

Demonstrações Financeiras

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)

31 de dezembro de 2016

com Relatório do Auditor Independente sobre as

Demonstrações Financeiras

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 financeiras

31 de dezembro de 2016

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais	5
Demonstrações do resultado	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

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 com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 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, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, 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 2016, 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 ressalva

Conforme descrito na nota explicativa 5.2, em 31 de dezembro de 2016 o Fundo possuía investimento em 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. Considerando o nível de incertezas relacionadas ao andamento desse processo, não foi possível 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 2016 montava em R\$ 10.818 mil.

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 ressalva.

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 do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, determinamos que o assunto descrito abaixo é o principal assunto de auditoria a ser comunicado em nosso relatório.

Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Em 31 de dezembro de 2016 a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários representava 80% do patrimônio líquido do Fundo e foi considerada o investimento-chave para o atingimento de sua rentabilidade. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários - CRIs envolve risco de crédito da contraparte e conseqüentemente de liquidez, além do fato de sua precificação se utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros:

- O entendimento e avaliação dos controles internos do Fundo, incluindo sistemas de tecnologia relevantes e controles implementados nos processos-chave para o processamento das transações, reconciliações externas e valorização da carteira. Para obter evidência sobre os principais controles externos, obtivemos e analisamos os relatórios independentes sobre o desenho e efetividade operacional dos controles no gestor e partes relacionadas;
- Nossos especialistas revisaram a metodologia e os modelos utilizados pela Administradora do Fundo na precificação dos instrumentos não cotados;
- Avaliamos o estudo de recuperabilidade dos ativos preparados pela Administradora do Fundo;
- Comparamos a posição da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo; e
- Verificamos a acuracidade matemática do cálculo e realizamos cálculos independentes.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre esse assunto incluídas na nota explicativa 5.2.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários 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.

O responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquele com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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 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 concluímos 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, 27 de março de 2017.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6



Kátia Sayuri Teraoka Kam
Contadora CRC-1SP272354/O-1

**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

Em milhares de reais

Ativo	Nota	2016	2015
Circulante			
Disponibilidades		90	2
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	18.070	8.781
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2	21.501	32.932
Letras de crédito imobiliário - LCIs	5.2	12.676	24.412
		52.337	66.127
Não circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2	99.496	84.232
		99.496	84.232
Total do ativo		151.833	150.359
Passivo e Patrimônio líquido			
	Nota	2016	2015
Circulante			
Rendimentos a distribuir	7	997	1.885
Impostos e contribuições a recolher		-	2
Provisões e contas a pagar		70	59
		1.067	1.946
Total do passivo		1.067	1.946
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		155.285	155.285
Gastos com colocação de cotas		(5.458)	(5.458)
Reserva de contingências		1.241	335
Ajuste de avaliação a valor justo		(4.886)	(8.737)
Lucros acumulados		4.584	6.988
Total do patrimônio líquido	8	150.766	148.413
Total do passivo e patrimônio líquido		151.833	150.359

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

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

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2	12.992	19.613
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2	3.851	(44)
Resultado com letras de créditos imobiliários - LCIs	5.2	3.051	3.221
		19.894	22.790
Resultado líquido de atividades imobiliárias		19.894	22.790
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		2.133	775
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	10	(427)	(185)
		1.706	590
Despesas operacionais			
Taxa de administração - Fundo	6 e 10	(675)	(601)
Outras despesas operacionais	10	(150)	(86)
		(825)	(687)
Lucro líquido do exercício		20.775	22.693
Quantidade de cotas integralizadas		1.461.280	1.461.280
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		14,22	15,53
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		103,17	101,56

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

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Reserva de contingências</u>	<u>Ajuste de avaliação a valor justo</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2014		155.285	(5.458)	-	(8.693)	4.880	146.014
Reserva de contingência		-	-	335	-	(335)	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	22.693	22.693
Ajuste a valor justo de aplicações de natureza imobiliária		-	-	-	(44)	44	-
Rendimentos apropriados	7	-	-	-	-	(20.294)	(20.294)
Em 31 de dezembro de 2015	8	155.285	(5.458)	335	(8.737)	6.988	148.413
Reserva de contingências		-	-	906	-	(906)	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	20.775	20.775
Ajuste a valor justo de aplicações de natureza imobiliária		-	-	-	3.851	(3.851)	-
Rendimentos apropriados	7	-	-	-	-	(18.422)	(18.422)
Em 31 de dezembro de 2016	8	155.285	(5.458)	1.241	(4.886)	4.584	150.766

