2011	13/01/2031	Pré - 15,5943%	26	1.778
Brazilian Securities (*)	11F0031174	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S239	13/06/2011	13/04/2031	Pré - 16,312%	26	409
Brazilian Securities (*)	11F0034556	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S244	13/06/2011	13/05/2031	Pré - 16,8784%	26	2.120
Brazilian Securities (*)	11F0039975	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S247	20/06/2011	20/05/2041	IGPM - 8,0000%	15	1.041
Brazilian Securities (*)	11H0020284	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S253	20/08/2011	20/08/2041	IGPM - 8,2000%	17	1.627
Brazilian Securities (*)	11H0022430	(1)	A-sf	(a),(b),(d)	SR - S255	20/08/2011	20/02/2041	Pré - 12,5000%	24	1.905
Brazilian Securities (*)	11I0016821	(1)	BBBsf	(a),(b),(c),(d)	SR - S257	20/09/2011	20/08/2041	IGPM - 8,0000%	42	1.317
Brazilian Securities (*)	11I0019326	(1)	N/A	(a),(b),(c),(d)	SR - S259	20/09/2011	20/09/2031	IGPM - 8,7000%	38	2.298
Brazilian Securities (*)	11J0012950	(1)	A+sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S261	20/10/2011	20/10/2041	IGPM - 8,0000%	47	517
Brazilian Securities (*)	11K0018241	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S269	20/11/2011	20/11/2041	IGPM - 8,0000%	71	7.539
Brazilian Securities (*)	11L0019380	(1)	Asf	(a),(b),(c),(d)	SR - S274	20/12/2011	20/11/2041	IGPM - 8,0000%	70	1.712
Brazilian Securities (*)	15I0673051	(1)	N/A	(a),(b),(e)	SR - S368	20/09/2015	20/12/2040	IGPM - 9,0000%	37	4.217
CIBRASEC	17I0152208	(1)	N/A	(a),(b),(c),(f),(n)	SR - S290	25/09/2017	28/04/2028	IGPM - 10,0000%	2.495	2.154
Gaia Securitizadora	16L0152390	(3)	N/A	(a),(b),(d),(e),(n)	SR - S097	13/12/2016	16/06/2017	IGPM - 7,8800%	200	4.102
RB Capital	13B0036712	(2)	AA+sf	(a),(b),(g),(h)	SR - S086	25/02/2013	25/02/2023	IPCA - 6,0000%	8	2.109
RB Capital	16F0257339	(4)	AA+sf	(b)	SR - S141	06/06/2016	06/01/2027	IPCA - 7,0363%	6.939	6.901
RB Capital	16I0965520	(1)	AA	(b),(g),(k)	SR - S130	30/09/2016	02/10/2024	IPCA - 6,57270%	6.539	5.491
RB Capital	17H0164854	(3)	AA+	(a), (b),(n)	SR - S165	06/08/2017	06/11/2027	IPCA - 6,34910%	12.000	12.164
VERT Cia Securitizadora	17K0161325	(3)	AA-	(a),(b),(c),(n)	SR - S001	22/11/2017	22/11/2027	IPCA - 8,06380%	14.500	14.314
Ourinvest Securitizadora	17D0073654	(3)	A+	(c),(e)	SR - S005	04/04/2017	21/03/1932	IPCA - 7,50%	820	10.835
Ápice Securitizadora	18C0043043	(3)	N/A	(j)	SR - S131	05/03/2018	08/03/2028	IPCA - 7,00%	5.000	6.271
Habitasec Securitizadora S.A.	18E0913223	(3)	A +	(b)	SR - S110	24/05/2018	17/05/2022	CDI - 100% + 1,70%	12.355	11.357
TOTAL									71.734	126.737

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

2017										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Garantias	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor atual
Ápice Securitizadora	1310073866	(3)	A-sf	(b),(e),(f),(j)	SR - S008	06/09/2013	06/04/2023	IGPM - 8,0000%	5	2.147
Ápice Securitizadora	1610000002	(4)	AA-	(a), (n)	SR - S073	14/09/2016	23/05/2029	IGPM - 5,79130%	5.197	4.950
Ápice Securitizadora	17G0788003	(1)	N/A	(a), (k),(n)	SR - S095	15/07/2017	16/07/2021	CDI - 140%	5.000	5.100
Brazilian Securities (*)	07L0006224	(1)	A+sf	(a),(b),(c),(f)	SR - S078	13/12/2007	13/09/2024	IGPM - 11,2617%	1	120
Brazilian Securities (*)	08A0010106	(1)	AA+sf	(a),(b),(c)	SR - S085	13/01/2008	13/10/2024	IGPM - 11,3823%	15	251
Brazilian Securities (*)	08C0014529	(1)	N/A	(a),(b1),(c)	SR - S088	13/03/2008	13/03/2023	IGPM - 10,889%	7	236
Brazilian Securities (*)	08I0013317	(1)	N/A	(a),(b2),(c)	SR - S106	13/09/2008	13/10/2028	IGPM - 11,7110%	2	171
Brazilian Securities (*)	08J0012973	(1)	N/A	(a),(b),(c)	SR - S111	13/10/2008	13/11/2020	IGPM - 11,0775%	2	233
Brazilian Securities (*)	08L0002118	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S113	13/12/2008	13/02/2024	IGPM - 10,8113%	12	636
Brazilian Securities (*)	09B0002128	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S116	13/02/2009	13/09/2033	IGPM - 10,9338%	3	281
Brazilian Securities (*)	09C0005309	(1)	N/A	(a),(b),(c)	SR - S117	20/03/2009	20/08/2027	IGPM - 10,9735%	2	93
Brazilian Securities (*)	09D0007414	(1)	N/A	(a),(b),(c)	SR - S120	20/04/2009	20/06/2023	IGPM - 10,9556%	5	414
Brazilian Securities (*)	09F0014788	(1)	AAA	(a),(b)	SR - S123	20/06/2009	20/06/2025	IGPM - 10,8104%	1	49
Brazilian Securities (*)	09H0007932	(1)	N/A	(a),(b),(c)	SR - S125	20/08/2009	20/08/2029	IGPM - 11,0366%	1	67
Brazilian Securities (*)	09J0008264	(1)	AA-sf	(a),(b),(c)	SR - S127	20/10/2009	20/06/2029	IGPM - 11,4673%	1	84
Brazilian Securities (*)	09J0016949	(1)	Asf	(a),(b),(c),(d)	SR - S130	20/10/2009	20/08/2039	IGPM - 10,1646%	19	1.309
Brazilian Securities (*)	10D0018560	(1)	BBsf	(a),(b),(c),(d)	SR - S156	13/04/2010	13/12/2039	IGPM - 11,3222%	10	1.128
Brazilian Securities (*)	10I0020427	(1)	A+sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S180	20/09/2010	20/08/2040	IGPM - 8,0000%	37	1.340
Brazilian Securities (*)	11A0027576	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S201	20/01/2011	20/12/2040	IGPM - 8,0000%	19	1.145
Brazilian Securities (*)	11C0034561	(1)	Asf	(a),(b),(c),(d)	SR - S217	20/03/2011	20/02/2041	IGPM - 8,0000%	28	2.725
Brazilian Securities (*)	11D0026633	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S226	20/04/2011	20/03/2041	IGPM - 8,0000%	25	2.497
Brazilian Securities (*)	11E0026004	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S233	20/05/2011	20/04/2041	IGPM - 8,0000%	26	1.749