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

Em milhares de reais

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(665)	(575)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(150)	(125)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(427)	(185)
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.242)	(885)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicações e resgates de cotas de fundo de renda fixa	(7.156)	6.380
Aplicações e resgates de letras de créditos imobiliários - LCIs	14.787	(11.133)
Aplicações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(23.716)	(11.349)
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	36.726	37.212
Caixa líquido das atividades de investimento	20.641	21.110
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(19.310)	(20.225)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	(1)	2
Caixa líquido das atividades de financiamento	(19.311)	(20.223)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	88	2
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	2	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	90	2
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	20.775	22.693
Acertos de reconciliação		
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(3.851)	44
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(18.176)	(23.609)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	10	(13)
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.242)	(885)

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 2016 e 2015

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 em 06 de maio de 2008.

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 ("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 BM&FBOVESPA - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sendo a última negociação ocorrida até 31 de dezembro de 2016, realizada em 29 de dezembro de 2016, com valor da cota de R\$ 104,99 (cento e quatro reais e noventa e nove centavos) e 31 de dezembro de 2015, realizada em 30 de dezembro de 2015, com valor da cota de R\$ 96,00 (noventa e seis reais).

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 2016 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 27 de março de 2017.

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 para negociação (mensurados 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.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

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 Recebíveis Imobiliários (CRIs) foram atualizadas pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores de mercado foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, mercado secundário, avaliação do risco de crédito e mercado.

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.

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

- 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 e 3.3 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

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 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

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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, conseqüentemente, 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 à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, 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 aplicação 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.

A Medida Provisória no 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu Parágrafo Único, prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Ainda que a companhia securitizadora emissora dos CRI objeto de investimento pelo Fundo venha a instituir regime fiduciário sobre os créditos imobiliários, por meio de termo de securitização de créditos, e tenha por propósito específico a emissão de CRI, caso prevaleça o entendimento previsto no item acima, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular de CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI detidos pelo Fundo após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas nas emissões.

Conforme estabelecido nos contratos imobiliários, os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, juros crescidos às parcelas serão abatidos, proporcionalmente, levando-se em conta o período entre a data de vencimento e a data do pagamento antecipado. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI detidos pelo Fundo, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelos Cotistas do Fundo.

Para os CRI detidos pelo Fundo que possuam a garantia da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI, a vacância de um ou mais imóveis poderá afetar a garantia consistente da cessão fiduciária e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos créditos imobiliários. Os contratos imobiliários dos quais se originam os créditos imobiliários normalmente preveem que em caso de inadimplência dos devedores, será executada a alienação fiduciária nos termos da Lei no 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada. Este processo poderá se alongar e a retomada efetiva do imóvel, que gerará recursos financeiros para pagamento dos CRI detidos pelo Fundo pode demandar tempo ou mesmo perda financeira em função dos ônus verificados com a retomada do imóvel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento), bem como o Fundo poderá incorrer numa dificuldade de reinvestimento de seus recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI detidos pelo Fundo depende do pagamento pelo devedor dos créditos imobiliários. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o devedor, correspondentes aos saldos do contrato imobiliário, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O patrimônio separado ou de afetação constituído em favor dos titulares dos CRI normalmente não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização de créditos, depende do recebimento das quantias devidas em função do contrato imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do devedor poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Eventualmente os imóveis que fazem lastro aos CRI detidos pelo Fundo poderão ser objeto de desapropriação por órgãos públicos. Nesta hipótese, ocorrerá o vencimento antecipado do contrato imobiliário e, caso o devedor não tenha recursos suficientes para liquidar o saldo devedor do contrato imobiliário, os CRI somente poderão ser amortizados na proporcionalidade do pagamento realizado pelo devedor, até a efetivação de sua liquidação total.