Brazilian Securities (*)	11F0031126	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S237	13/06/2011	13/04/2041	TR - 10,3242%	26	3.858
Brazilian Securities (*)	11F0031150	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S238	13/06/2011	13/01/2031	Pré - 15,5943%	26	2.128
Brazilian Securities (*)	11F0031174	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S239	13/06/2011	13/04/2031	Pré - 16,312%	26	843
Brazilian Securities (*)	11F0034556	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S244	13/06/2011	13/05/2031	Pré - 16,8784%	26	2.194
Brazilian Securities (*)	11F0039677	(1)	Asf	(a),(b),(d)	SR - S242	13/06/2011	13/04/2031	Pré - 11,8000%	6.144	491
Brazilian Securities (*)	11F0039975	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S247	20/06/2011	20/05/2041	IGPM - 8,0000%	15	1.275
Brazilian Securities (*)	11G0021038	(1)	A+sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S251	20/07/2011	20/07/2041	IGPM - 8,2000%	40	1.329
Brazilian Securities (*)	11H0020284	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S253	20/08/2011	20/08/2041	IGPM - 8,2000%	17	1.834
Brazilian Securities (*)	11H0022430	(1)	A-sf	(a),(b),(d)	SR - S255	20/08/2011	20/02/2041	Pré - 12,5000%	24	2.487
Brazilian Securities (*)	11I0016821	(1)	BBBsf	(a),(b),(c),(d)	SR - S257	20/09/2011	20/08/2041	IGPM - 8,0000%	42	1.902
Brazilian Securities (*)	11I0019326	(1)	N/A	(a),(b),(c),(d)	SR - S259	20/09/2011	20/09/2031	IGPM - 8,7000%	38	2.900
Brazilian Securities (*)	11J0012950	(1)	A+sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S261	20/10/2011	20/10/2041	IGPM - 8,0000%	47	1.480
Brazilian Securities (*)	11K0018241	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S269	20/11/2011	20/11/2041	IGPM - 8,0000%	71	8.074
Brazilian Securities (*)	11L0019380	(1)	Asf	(a),(b),(c),(d)	SR - S274	20/12/2011	20/11/2041	IGPM - 8,0000%	70	5.270
Brazilian Securities (*)	15I0673051	(1)	N/A	(a),(b),(e)	SR - S368	20/09/2015	20/12/2040	IGPM - 9,0000%	37	5.552
CIBRASEC	170152208	(1)	N/A	(a),(b),(c),(f),(n)	SR - S290	25/09/2017	28/04/2028	IGPM - 10,0000%	2.495	2.410
Gaia Securitizadora	16L0152390	(3)	N/A	(a),(b),(d),(e),(n)	SR - S097	13/12/2016	16/06/2017	IGPM - 7,8800%	200	6.326
RB Capital	13B0036712	(2)	AA+sf	(a),(b),(g),(h)	SR - S086	25/02/2013	25/02/2023	IPCA - 6,0000%	8	2.438
RB Capital	16F0257339	(4)	AA+sf	(b)	SR - S141	06/06/2016	06/01/2027	IPCA - 7,0363%	6.939	7.132
RB Capital	16I0965520	(1)	AA	(b),(g),(k)	SR - S130	30/09/2016	02/10/2024	IPCA - 6,57270%	6.539	6.008
RB Capital	17H0164854	(3)	AA+	(a), (b),(n)	SR - S165	06/08/2017	06/11/2027	IPCA - 6,34910%	12.000	12.263
VERT Cia Securitizadora	17K0161325	(3)	AA-	(a),(b),(c),(n)	SR - S001	22/11/2017	22/11/2027	IPCA - 8,06380%	14.500	14.667
TOTAL									59.748	119.586

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

Legendas

Lastro

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário
- (2) - Lastro em contratos de aluguel de Shopping Center
- (3) - Lastro em contratos de aluguel de Imóveis Comerciais
- (4) - Lastro em contratos de aluguel de Imóveis Residenciais

Alienação Fiduciária

- b1 - Alienação Fiduciária em 93,94% dos contratos
b2 - Alienação Fiduciária em 92,30% dos contratos

Regime de Garantias

- (a) - Regime fiduciário
- (b) - Alienação fiduciária do imóvel
- (c) - Coobrigação
- (d) - Subordinação
- (e) - Fundo de reserva
- (f) - Contratos de financiamento
- (g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
- (h) - Aval
- (i) - Fundo de overcollateral
- (j) - Fiança
- (k) - Alienação fiduciária de ações
- (l) - Fundo de liquidez
- (m) - Fundo de despesa
- (n) - Patrimônio Separado

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Brazilian Securities (www.braziliansecurities.com.br), RB Capital (www.rbcapital.com.br), Ápice Securitizadora (www.apicesec.com.br), Gaia Securitizadora (www.gaiasec.com.br), CIBRASEC Cia Brasileira Securitizadora (www.cibrasec.com.br) VERT Capital Securitizadora (www.vert-capital.com), Habitasec Securitizadora S.A. (www.habitasec.com.br) e Ourinvest Securitizadora S.A. (www.ourinvestsecuritizadora.com.br).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Lastro	Devedor	2018	2017
Ápice	Corporativo	BMG	-	2.147
Ápice	Corporativo	Vale S.A.	5.160	4.950
Ápice	Residencial	Tecnisa S.A.	5.089	5.100
Ápice	Corporativo	Regus	6.271	-
Gaia Securitizadora	Residencial	Pulverizado	4.102	6.326
CIBRASEC	Residencial	Pulverizado	2.154	2.410
VERT Cia Securitizadora	Corporativo	Grupo Julio Simões	14.314	14.667
RB Capital	Varejo	Shopping Center - Lajeado	2.109	2.438
RB Capital	Corporativo	Rede Dor	6.901	7.132
RB Capital	Varejo	Shopping Center - BSC	5.491	6.008
RB Capital	Corporativo	Rede Dor	12.164	12.263
Brazilian Securities	Residencial	Pulverizado	40.790	56.145
Habitasec Securitizadora S.A.	Pulverizada	Pulverizado	11.357	-
Ourinvest Securitizadora	Corporativo	Hauscenter S.A.	10.835	-
			126.737	119.586

A carteira de CRIs residenciais possui duration de 4,12 anos, enquanto os demais CRIs (corporativo e varejo) possuem 3,76 anos. Com isso, o portfólio combinado conta com 3,92 anos de duration média.

(1) CRIs de emissão da PDG Securitizadora

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 dos certificados de recebíveis imobiliários da 25ª Série da 1ª Emissão da PDG Companhia Securitizadora ("CRI"), em conjunto com os demais investidores dos CRI, 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.

No exercício de 2017, o Certificados de Recebíveis Imobiliários da 25ª série da 1ª emissão da PDG Companhia Securitizadora após duas repactuações as ações da REP dadas em garantia foram substituídas por unidades de estoque, cujas vendas aceleraram a amortização do papel. Durante o último trimestre, 3% do saldo de CRI foi amortizado por meio da venda dos imóveis alienados fiduciariamente para o CRI. Ao final de dezembro, o CRI ainda contava com 91 imóveis, todos disponíveis para venda, com 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 31 de dezembro de 2018 e 2017 o Fundo possuía 47 (quarenta e sete) Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs de emissão da PDG Companhia Securitizadora ("PDG Securitizadora"). 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. Na mesma data, a Administradora divulgou fato relevante referente ao ajuizamento da Recuperação Judicial ao Grupo PDG, informando que a exposição do Grupo no Fundo naquela data representava 6,3% do patrimônio do Fundo e informando que a administradora juntamente com a gestora trabalhou nos últimos anos no aperfeiçoamento e reforço das garantias dos referidos CRIs para minimizar eventual impacto da insolvência da PDG. Durante o exercício de 2017, o valor correspondente a esses Certificados de Recebíveis Imobiliários foram reclassificados para Outros Valores a Receber conforme descrito na nota 16.2. No decorrer do exercício de 2018 o Fundo recebeu o montante de R\$ 2.684 e foi constituída provisão para créditos de liquidação duvidosa no montante de R\$ 2.168.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2016	119.416
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	4.136
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(29.201)
Recebimento de juros e atualização monetária	(7.593)
Transferência para outros valores a receber	(8.862)
Aplicações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	39.265
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	2.425
Saldo em 31 de dezembro de 2017	119.586
Receita com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	15.255
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(35.632)
Aplicações e resgates de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	28.890
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	638
Saldo em 31 de dezembro de 2018	126.737