**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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Caso os imóveis que fazem lastro aos CRI detidos pelo Fundo sejam objeto de algum tipo de catástrofe como incêndio, alagamento ou outro fator que constitua impedimento aos devedores de exercer suas atividades, apesar da existência dos seguros que efetuam a cobertura para esses riscos, temporariamente, até que os imóveis estejam em condições para os devedores exercerem suas atividades, as rendas dos aluguéis ou o pagamento dos créditos imobiliários podem ser prejudicados e consequentemente afetar o pagamento dos CRI.

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 BTG Pactual Capital Markets FI RF
(b) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

	2016	2015
(a) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF	6.053	8.781
(b) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	12.017	-
	18.070	8.781

(a) Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, estão compostos por cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF, 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 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, operações com swap e mercado futuro.

(b) Em 31 de dezembro de 2016, estão compostos por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo Tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

5.2 De caráter imobiliário

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

	2016	2015
(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	120.997	117.164
(b) Letras de crédito imobiliário - LCLs	12.676	24.412
	133.673	141.576

Circulante
Não circulante

Circulante	34.177	57.344
Não circulante	99.496	84.232

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela Brazilian Securities Companhia de Securitização, PDG Companhia Securitizadora, RB Capital Companhia de Securitização, Gaia Securitizadora e Ápice Securitizadora Imobiliária, 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 do Gestor 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:

2016										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Classe e Série	Data de Emissão	Data de Vencimento	Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor atual
RA Capital	16F0257339	(4)	AA+sf	(b)	SR - S141	06/06/2016	06/01/2027	IPCA - 7,0363%	6.939	7.398
Gaia Securitizadora	16L0152390	(3)	N/A	(a),(b),(d),(e),(n)	SR - S097	13/12/2016	16/06/2017	IGPM - 7,8800%	200	10.039
Ápice	13I0073866	(3)	A-sf	(b),(e),(i),(j)	SR - S008	06/09/2013	06/04/2023	IGPM - 8,0000%	5	2.491
PDG Securitizadora	14I0055096	(1)	AA+sf	(k)	SR - S025	05/09/2014	27/12/2016	CDI - 4,5000%	47	10.818
Brazilian Securities (*)	07K0004241	(1)	AA+sf	(a),(b),(c)	SR - S077	13/11/2007	13/11/2021	IGPM - 11,2478%	1	11
Brazilian Securities (*)	07L0006224	(1)	A+sf	(a),(b),(c),(f)	SR - S078	13/12/2007	13/09/2024	IGPM - 11,2617%	1	153
Brazilian Securities (*)	08A0010106	(1)	AA+sf	(a),(b),(c)	SR - S085	13/01/2008	13/10/2024	IGPM - 11,3823%	15	481
RB Capital	13B00036712	(2)	AA+sf	(a),(b),(g),(h)	SR - S086	25/02/2013	25/02/2023	IPCA - 6,0000%	8	2.759
RB Capital	16I0965520	(1)	AA	(b),(g),(k)	SR - S130	30/09/2016	02/10/2024	IPCA - 6,57270%	6.539	6.381
Brazilian Securities (*)	08C0014529	(1)	N/A	(a),(b1),(c)	SR - S088	13/03/2008	13/03/2023	IGPM - 10,889%	7	287
Brazilian Securities (*)	08I0012498	(1)	N/A	(a),(b),(c)	SR - S105	13/09/2008	13/10/2017	IGPM - 10,7223%	18	158
Brazilian Securities (*)	08I0013317	(1)	N/A	(a),(b2),(c)	SR - S106	13/09/2008	13/10/2028	IGPM - 11,7110%	2	189
Brazilian Securities (*)	08J0012973	(1)	N/A	(a),(b),(c)	SR - S111	13/10/2008	13/11/2020	IGPM - 11,0775%	2	283
Brazilian Securities (*)	08L0002118	(1)	N/A	(a),(b),(c)	SR - S113	13/12/2008	13/02/2024	IGPM - 10,8113%	12	740
Brazilian Securities (*)	09B0002128	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S116	13/02/2009	13/09/2033	IGPM - 10,9338%	3	328
Brazilian Securities (*)	09C0005309	(1)	N/A	(a),(b),(c)	SR - S117	20/03/2009	20/08/2027	IGPM - 10,9735%	2	119
Brazilian Securities (*)	09D0007414	(1)	N/A	(a),(b),(c)	SR - S120	20/04/2009	20/06/2023	IGPM - 10,9556%	5	534
Brazilian Securities (*)	09F0014788	(1)	AAA	(a),(b)	SR - S123	20/06/2009	20/06/2025	IGPM - 10,8104%	1	70
Brazilian Securities (*)	09H0007932	(1)	N/A	(a),(b),(c)	SR - S125	20/08/2009	20/08/2029	IGPM - 11,0366%	1	77
Brazilian Securities (*)	09J0008264	(1)	AA-sf	(a),(b),(c)	SR - S127	20/10/2009	20/06/2029	IGPM - 11,4673%	1	109
Brazilian Securities (*)	09J0016949	(1)	Asf	(a),(b),(c),(d)	SR - S130	20/10/2009	20/08/2039	IGPM - 10,1646%	19	1.751
Brazilian Securities (*)	10D0018560	(1)	BBsf	(a),(b),(c),(d)	SR - S156	13/04/2010	13/12/2039	IGPM - 11,3222%	10	1.358
Brazilian Securities (*)	10I0020427	(1)	A+sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S180	20/09/2010	20/08/2040	IGPM - 8,0000%	37	2.492
Brazilian Securities (*)	11A0027576	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S201	20/01/2011	20/12/2040	IGPM - 8,0000%	19	1.750
Brazilian Securities (*)	11C0034561	(1)	Asf	(a),(b),(c),(d)	SR - S217	20/03/2011	20/02/2041	IGPM - 8,0000%	28	3.225
Brazilian Securities (*)	11D0026633	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S226	20/04/2011	20/03/2041	IGPM - 8,0000%	25	3.090
Brazilian Securities (*)	11E0026004	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S233	20/05/2011	20/04/2041	IGPM - 8,0000%	26	2.771
Brazilian Securities (*)	11F0031126	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S237	13/06/2011	13/04/2041	TR - 10,3242%	26	4.013
Brazilian Securities (*)	11F0031150	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S238	13/06/2011	13/01/2031	Pré - 15,5943%	26	2.886
Brazilian Securities (*)	11F0031174	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S239	13/06/2011	13/04/2031	Pré - 16,312%	26	1.022
Brazilian Securities (*)	11F0039677	(1)	Asf	(a),(b),(d)	SR - S242	13/06/2011	13/04/2031	Pré - 11,8000%	6.144	998
Brazilian Securities (*)	11F0034556	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S244	13/06/2011	13/05/2031	Pré - 16,8784%	26	2.621
Brazilian Securities (*)	11F0039975	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S247	20/06/2011	20/05/2041	IGPM - 8,0000%	15	1.787
Brazilian Securities (*)	11G0021038	(1)	A+sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S251	20/07/2011	20/07/2041	IGPM - 8,2000%	40	2.873
Brazilian Securities (*)	11H0020284	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S253	20/08/2011	20/08/2041	IGPM - 8,2000%	17	2.321
Brazilian Securities (*)	11H0022430	(1)	A-sf	(a),(b),(d)	SR - S255	20/08/2011	20/02/2041	Pré - 12,5000%	24	2.888
Brazilian Securities (*)	11I0016821	(1)	BBBsf	(a),(b),(c),(d)	SR - S257	20/09/2011	20/08/2041	IGPM - 8,0000%	42	2.656
Brazilian Securities (*)	11I0019326	(1)	N/A	(a),(b),(c),(d)	SR - S259	20/09/2011	20/09/2031	IGPM - 8,7000%	38	3.406
Brazilian Securities (*)	11J0012950	(1)	A+sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S261	20/10/2011	20/10/2041	IGPM - 8,0000%	47	3.184
Brazilian Securities (*)	11K0018241	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S269	20/11/2011	20/11/2041	IGPM - 8,0000%	71	10.887
Brazilian Securities (*)	11L0019380	(1)	Asf	(a),(b),(c),(d)	SR - S274	20/12/2011	20/11/2041	IGPM - 8,0000%	70	7.913
Brazilian Securities (*)	15I0673051	(1)	N/A	(a),(b),(e)	SR - S368	20/09/2015	20/12/2040	IGPM - 9,0000%	37	11.680
TOTAL										120.997

2015										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Classe e Série	Data de Emissão	Data de Vencimento	Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor Atual
Ápice	13I0073866	(3)	A- / (F)	(b),(e),(i),(j)	SR - S008	06/09/2013	06/04/2023	IGPM - 8,0000%	5	2.600
PDG Securitizadora	14I0055096	(1)	BB+ / (F)	(k)	SR - S025	05/09/2014	27/12/2016	CDI - 4,5000%	47	13.995
Brazilian Securities (*)	07I0012087	(1)	A+ / (F)	(a),(b),(c),(d),(e)	SR - S074	13/09/2007	13/05/2022	IGPM - 8,0000%	22	41

**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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Brazilian Securities (*)	07K0004241	(1)	N/A	(a),(b),(c)	SR - S077	13/11/2007	13/11/2021	IGPM - 11,2478%	1	26
Brazilian Securities (*)	07L0006224	(1)	N/A	(a),(b),(c),(f)	SR - S078	13/12/2007	13/09/2024	IGPM - 11,2617%	1	139
Brazilian Securities (*)	08A0010106	(1)	N/A	(a),(b),(c)	SR - S085	13/01/2008	13/10/2024	IGPM - 11,3823%	15	565
RB Capital	13B0036712	(2)	A- / (F)	(b),(g),(h)	SR - S086	25/02/2013	25/02/2023	IPCA - 6,0000%	8	2.924
Brazilian Securities (*)	08C0014529	(1)	N/A	(a),(b1),(c)	SR - S088	13/03/2008	13/03/2023	IGPM - 10,889%	7	361
Brazilian Securities (*)	08I0012498	(1)	N/A	(a),(b),(c)	SR - S105	13/09/2008	13/10/2017	IGPM - 10,7223%	18	164
Brazilian Securities (*)	08I0013317	(1)	N/A	(a),(b2),(c)	SR - S106	13/09/2008	13/10/2028	IGPM - 11,7110%	2	210
Brazilian Securities (*)	08J0012973	(1)	N/A	(a),(b),(c)	SR - S111	13/10/2008	13/11/2020	IGPM - 11,0775%	2	345
Brazilian Securities (*)	08L0002118	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S113	13/12/2008	13/02/2024	IGPM - 10,8113%	12	807
Brazilian Securities (*)	09B0002128	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S116	13/02/2009	13/09/2033	IGPM - 10,9338%	3	304
Brazilian Securities (*)	09C0005309	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S117	20/03/2009	20/08/2027	IGPM - 10,9735%	2	144
Brazilian Securities (*)	09D0007414	(1)	A+ / (F)	(a),(b),(c),(d),(e)	SR - S120	20/04/2009	20/06/2023	IGPM - 10,9556%	5	516
Brazilian Securities (*)	09F0014788	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S123	20/06/2009	20/06/2025	IGPM - 10,8104%	1	92
Brazilian Securities (*)	09H0007932	(1)	N/A	(a),(b),(c)	SR - S125	20/08/2009	20/08/2029	IGPM - 11,0366%	1	83
Brazilian Securities (*)	09J0008264	(1)	N/A	(a),(b),(c)	SR - S127	20/10/2009	20/06/2029	IGPM - 11,4673%	1	152
Brazilian Securities (*)	09J0016949	(1)	A / (F)	(a),(b),(c),(d),(e)	SR - S130	20/10/2009	20/08/2039	IGPM - 10,1646%	19	2.171
Brazilian Securities (*)	10D0018560	(1)	A- / (F)	(a),(b),(c),(d),(e)	SR - S156	13/04/2010	13/12/2039	IGPM - 11,3222%	10	1.481
Brazilian Securities (*)	10I0020427	(1)	A / (F)	(a),(b),(c),(d),(e)	SR - S180	20/09/2010	20/08/2040	IGPM - 8,0000%	37	3.233
Brazilian Securities (*)	11A00027576	(1)	A- / (F)	(a),(b),(c),(d),(e)	SR - S201	20/01/2011	20/12/2040	IGPM - 8,0000%	19	2.043
Brazilian Securities (*)	11C0034561	(1)	A / (F)	(a),(b),(c),(d),(e)	SR - S217	20/03/2011	20/02/2041	IGPM - 8,0000%	28	3.560
Brazilian Securities (*)	11D0026633	(1)	A- / (F)	(a),(b),(c),(d),(e)	SR - S226	20/04/2011	20/03/2041	IGPM - 8,0000%	25	3.461
Brazilian Securities (*)	11E0026004	(1)	A- / (F)	(a),(b),(c),(d),(e)	SR - S233	20/05/2011	20/04/2041	IGPM - 8,0000%	26	3.465
Brazilian Securities (*)	11F0031126	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S237	13/06/2011	13/04/2041	TR - 10,3242%	26	4.314
Brazilian Securities (*)	11F0031150	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S238	13/06/2011	13/01/2031	Pré - 15,5943%	26	3.433
Brazilian Securities (*)	11F0031174	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S239	13/06/2011	13/04/2031	Pré - 16,312%	26	1.643
Brazilian Securities (*)	11F0039677	(1)	A / (F)	(a),(b),(d),(e)	SR - S242	13/06/2011	13/04/2031	Pré - 11,8000%	6.144	1.991
Brazilian Securities (*)	11F0034556	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S244	13/06/2011	13/05/2031	Pré - 16,8784%	26	3.266
Brazilian Securities (*)	11F0039975	(1)	A- / (F)	(a),(b),(c),(d),(e)	SR - S247	20/06/2011	20/05/2041	IGPM - 8,0000%	15	2.037
Brazilian Securities (*)	11G0021038	(1)	A / (F)	(a),(b),(c),(d),(e)	SR - S251	20/07/2011	20/07/2041	IGPM - 8,2000%	40	4.647
Brazilian Securities (*)	11H0020284	(1)	A / (F)	(a),(b),(d),(e)	SR - S253	20/08/2011	20/08/2041	IGPM - 8,2000%	17	2.582
Brazilian Securities (*)	11H0022430	(1)	A- / (F)	(a),(b),(d)	SR - S255	20/08/2011	20/02/2041	Pré - 12,5000%	24	3.186
Brazilian Securities (*)	11I0016821	(1)	BBB / (F)	(a),(b),(c),(d),(e)	SR - S257	20/09/2011	20/08/2041	IGPM - 8,0000%	42	4.524
Brazilian Securities (*)	11I0019326	(1)	N/A	(a),(b),(c),(d),(e)	SR - S259	20/09/2011	20/09/2031	IGPM - 8,7000%	38	3.869
Brazilian Securities (*)	11J0012950	(1)	A / (F)	(a),(b),(c),(d),(e)	SR - S261	20/10/2011	20/10/2041	IGPM - 8,0000%	47	4.836
Brazilian Securities (*)	11K0018241	(1)	A- / (F)	(a),(b),(c),(d),(e)	SR - S269	20/11/2011	20/11/2041	IGPM - 8,0000%	71	12.518
Brazilian Securities (*)	11L0019380	(1)	A / (F)	(a),(b),(c),(d),(e)	SR - S274	20/12/2011	20/11/2041	IGPM - 8,0000%	70	9.808
Brazilian Securities (*)	15I0673051	(1)	N/A	(a),(b),(e)	SR - S368	20/09/2015	20/12/2040	IGPM - 9,0000%	37	11.628
TOTAL										117.164

(*) Parte relacionada da administradora do Fundo

Legendas

Lastró

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

Agência Emissora

- (F) - Fitch Ratings Brasil Ltda.
(M) - Fitch Ratings Brasil Ltda.
(F) - Fitch Ratings Brasil Ltda.

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) e PDG Securitizadora (www.ri.pdg.com.br) e Gaia Securitizadora (www.gaiasec.com.br).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Lastro	Devedor	2016	2015
PDG Securitizadora (1)	Corporativo	PDG	10.818	13.995
Ápice	Corporativo	BMG	2.491	2.600
Gaia Securitizadora	Residencial	Pulverizado	10.039	-
RB Capital	Varejo	Shopping Center - Lajeado	2.759	2.924
RB Capital	Hospital	Rede Dor	7.398	-
RB Capital	Varejo	Shopping Center - BSC	6.381	-
Brazilian Securities	Residencial	Pulverizado	81.111	97.645
			120.997	117.164

A carteira de CRI's residenciais possui *duration* de 5,75 anos, enquanto os demais CRI's (corporativo e varejo) possuem 2,82 anos. Com isso, o portfólio combinado conta com 5,00 anos de *duration* média.

**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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

(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 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.

Em 31 de dezembro de 2016 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 do 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.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2014	123.458
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	19.613
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(37.212)
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários	11.349
Ajuste ao valor justo de CRI	(44)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	117.164
Receita com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	12.992
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(36.726)
Aplicações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	23.716
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	3.851
Saldo em 31 de dezembro de 2016	120.997

(b) Letras de Crédito Imobiliário - LCIs

Em 31 de dezembro de 2016, correspondem a Letras de Crédito Imobiliário, classificadas como ativos financeiros para negociação, no montante de R\$ 12.676 (2015 - R\$ 24.412), emitidas pela Caixa Econômica Federal, com vencimento em 23 de janeiro de 2017, mas com liquidez imediata, sem descontos e remuneração equivalente a 96% da variação dos Certificados de Depósito Interfinanceiros - CDI. O valor contábil dos títulos equivalia, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

A movimentação ocorrida na conta de LCIs no período está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2014	10.058
Aplicação de letras de crédito imobiliário	11.133
Receitas de letras de crédito imobiliário	3.221
Saldo em 31 de dezembro de 2015	24.412
Aplicação de letras de crédito imobiliário	(14.787)
Receitas de letras de crédito imobiliário	3.051
Saldo em 31 de dezembro de 2016	12.676

6. Encargos e taxa de administração

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,3% a.a. (trezentos milésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrem o patrimônio do Fundo vigente no último dia útil do mês anterior ao mês de seu pagamento ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, atualizado anualmente pela variação do IGPM/FGV e o valor variável aproximado de R\$ 3, correspondente aos serviços de escrituração de cotas do Fundo, incluído na remuneração da Administradora e a ser pago a terceiros nos termos do regulamento do Fundo.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2016 foi de R\$ 675 (2015 - R\$ 601), e é calculada e paga ao Administrador 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:

	2016	2015
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	20.775	22.693
Ajuste ao valor justo de CRIs	(3.851)	44
Resultado realizado (não) realizado de aplicações em CRIs	2.402	(2.094)
Despesas operacionais não pagas	2	(14)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	19.328	20.629
Constituição de reserva para contingência	(906)	(335)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(906)	(335)
Rendimentos apropriados	18.422	20.294
Rendimentos (a distribuir)	(997)	(1.885)
Rendimentos de exercício anterior pagos no exercício	1.885	1.816
Rendimentos líquidos pagos no exercício	19.310	20.225
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95,31%	98,38%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	(906)	(335)

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 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\$ 13,21 (treze reais e vinte e um centavos) e em 2015 de R\$ 13,84 (treze reais e oitenta e quatro centavos).

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2016 está composto de 1.461.280 cotas (2015 - 1.461.280 cotas), com valor de R\$ 0,10627 cada (2015 - R\$ 0,10627), totalizando R\$ 155.285 (2015 - 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.

**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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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 procedida 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 2016 é de R\$ 1.241 (2015 - R\$ 335).

Durante o exercício o Fundo constituiu reserva de contingência no valor de R\$ 906 (2015 - R\$ 335).

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 conforme descrito nas notas 3.3. 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 2016, 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 14,00% (2015 - positivo em 15,54%).

10. Encargos debitados ao Fundo

	2016		2015	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	427	0,29%	185	0,13%
Despesas com postais	44	0,03%	-	0,00%
Taxa de administração - Fundo	675	0,45%	601	0,41%
Outras receitas (despesas) operacionais	106	0,07%	86	0,06%
	1.252	0,84%	872	0,60%

Para 31 de dezembro de 2016, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 149.321 (2015 - R\$ 146.774).

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.

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 do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração/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 nas notas 5 e 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 para investimento 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 2016:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	-	120.997	-	120.997
Letras de Créditos Imobiliário - LCIs	-	12.676	-	12.676
Cotas de fundo de renda fixa	-	18.070	-	18.070
Total do ativo	-	151.743	-	151.743

b) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2015:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	-	117.164	-	117.164
Letras de Créditos Imobiliário - LCIs	-	24.412	-	24.412
Cotas de fundo de renda fixa	-	8.781	-	8.781
Total do ativo	-	150.357	-	150.357

16. Outras informações

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 2016, 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. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2016 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Antônio Carlos Freire da Silva
Contador
CRC: SP- 266.603/O-3

Mariana Botelho Ramalho Cardoso
Diretora
CPF: 028.107.287-63