(b) Letras de Crédito Imobiliário - LCIs

Em 31 de dezembro de 2017, correspondem a Letras de Crédito Imobiliário, classificadas como ativos financeiros para negociação, no montante de R\$ 13.094, com liquidez imediata, sem descontos e remuneração equivalente ao percentual da variação dos Certificados de Depósito Interfinanceiros - CDI conforme abaixo: O valor contábil dos títulos equivalia, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

Emissor	Vencimento	Percentual	Valor em 2018		Valor em 2017
			Vencimento	Percentual	
Caixa Econômica Federal	-	-	25/04/2018	85,00%	10.509
Banco ABC Brasil S.A	-	-	10/01/2018	89,00%	2.585
	-	-			13.094

A movimentação ocorrida na conta de LCI's no período está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2016	12.676
Aplicação (resgate) de letras de crédito imobiliário	(867)
Receitas de letras de crédito imobiliário	1.285
Saldo em 31 de dezembro de 2017	13.094
Aplicação (resgate) de letras de crédito imobiliário	(13.280)
Receitas de letras de crédito imobiliário	186
Saldo em 31 de dezembro de 2018	-

6. Encargos e taxa de administração

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,3% (três décimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integram o patrimônio do Fundo vigente no último dia útil do mês anterior, observado o montante mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, e que deverá ser pago diretamente à Administradora; e (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.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2018 foi de R\$ 689 (2017 - R\$ 750), e é calculada e paga a Administradora mensalmente por exercício vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente à sua apuração, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral de Cotistas.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	2018	2017
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	13.990	8.620
Ajuste ao valor justo de CRIs	(638)	(2.425)
Resultado realizado (não) realizado de aplicações em CRIs	(187)	3.621
(-) Provisão para crédito em liquidação duvidosa - valores a receber	2.168	-
Despesas operacionais não pagas	10	13
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	15.343	9.829
Constituição de reserva para contingência	(362)	(213)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(362)	(213)
Rendimentos apropriados	14.981	9.616
Rendimentos (a distribuir)	(923)	(994)
Rendimentos de exercício anterior pagos no exercício	994	997
Rendimentos líquidos pagos no exercício	15.052	9.619
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	97,64%	97,83%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	(362)	(213)

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 o valor médio dos rendimentos distribuídos (pagos) por cota no exercício considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício foi de R\$ 10,30 (dez reais e trinta centavos) e em 2017 de R\$ 6,58 (seis reais e cinquenta e oito centavos).

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2018 está composto de 1.461.280 cotas (2017 - 1.461.280 cotas), com valor de R\$ 0,10627 cada (2017 - R\$ 0,10627), totalizando R\$ 155.285 (2017 - R\$ 155.285).

8.2 Gastos com colocação de cotas

O Fundo incorreu em gastos nos exercícios anteriores de R\$ 5.458 registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.3 Reserva de contingência

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 contingência. 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 precedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

O valor da reserva de contingência em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 1.816 (2017 - R\$ 1.454).

Durante o exercício o Fundo constituiu reserva de contingência no valor de R\$ 362 (2017 - R\$ 213).

8.4 Ajuste de avaliação a valor justo (Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs)

Representa o ajuste a valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários do Fundo, apurado com base em taxas de mercado, conforme descrito na notas 3.3 e 3.7 - II. Para melhor apresentação, ao final de cada exercício, o valor do ajuste referente ao exercício é apropriado ao lucro líquido do exercício para esta rubrica contábil.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2018, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (apurada considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações ocorridas no exercício) foi positivo em 9,44% (2017 - positivo em 5,78%).

10. Encargos debitados ao Fundo

	2018		2017	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	191	0,13%	446	0,30%
Despesas com postais	8	0,01%	11	0,01%
Taxa de administração - Fundo	689	0,47%	750	0,50%
Taxa de fiscalização da CVM	28	0,02%	35	0,02%
Outras receitas (despesas) operacionais	85	0,06%	74	0,05%
	1.001	0,69%	1.316	0,88%

Para 31 de dezembro de 2018, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 147.689 (2017 - R\$ 149.145).

11. Tributação

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

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.

12. Demandas judiciais

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

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração de cotas do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A.

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, exceto aquelas descritas na nota 6.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 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 incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2018:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	126.737	-	126.737
Certificados de depósitos bancários	-	6	-	6
Cotas de fundo de renda fixa	-	17.465	-	17.465
Total do ativo	-	144.208	-	144.208

b) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2017:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	119.586	-	119.586
Letras de créditos imobiliário - LCIs	-	13.094	-	13.094
Cotas de fundo de renda fixa	-	7.722	-	7.722
Total do ativo	-	140.402	-	140.402

16. Outras informações

16.1 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 2018, contratou a KPMG Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 Outros valores a receber no total de R\$ 6.178 (2017 - R\$ 8.862), referem-se a Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs série (SR 025), código do ativo 1410055096, emitida pela PDG com vencimento em 05/07/2017. Durante o exercício de 2018 foi recebido pelo Fundo o montante de R\$2.685 (2017 - R\$ - 0) e foi constituído pelo Fundo uma provisão para créditos de liquidação duvidosa no montante de R\$ 2.168 (2017 - 0).

16.3 O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI divulgou fato relevante em 21 de setembro de 2018, informando aos seus cotistas e ao mercado que, a partir do dia 01 de outubro de 2018, o serviço de Escrituração das quotas do Fundo passará a ser prestado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 59.281.253/0001-23, em substituição ao Itaú Corretora de Valores S.A. ("ITAUCOR"), inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64, sem alteração na remuneração atualmente praticada prevista no Regulamento. Devido ao processo de migração, haverá indisponibilidade dos procedimentos listados abaixo no período de 22 de setembro a 30 de setembro de 2018, sendo certo que a Administradora estará disponível para prestação de esclarecimentos aos cotistas. (i) consultas de posição; (ii) transferência de titularidade de quotas fora de bolsa de valores; (iii) movimentação de custódia de quotas (depositária x escritural); (iv) pagamentos de eventuais eventos pendentes; (v) atualização cadastral; e (vi) registro de gravames, entre outros. Em relação às ordens de transferência de quotas (movimentação de custódia), cujo bloqueio tenha sido efetuado pelo Itaú Corretora de Valores S.A., sem que o respectivo depósito tenha ocorrido, o referido banco repassará os bloqueios para a Administradora e estes permanecerão válidos até a respectiva data de vencimento. Vale ressaltar que a presente mudança não implicará em acréscimo de custos ao Fundo e quaisquer alterações dos direitos conferidos às quotas, inclusive rendimentos, que serão realizados na mesma conta corrente previamente indicada por cada cotista. A Administradora na qualidade de futura Escrituradora do Fundo informa aos Cotistas com cotas custodiadas no Escritural, que devem manter seus dados cadastrais sempre atualizados junto a Escrituradora. Informamos ainda que a partir desta data qualquer comunicação relacionada ao serviço de escrituração de cotas deverá ser direcionado aos contatos destacados abaixo:

E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

SAC: 11 3383 2513 Ouvidoria: 0800 722 00 48 Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima 3.477, 14º andar 04538-133 São Paulo SP

Ressaltamos que os cotistas continuarão a ser atendidos, normalmente, pelas suas respectivas corretoras de títulos e valores mobiliários e/ou agentes de custódia, não havendo interrupção da negociação das cotas do Fundo.

17. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2018 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Cristiano Ferreira Vieira
Contador
CRC: SP- 243.293/O-8

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *