
***Fundo de Investimento
Imobiliário – FII BTG
Pactual Corporate
Office Fund***

***(CNPJ nº 08.924.783/0001-01)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2017
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e aos Cotistas
Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião

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

Ênfases

Proposta para aquisição de ativos detidos pelo Fundo

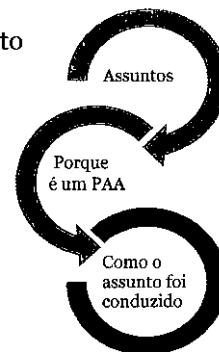
Conforme descrito nas Notas 22.10 a 22.14 e 23.1, o Fundo recebeu proposta não solicitada e não vinculante de investidor qualificado para aquisição de ativos relevantes do portfólio do Fundo. A administradora e gestora do Fundo estão em análise da referida proposta e deverão se pronunciar, inclusive quanto ao preço da oferta, em até sessenta dias contados a partir de 2 de fevereiro de 2018. Ressaltamos que, caso tal proposta seja aceita, poderá haver alterações no portfólio do Fundo e, por consequência, nos seus resultados futuros. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Propriedade fiduciária

Conforme mencionado na Nota 9, a transferência da propriedade fiduciária de um dos imóveis do Fundo ainda não havia sido concluída em 31 de dezembro de 2017. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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.



Porque um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 5.2(c), 9 e 23.1)

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento, detidas diretamente pelo Fundo ou por sua entidade controlada não consolidada, foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos. A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, negociações em curso, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis.

A mensuração considera também a proposta de aquisição de propriedades de investimento, detidas diretamente pelo Fundo ou por sua entidade controlada não consolidada.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela Administração e especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Inspecionamos a aprovação formal pela Administração do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitido por especialistas externos.

Verificamos também as correspondências trocadas entre o investidor proponente da aquisição de propriedades de investimento, detidas diretamente pelo Fundo ou por sua entidade controlada não consolidada e a administradora e gestor do Fundo.

Consideramos que os julgamentos e premissas adotados pela Administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.



Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund

Reconhecimento da receita de aluguel (Notas 3.2(a)(IV), 7 e 10)

A mensuração e reconhecimento da receita de aluguel das propriedades para investimento, detidas diretamente pelo Fundo ou por sua entidade controlada não consolidada, foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras. No reconhecimento contábil da receita de aluguel apropriada mensalmente, a administração leva em conta o ajuste a valor presente do fluxo de caixa futuro dos contratos, considerando os prazos de carência, o prazo total dos mesmos e a taxa de desconto.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor da receita de aluguel das propriedades para investimento.

Analisamos a taxa de desconto utilizada na determinação do ajuste ao valor presente, e reperformamos, em base de testes, os cálculos efetuados pela administração para a apuração do valor presente do fluxo de caixa futuro dos aluguéis a apropriar e para apurar a receita de aluguel já auferida e apropriada durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

Consideramos a taxa de desconto utilizada, e os cálculos efetuados pela Administração e a apropriação da receita de aluguel do exercício findo em 31 de dezembro de 2017 razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

Outros assuntos

Informação Suplementar Informações financeiras consolidadas

As informações financeiras consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, elaboradas sob a responsabilidade da administradora do Fundo, não são requeridas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM e estão sendo apresentadas como Informação Suplementar para atendimento a propósito específico da administração. Tais informações foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com nossa auditoria das demonstrações financeiras. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas informações financeiras consolidadas estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis dos fundos consolidados, bem como se foram aplicados os procedimentos contábeis de consolidação descritos nos parágrafos B 86, 87, 88 e 92 do Pronunciamento Técnico CPC 36 (R3). Em nossa opinião, essas informações financeiras foram adequadamente elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nos parágrafos do Pronunciamento Técnico antes referidos e são consistentes em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório e auditoria, com data de 21 de



Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund

fevereiro de 2017, sem ressalva, e contendo parágrafos de ênfases sobre as premissas consideradas no valor justo das propriedades para investimentos detidas diretamente pelo Fundo ou através das Entidade Controlada não Consolidada, bem como sobre a capacidade financeira do Fundo em integralizar as cotas subscritas da Entidade Controlada não Consolidada.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em amortizar/resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles 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 de uma 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



Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund

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

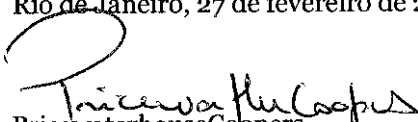
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

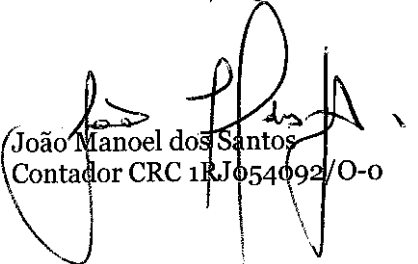
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto 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.

Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 2018


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5 "F" RJ


João Manoel dos Santos
Contador CRC 1RJ054092/O-0

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro

Em milhares de reais

ATIVO	Nota	2017	2016
Circulante			
Disponibilidades		-	1
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	13.173	39.536
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2a	131.098	872
Letras de crédito imobiliário	5.2b	114.500	282.396
Contas a receber			
Aluguéis a receber	7.1	11.711	12.920
Estacionamento a receber	7.1	6	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	7.2	(4.603)	(4.603)
Rendimentos a receber - cotas de fundo de investimento imobiliário	6	5.495	8.886
Outros valores a receber	22.3	427	495
Outros créditos	22.2	9.283	10.647
		281.090	351.150
Não Circulante			
Realizável ao longo prazo			
Aplicações Financeiras			
De natureza imobiliária			
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2c	1.120.426	976.273
De natureza não imobiliária			
Certificados de depósito bancário	8	660	925
Depósitos judiciais		230	-
		1.121.316	977.198
Investimento			
Propriedades para Investimento			
Imóveis acabados		681.693	674.828
Obras em andamento		-	774
Ajuste de avaliação ao valor justo		562.200	380.808
	9	1.243.893	1.056.410
TOTAL DO ATIVO		2.646.299	2.384.758
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
	Nota	09/07/1905	08/07/1905
Circulante			
Rendimentos a distribuir	13	18.240	32.807
Impostos e contribuições a recolher		5	21
Provisões e contas a pagar	22.4	4.330	4.954
Obrigações por aquisição de imóveis	12	44.235	17.040
		66.810	54.822
Não Circulante			
Exigível ao longo prazo			
Provisões e contas a pagar	22.4	13.326	8.713
Obrigações por aquisição de imóveis	12	173.043	221.069
Obrigações por depósitos em garantia	8	660	925
Demandas judiciais	18	33	-
		187.062	230.707
TOTAL DO PASSIVO		253.872	285.529
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Cotas integralizadas		1.659.669	1.659.672
Gastos com colocação de cotas		(38.806)	(38.806)
Reserva de contingência		16.755	16.755
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento		562.200	380.808
Lucros acumulados		192.609	80.800
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	14	2.392.427	2.099.229
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		2.646.299	2.384.758

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro

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

	Nota	2017	2016
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	10	79.980	87.447
Receitas de estacionamento	10	74	-
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		443	1.161
Receitas de multas rescisórias		4.434	237
Descontos concedidos	16	(861)	(2.934)
Provisão para créditos em liquidação duvidosa		-	(4)
Outras receitas		571	2.243
		84.641	88.150
Custo de propriedades para investimento vendidas			
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas		-	4.400
Custo de propriedades para investimentos vendidas		-	(1.907)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas		-	(357)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	9	181.392	(132.522)
		181.392	(130.386)
Despesas de juros e atualização monetária de captação de recursos e aquisição de imóveis			
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis		(21.859)	(23.671)
Despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis		(1.464)	(5.090)
	12 e 16	(23.323)	(28.761)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais		(1.729)	(1.799)
Despesas de comissões		(803)	(851)
Despesas de condomínio		(3.837)	(3.818)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(339)	(660)
Taxa de administração - Imóvel		(1.299)	(1.736)
	16	(8.007)	(8.864)
Resultado líquido de propriedades para investimento			
		234.703	(79.861)
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2a	2.095	105
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2a	(135)	(1)
Rendimentos de entidade controlada não consolidada	6	64.427	107.581
Ajuste a valor justo de entidade controlada não consolidada	5.2c	106.841	(276.261)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6	3.801	6.040
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2c	4.931	(3.488)
Rendimento de letras de créditos imobiliários (LCI)	5.2b	21.100	45.285
		203.060	(120.739)
Resultado líquido de atividades imobiliárias			
		437.763	(200.600)
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5.1	1.173	14.190
Receitas com debêntures	5.1	1.264	5.818
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	16	(218)	(2.776)
		2.219	17.232
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	16	(203)	(115)
Despesa legais	16	(107)	(515)
Despesas de gestão	11 e 16	(26.613)	(20.300)
Taxa de administração - Fundo	11 e 16	(3.540)	(3.918)
Outras receitas (despesas) operacionais	16	(366)	878
		(30.829)	(23.970)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício			
		409.153	(207.338)
Quantidade de cotas integralizadas			
		19.224.537	19.224.537
Lucro (prejuízo) por cota - R\$			
		21,28	(10,79)
Valor patrimonial da cota - R\$			
		124,45	109,20

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	Lucros Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2015		1.973.069	(38.806)	32.435	517.109	426.918	2.910.725
Amortização de cotas		(313.397)	-	-	-	-	(313.397)
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(207.338)	(207.338)
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	9	-	-	-	(132.522)	132.522	-
Baixa de ajuste a valor justo de propriedades para investimento		-	-	-	(3.779)	357	(3.422)
Reversão de reserva de contingência		-	-	(15.680)	-	15.680	-
Rendimentos destinados no exercício	13	-	-	-	-	(287.339)	(287.339)
Em 31 de dezembro de 2016	14	1.659.672	(38.806)	16.755	380.808	80.800	2.099.229
Amortização de cotas		(3)	-	-	-	-	(3)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	409.153	409.153
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	9	-	-	-	181.392	(181.392)	-
Rendimentos destinados no exercício	13	-	-	-	-	(115.952)	(115.952)
Em 31 de dezembro de 2017	14	1.659.669	(38.806)	16.755	562.200	192.609	2.392.427

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

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

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

Em milhares de reais

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	80.617	88.526
Recebimento de receitas de estacionamento	68	-
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	443	1.161
Recebimento de receitas de multas rescisórias	4.434	237
Pagamento de luvas em contratos de locação	-	(2.700)
Pagamento de despesas de consultoria	(200)	(207)
Pagamento de despesas de gestão	(26.432)	(21.015)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(316)	(876)
Pagamento de despesas de condomínio	(3.836)	(2.278)
Pagamento de despesas de comissões	(459)	(851)
Pagamento de despesas de impostos e contribuições	(1.753)	(1.799)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(3.519)	(4.158)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(1.370)	(1.647)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(107)	(513)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(218)	(2.778)
Pagamentos (recebimentos) diversos	394	845
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>47.746</u>	<u>51.947</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação e resgate de cotas de fundo de renda fixa e debêntures	28.800	(10.638)
Aplicação e resgate de letras de créditos imobiliários (LCI)	188.996	214.203
Aplicação e resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(130.437)	-
Aquisição de cotas de entidade controlada não consolidada	(32.381)	(102.827)
Recebimento de rendimentos de entidade controlada não consolidada	67.818	104.103
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	3.801	6.041
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	2.171	156
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	(1.822)	(1.475)
Venda de imóveis para renda	-	369.303
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>126.946</u>	<u>578.866</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas	(3)	(313.397)
Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(23.283)	(18.944)
Pagamento de amortização do principal por obrigações na aquisição de imóveis	(20.871)	(24.516)
Rendimentos pagos	(130.519)	(273.966)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	(17)	11
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(174.693)</u>	<u>(630.812)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1)	1
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	1	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	<u>-</u>	<u>1</u>
Reconciliação do lucro líquido (prejuízo) com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	409.153	(207.338)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	135	1
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(181.392)	132.522
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	40	3.165
Provisão para créditos em liquidação duvidosa	-	4
Ajuste a valor justo de entidade controlada não consolidada	(106.841)	276.261
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	(4.931)	3.488
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(92.939)	(179.385)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	24.521	23.229
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>47.746</u>	<u>51.947</u>

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

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

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

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

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

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que encontra-se também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avaliam periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sendo a última negociação ocorrida até 31 de dezembro de 2017, realizada em 28 de dezembro de 2017, com valor da cota de R\$ 106,00 (cento e seis reais) e 31 de dezembro de 2016, realizada em 29 de dezembro de 2016, com valor da cota de R\$ 95,50 (noventa e cinco reais e cinquenta centavos).

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às 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 2017 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 27 de fevereiro de 2018.

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 exercício 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 e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros 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.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.3 Entidades controladas não consolidadas

a) Condição de entidade de investimento

A Administradora avaliou que o Fundo se qualifica como sendo entidade de investimento com base nas seguintes características típicas determinadas pelo Pronunciamento Técnico CPC 36: (i) O Fundo obtém recursos de um ou mais investidores com o intuito de prestar a esses investidores serviços de gestão de investimento (ii) O Fundo se compromete com os seus investidores no sentido de que seu propósito comercial é investir recursos exclusivamente para retornos de valorização do capital e receitas de investimentos e (iii) O Fundo mensura e avalia o desempenho de substancialmente todos os seus investimentos com base no valor justo.

b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

As aplicações em entidades controladas não consolidadas referem-se a cotas de fundos de investimento imobiliários que o Fundo exerce gestão. Tendo em vista a obrigatoriedade de aplicação da exceção à consolidação, o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado. O valor justo dos fundos correspondem da data base ao seu respectivo valor patrimonial uma vez que os ativos substanciais desta entidade foram avaliados a valor justo. A variação no valor justo é reconhecida na demonstração do resultado do período.

3.4 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. O valor justo da propriedade para investimento é determinado sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas, conforme item 37 do CPC 28 - Propriedades para Investimento.

3.5 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, 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.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 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.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 9.

III) Valor justo das entidades controladas não consolidadas: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo da entidade controlada não consolidada corresponde ao seu respectivo valor patrimonial uma vez que os ativos substanciais desta entidade foram avaliados a valor justo. As informações sobre a referida entidade controlada não consolidada estão descritas na Nota 5.2 (c).

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

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

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

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 período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- 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.

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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 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.

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para proposição da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

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 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.

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário 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 fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016 estão representadas por:

5.1 De natureza não imobiliária

	2017	2016
(a) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF	12.930	12.770
(b) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	243	1.719
(c) Debêntures	-	25.047
	13.173	39.536

- (a) Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro 2016, 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 2017 e 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.
- (c) Em 31 de dezembro de 2016, está composto por debêntures emitidas pelo Banco Votorantim S/A com vencimento em 26 de junho de 2017 e está demonstrado ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço de acordo com as taxas de remuneração contratadas (92,00% do CDI). O valor contábil dos títulos equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

5.2 De natureza imobiliária

	2017	2016
(a) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	131.098	872
(b) Letras de crédito imobiliário - LCIs	114.500	282.396
(c) Entidade controlada não consolidada	1.050.298	911.076
(d) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	70.128	65.197
	1.366.024	1.259.541
Circulante	245.598	283.268
Não circulante	1.120.426	976.273

(a) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela Brazilian Securities Companhia de Securitização e Ápice Securitizadora S/A com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal para o ativo 13F0012758 e, para o ativo 17J0040026, amortizações mensais de juros e atualização monetária, com o principal sendo amortizado somente no vencimento do papel. Ambos são atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado do Administrador e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em Certificados de recebíveis imobiliários em 31 de dezembro estão compostas como a seguir:

2017										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Classes e séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Brazilian Securities (*)	13F0012758	(1)	n/a	(c); (d); (e); (f)	JR - S311	06/06/2013	05/05/2019	9,50% 100% CDI +	1	800
Ápice Securitizadora (**)	17J0040026	(1)	n/a	(a); (b); (c)	SR - S80	06/10/2017	19/09/2023	1,6% a.a.	130.000	130.298
									130.001	131.098
2016										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Classes e séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Brazilian Securities (*)	13F0012758	(1)	n/a	(c); (d); (e); (f)	JR - S311	06/06/2013	05/05/2019	9,50%	1	872
TOTAL									1	872

(*) Parte relacionada da administradora do Fundo

(**) Ver Nota 22.7.

Regime de Garantias

- (a) - Alienação fiduciária de Ações
(b) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
(c) - Alienação Fiduciária de Imóvel
(d) - Instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos
(e) - Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locações
(f) - Subordinação dos CRIs Júnior ao Sênior

Legendas

Lastro

(1) - Lastro em financiamento imobiliário

Alienação Fiduciária

(1) - Alienação Fiduciária em 100% dos contratos

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Brazilian Securities (www.braziliansecurities.com.br) e Ápice Securitizadora (www.apicesec.com.br).

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

Saldo em 31 de dezembro de 2015	924
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	105
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	(1)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(156)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	872
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	2.095
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	130.437
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	(135)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(2.171)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	131.098

(b) Letras de crédito imobiliário - LCIs

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, correspondem a Letras de crédito imobiliário, no montante de R\$ 114.500 (2016 - R\$ 282.396), com 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	2017			2016		
	Vencimento	Percentual	Valor	Vencimento	Percentual	Valor
Brazilian Mortgages Companhia Securitizadora				22/09/2019	97,00%	72.402
Caixa Econômica Federal				23/05/2019	90,00%	64.489
Caixa Econômica Federal				29/08/2018	89,00%	51.995
Caixa Econômica Federal				29/08/2018	87,00%	93.510
Caixa Econômica Federal	23/05/2019	90,00%	35.118			
Caixa Econômica Federal	23/09/2019	97,00%	79.382			
			114.500			282.396

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

A movimentação de letras de crédito imobiliário no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2015	451.314
Resgate de letras de crédito imobiliário	(214.203)
Receitas de letras de crédito imobiliário	45.285
Saldo em 31 de dezembro de 2016	282.396
Resgate de letras de crédito imobiliário	(188.996)
Receitas de letras de crédito imobiliário	21.100
Saldo em 31 de dezembro de 2017	114.500

(c) Entidade controlada não consolidada

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

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 o portfólio de ativos imobiliários do FII Prime é composto como segue:

Descrição dos empreendimentos	Valor justo de 2017	Valor justo de 2016
(1) Corresponde a 60% do empreendimento imobiliário denominado Torre Almirante, composto pelo Edifício Torre Almirante, localizado na Avenida Almirante Barroso, nº 81, na cidade e estado do Rio de Janeiro, registrado sob a matrícula nº 27.193 do 7º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objetos das matrículas no 20.866, nº 34.707 e nº 34.721, do 7º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento possui 62.200 m² de área construída total com 36 pavimentos para locação para escritórios comerciais (34 pavimentos na torre de escritórios e 2 pavimentos no edifício-garagem), totalizando 16.742 m² de área privativa total, além de 382 vagas de estacionamento no edifício-garagem anexo (além de 40 vagas rotativas).	318.321	304.946
(2) Corresponde a 100% do empreendimento imobiliário denominado Brazilian Financial Center, localizado na Avenida Paulista, no 1.374, na cidade de São Paulo, tendo as suas matrículas registradas no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. O terreno possui uma área de 7.332,74 m² com 18 pavimentos e vagas de garagem, totalizando 43.084,09 de área locável.	717.648	615.485
	1.035.969	920.431

A movimentação do investimento do Fundo no FII Prime para o exercício está demonstrada a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2015	1.084.510
Aquisição de cotas de entidade controlada não consolidada	102.827
Ajuste a valor justo de entidade controlada não consolidada	(276.261)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	911.076
Aquisição de cotas de entidade controlada não consolidada	32.381
Ajuste a valor justo de entidade controlada não consolidada	106.841
Saldo em 31 de dezembro de 2017	1.050.298

Em 31 de dezembro de 2017, a taxa de vacância correspondente aos imóveis Torre Almirante e Brazilian Financial Center é de 82,00% e 5,00%, respectivamente (2016 - 0% e 0%).

O FII Prime é controlador do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp ("FII Cenesp"), uma vez que possui participação de 78,04% (2016 - 78,04%), de cotas do mesmo. O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp ("FII Cenesp"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído em 06 de abril de 2011, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM n.º 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 27 de julho de 2011. O FII Cenesp possui suas cotas negociadas na BM&FBovespa - Bolsa de Valores de Mercadorias e Futuros.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 o portfólio de ativos imobiliários do FII Cenesp é composto como segue:

Descrição dos empreendimentos	Valor justo de 2017	Valor justo de 2016
Corresponde ao Edifício CENESP, localizado na Av. Maria Coelho Aguiar, 215 - São Paulo/SP. Sendo as unidades comerciais: Bloco A - 1º, 4º e 8º andares; Bloco B - 3º ao 8º andares; Bloco C - 1º andar; Bloco D - 1º, 2º, 4º ao 7º andares; Bloco E - 4º, 5º e 7º andares; Bloco F - 3º e 4º andares; e 102 vagas de estacionamento tendo as suas matrículas registradas no 11º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo. O empreendimento foi construído em um terreno total de 233.924 m², a fração ideal do terreno correspondente às unidades em estudo totalizam 23,758173% que possui uma área privativa total de 59.725,05m².	289.063	272.526
	289.063	272.526

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, a taxa de vacância correspondente ao portfólio do FII Cenesp é de 45,50% (2016 - 34,80%).

(d) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários no montante de R\$ 70.128 (2016 - R\$ 65.197), são classificadas como ativos financeiros para negociação e são registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado.

Composição da carteira

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

Fundo	2017		
	Quantidade de cotas	Valor de mercado das cotas	Saldo
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria (*)	407.028	43,80	17.828
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Projeto Água Branca	126.198	342,50	43.223
Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office (*)	118.205	76,79	9.077
			70.128
Fundo	2016		
	Quantidade de cotas	Valor de mercado das cotas	Saldo
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria (*)	407.028	50,90	20.718
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Projeto Água Branca	126.198	293,03	36.980
Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office (*)	118.205	63,45	7.499
			65.197

Legenda

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

6. Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber

Compreendem os rendimentos a receber proveniente do investimento no Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio.

A movimentação no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2015	5.408
Rendimentos apropriados no exercício	107.581
Rendimentos recebidos no exercício	(104.103)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	8.886
Rendimentos apropriados no exercício	64.427
Rendimentos recebidos no exercício	(67.818)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	5.495

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

7. Contas a receber

7.1 Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Os valores que compõem o contas a receber de aluguéis e estacionamento possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	2017	2016
A vencer	6.622	7.562
Vencidos até 120 dias	492	-
Vencidos de 181 a 360 dias	-	374
Vencidos acima de 360 dias	4.603	4.984
	11.717	12.920

7.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, os valores que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

Prazo	2017	2016
Vencidos de 181 a 360 dias	-	(374)
Vencidos acima de 360 dias	(4.603)	(4.229)
	(4.603)	(4.603)

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	2017	2016
Saldo no início do exercício	(4.603)	(4.603)
Constituição da provisão	-	(4)
Reversão de provisão para crédito de liquidação	-	4
Saldo ao final do exercício	(4.603)	(4.603)

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

São valores garantidos através de depósito caução, equivalentes a 3 (três) meses de aluguéis, conforme descrito nos contratos de locação, cujos recursos estão aplicados em certificados de depósitos bancários sendo remunerados às seguintes taxas:

Taxa de remuneração	2017	2016
98,50% do CDI	-	876
99,00% do CDI	-	49
91,00% do CDI	660	-
	660	925

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

9. Propriedades para investimento

Descrição dos empreendimentos	Valor justo de 2017	Valor justo de 2016
1) Corresponde ao Edifício Volkswagen, localizado na Rua Volkswagen, 291 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 7.901,89 m ² e possui atualmente uma área bruta locável de 12.560,00 m ² , e está composto por bloco único de escritórios constituído por nove andares tipo, um pavimento térreo com refeitório, auditório e recepção, e dois subsolos destinados a estacionamento de veículos e centro de conveniência.	118.808	87.782
2) Corresponde ao Edifício Montreal - Comshell, localizado na Avenida das Américas, 4.200 - bloco 5 - Rio de Janeiro/RJ. O empreendimento foi construído em uma área total de 6.049,30 m ² , e possui atualmente uma área bruta locável de 6.438,87 m ² , e está composto por um bloco único de escritórios composto por sete pavimentos, com subsolo, térreo e andares tipos penthouse e cobertura.	39.163	61.031
3) Corresponde ao Centro Empresarial Transatlântico, localizado na Rua Verbo Divino, 1.488 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 13.163,00 m ² (a fração ideal de terreno correspondente as unidades do Fundo totalizam 23,76080%), e possui atualmente uma área bruta locável de 4.564,80 m ² , e está composto por 1 ^o e 2 ^o andares.	28.828	31.092
4) Corresponde ao Flamengo Park Towers, localizado na Praia do Flamengo, 66 - Rio de Janeiro/RJ. O empreendimento foi construído em um terreno de 10.000,00 m ² (área correspondente ao Bloco A, corresponde à fração ideal de 34,55% do terreno mencionado), e possui atualmente uma área bruta locável de 7.675,20 m ² , e está composto por dois blocos de escritórios - denominados Blocos A e B - interligados por térreo e subsolo.	57.253	69.012
5) Corresponde ao Edifício Morumbi, localizado na Avenida Morumbi, 8.234 São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 7.620,42 m ² e possui atualmente uma área bruta locável de 10.625,80 m ² , e está composto por 1 bloco composto por 8 pavimentos e core central, tendo subsolo, térreo, andares tipo e cobertura.	64.297	57.673
6) Corresponde a 68,93% do Edifício Eldorado, localizado na Avenida das Nações Unidas, 8.501 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 68.842,00 m ² , (área total referente ao empreendimento Eldorado Business Tower e Shopping Eldorado). A fração ideal de terreno correspondente as unidades do Fundo totalizam 5,2080%, com uma área bruta locável de 45.400,27 m ² , e está composto pelos andares 1 ^o ao 5 ^o , 7 ^o e 8 ^o , 18 ^o ao 32 ^o e cobertura (*).	861.863	696.055
7) Corresponde ao Edifício Burity, localizado na Avenida Indianópolis, 3.096 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 10.000,00 m ² , com uma área construída de 11.084,00 m ² e possui atualmente uma área bruta locável de 10.549,54 m ² , e está composto de dois blocos (A) contendo do 1 ^o ao 5 ^o andares, (B) contendo do 1 ^o ao 6 ^o andares e vagas de garagem.	73.681	53.765
	1.243.893	1.056.410

(*) A totalidade das unidades detidas pelo Fundo no imóvel Edifício Eldorado, adquiridas em maio de 2009 e junho de 2013, encontram-se alienadas fiduciariamente como garantia da adimplência das parcelas devidas até a quitação integral do preço de aquisição e celebração da escritura definitiva de compra e venda dos imóveis (Nota 12).

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

Saldo em 31 de dezembro de 2015	1.189.500
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(132.522)
Reversão de marcação a mercado de imóvel vendido	(3.779)
Custo do imóvel vendido	(1.907)
Gastos capitalizados ao valor contábil	2.213
Complemento de provisão de ITBI (Nota 22.4)	2.905
Saldo em 31 de dezembro de 2016	1.056.410
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	181.392
Gastos capitalizados ao valor contábil	1.478
Complemento de provisão de ITBI (Nota 22.4)	4.613
Saldo em 31 de dezembro de 2017	1.243.893

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, para data base de 30 de novembro de 2017 e de 2016, formalmente aprovados pela administração em dezembro de 2017 e dezembro de 2016.

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

Empreendimento	2017		Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
	Taxa de vacância	Taxa de desconto			
Edifício Volkswagen	0,00%	9,85%	15 anos	9,85%	8,75%
Edifício Montreal	85,40%	10,69%	10 anos	10,69%	9,50%
Centro Empresarial Transatlântico	12,50%	10,42%	10 anos	10,42%	9,25%
Flamengo Park Towers	92,30%	10,69%	10 anos	10,69%	9,50%
Edifício Morumbi (antigo Edifício Cargill)	70,70%	10,35%	10 anos	10,35%	9,25%
Edifício Eldorado	2,20%	8,25%	10 anos	8,25%	7,50%
Edifício Burity	7,20%	9,85%	15 anos	9,85%	8,75%

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

2016				
Empreendimento	Taxa de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Volkswagen	0,00%	15 anos	11,50%	10,50%
Edifício Montreal	30,98%	10 anos	11,00%	10,00%
Centro Empresarial Transatlântico	12,50%	10 anos	11,00%	10,00%
Flamengo Park Towers	69,20%	10 anos	11,00%	10,00%
Edifício Morumbi (antigo Edifício Cargill)	77,50%	10 anos	12,00%	10,00%
Edifício Eldorado	6,50%	10 anos	10,50%	8,50%
Edifício Burity	2,30%	15 anos	12,00%	10,00%

Na mensuração do valor justo em 31 de dezembro de 2017, foi considerada absorção de vacância substancialmente no 1º ano para os Edifícios Montreal, Flamengo Park Towers, Morumbi (antigo Edifício Cargill), Centro Empresarial Transatlântico e 8º ano para os Edifícios Eldorado e Volkswagen.

Na mensuração do valor justo em 31 de dezembro de 2016, dos imóveis Edifício Montreal, Flamengo Park Towers e Edifício Morumbi (antigo Edifício Cargill) foram consideradas absorção da vacância em 8 (oito), 10 (dez) e 15 (quinze) meses, respectivamente.

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

A administração revisou as condições de mercado das propriedades para investimento, detidas diretamente pelo Fundo ou através das entidades controladas não consolidadas, em 31 de dezembro de 2017 e concluiu que os valores justos dos imóveis apurados para a data base de 30 de novembro de 2017 não sofreram alteração para 31 de dezembro de 2017.

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados:

Natureza do Bem	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Edifício Volkswagen	(1)	115.250
Edifício Montreal - Comshell	(2)	80.000
Centro Empresarial Transatlântico	(3)	88.000
Flamengo Park Towers	(4)	97.000
Edifício Eldorado	(5)	278.605
Edifício Morumbi (antigo Edifício Cargill)	(5)	278.605
Edifício Burity	(5)	278.605

(1) Movimentação de terra e tsunamis combinados, alagamento e quebra de barragens combinados, vendaval e granizo combinados, tumultuo, atos dolosos, greve e lock-out combinados, despesas com reposição de moldes e ferramentais, contas a receber, desentulho, demolição, despesas com serviço de bombeiros, roubo e/ou furto de valores no interior do estacionamento mediante arrombamento, limpeza e remoção e disposição de contaminantes ou poluentes, honorários de peritos, despesas com pesquisa e desenvolvimento, linhas de transmissão e distribuição.

(2) Incêndio (inclusive decorrente de tumultos), raio, explosão de qualquer natureza e queda de aeronaves, alagamento e/ou inundação, danos elétricos, desmoronamento, equipamentos eletrônicos (sem roubo), quebra de máquinas, quebra de vidros (sem quebra espontânea), roubo e/ou furto qualificado de bens do segurado, tumultos (com atos dolosos), vendaval/fumaça (inclui impacto de veículos), ruptura de tanques e tubulações, responsabilidade civil operações, responsabilidade civil empregador, responsabilidade civil garagista compreensiva, responsabilidade civil portões e cancelas, responsabilidade civil síndico, danos morais.

(3) Danos elétricos, desmoronamento, impacto de veículos, quebra de vidros/anúncios luminosos, RC portões automáticos, RC danos morais, RC guarda veículos - parcial, RC condomínio, RC síndico, tumultos, greves, lock-outs, vazamentos, tanques e tubulações, vendaval, ciclone, tornado e granizo.

(4) Incêndio, raio, explosão, fumaça e queda de aeronaves, danos elétricos, danos morais, derrame de sprinklers, equipamentos, impacto de veículos terrestres, quebra de vidros, mármore e granitos, RC do condomínio, RC do síndico, roubo ou furto de conteúdo, RC guarda de veículos de terceiros - inc, roubo, RC portões, ruptura de tubulação, tumultuo, greves e lock-outs, vendaval, furacão, ciclone, tornado e granizo.

(5) Incêndio, inclusive decorrente de tumultos, queda de raio, explosão e implosão de qualquer natureza e queda de aeronave (garantia básica); lucros cessantes Lb - decorrente de incêndio, inclusive decorrente de tumultos, queda de raio, explosão e implosão de qualquer natureza (garantia básica) - Pl: 12 meses; danos elétricos; vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo, queda de aeronaves ou quaisquer outros engenhos aéreos ou espaciais, impacto de veículos terrestres e fumaça; roubo de valores no interior das dependências do segurado; equipamentos móveis (com tração própria); recomposição de registros e documentos; quebra de vidros; alagamento e/ou inundação; anúncios/letreiros luminosos; equipamentos estacionários; roubo e furto qualificado de bens nas dependências do segurado; quebra de máquinas; equipamentos portáteis; pequenas obras de engenharia para ampliações, reparos ou reformas; despesas com honorários de peritos - danos materiais; vazamentos acidental de tanque, ruptura de encanamentos ou tubulações do próprio imóvel; equipamentos eletrônicos sem roubo; roubo e/ou furto qualificado no interior fora do estabelecimento; tumultos, greves, lock-out e atos dolosos; derrame ou vazamento de chuveiros automáticos (sprinklers) e rede de hidrantes; desmoronamento; remoção de entulhos; responsabilidade civil - condomínio; responsabilidade civil do síndico.

As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo da auditoria.

10. Receita de aluguéis e estacionamento

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 compreendem aluguéis e estacionamento das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 9. As unidades de locações dos imóveis são lajes corporativas, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

11. Encargos e taxa de administração

A Administradora recebe uma remuneração por seus serviços composta de:

(a) valor equivalente a 0,250% (duzentos e cinquenta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo;

(b) valor equivalente a 1,50% a.a. (um e meio por cento) sobre o valor de mercado do FUNDO, a ser calculado e provisionado diariamente, sendo que o valor de mercado do FUNDO em cada data será obtido pela multiplicação do número de cotas emitidas e integralizadas do FUNDO naquela data pelo valor médio do dia de negociação da cota do FUNDO no mercado secundário em bolsa de valores, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, incluído na remuneração da administradora, mas a ser pago a terceiros, nos termos dos artigos 31 e 46, §2º deste Regulamento. Conforme mencionado na Nota 22.8, o Gestor do Fundo reduziu, de forma voluntária, a taxa de gestão do Fundo de 1,50% a.a. para 1,10% a.a. sobre o valor de mercado do Fundo, ou seja uma redução de 27%, a partir de 01 novembro de 2017, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, perdurando, portanto, até outubro de 2019.

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

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

O valor de despesa de taxa de administração reconhecido no exercício em 31 de dezembro de 2017 e 2016 foi de R\$ 3.540 (2016 - R\$ 3.918), a qual é calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

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

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o Fundo incorreu em despesas com gestão imobiliária de R\$ 26.613 (2016 - R\$ 20.300), junto a empresa a BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.

12. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o saldo de obrigação por aquisição de imóvel está composto pelo imóvel Eldorado e montam R\$ 217.278 (2016 - R\$ 238.109). Durante o exercício o Fundo incorreu em juros e atualizações monetárias no montante de R\$ 23.323 (R\$ 2016 - 28.761).

A totalidade das unidades detidas pelo Fundo no imóvel Edifício Eldorado, adquiridas em maio de 2009 e junho de 2013, encontra-se alienada fiduciariamente como garantia da adimplência das parcelas devidas até a quitação integral do preço de aquisição e celebração da escritura definitiva de compra e venda dos imóveis a serem pagos em 71 parcelas mensais e consecutivas, atualizadas pela TR acrescido de uma taxa fixa de 10,17% ao ano, calculada com base exponencial e cumulativa na forma de pro rata temporais.

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

	2017	2016
Obrigação por aquisição de imóveis (circulante)	44.235	17.040
Obrigação por aquisição de imóveis (não circulante)	173.043	221.069
	217.278	238.109

13. Política de distribuição dos resultados

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	2017	2016
Rendimentos		
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	409.153	(207.338)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(181.392)	132.522
Reversão do ajuste ao valor justo de propriedades para investimentos vendidas	-	357
Ajuste ao valor justo de entidade controlada não consolidada	(106.841)	276.261
Ajuste ao valor justo de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	135	1
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(4.931)	3.488
Receitas de vendas de propriedades para investimentos	-	364.903
Custo de propriedades para investimentos vendidas	-	(299.776)
Receitas com rendimentos de cotas de fundos imobiliários não recebidas e pagas no exercício	201	(201)
Rendas provisionadas porém não recebidas	(492)	374
Despesas de juros e atualização monetária com obrigações por compra de imóveis (não pagas)	40	4.245
Outros ajustes	79	(4)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	115.952	274.832
Rendimentos pagos de forma antecipada	-	(12.052)
Despesas de juros e atualização monetária com obrigações por compra de imóveis (não pagas) de exercícios anteriores (Constituição)/reversão de reserva de contingência	-	8.879
	-	15.680
(-) Parcela dos rendimentos retidos/adicionados a serem aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas	-	12.507
	115.952	287.339
Rendimentos apropriados		
Rendimentos a distribuir	(18.240)	(32.807)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	32.807	19.434
	130.519	273.966
% do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	104,55%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	-	12.507

O Fundo vem adotando como prática de cálculo de distribuição dos resultados a não dedução dos montantes correspondentes a amortização do principal das PMT's pagas referente as obrigações por aquisição de imóveis (Nota 12).

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 6,79 (expresso em reais) e (2016 - R\$ 14,25 (expresso em reais)).

(*) Tratam-se de rendimentos acumulados de exercícios anteriores pagos no período.

14. Patrimônio Líquido

14.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2017 está composto de 19.224.537 cotas (2016 - 19.224.537 cotas), com valor de R\$ 0,086331 cada (2016 - R\$ 0,086331), totalizando R\$ 1.659.669 (2016 - R\$ 1.659.672).

Em 31 de dezembro de 2017 ocorreram amortização de cotas no montante de R\$ 3 (2016 - R\$ 313.397).

14.2 Gastos com colocação de cotas

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas em exercícios anteriores no montante de R\$ 38.806, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

14.3 Reserva de contingência

O regulamento estabelece a criação de Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. 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.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, o Fundo reverteu reserva de contingência no montante de R\$ 15.680 que foram destinadas ao pagamento de rendimentos aos cotistas.

14.4 Ajuste de avaliação a valor justo (propriedades para investimento)

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento do Fundo, apurado com base em laudos de avaliação, conforme descrito na Notas 3.4 e 3.8 - II. Para melhor apresentação, ao final de cada exercício, o valor do ajuste referente ao exercício é apropriado do lucro líquido do exercício para esta rubrica contábil.

15. Retorno sobre o patrimônio líquido

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016 (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 19,49% (2016 - negativo em 7,98%).

16. Encargos debitados ao Fundo

	2017		2016	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Descontos concedidos	861	0,04%	2.934	0,12%
Despesas de comissões	803	0,04%	851	0,03%
Despesa de administração - Imóvel	1.299	0,06%	1.736	0,07%
Despesas de condomínio	3.837	0,18%	3.818	0,16%
Despesas de reparos, manutenção e conservação	339	0,02%	660	0,03%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	218	0,01%	2.776	0,11%
Despesas de gestão imobiliária	26.613	1,25%	20.300	0,83%
Despesa de consultoria	203	0,01%	115	0,00%
Despesa legais	107	0,01%	515	0,02%
Taxa de administração - Fundo	3.540	0,17%	3.918	0,16%
Despesas de juros com obrigações por compra de imóveis	21.859	1,02%	23.671	0,97%
Despesas de atualização monetária com obrigações por compra de imóveis	1.464	0,07%	5.090	0,21%
Despesas tributárias	1.729	0,08%	1.799	0,07%
Outras despesas operacionais	366	0,02%	-	0,00%
	63.238	2,98%	68.183	2,78%

Para 31 de dezembro de 2017 e 2016, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício no valor de R\$ 2.135.181 (2016 - R\$ 2.439.510).

17. Tributação

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

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

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

18. Demandas judiciais

O Fundo vem respondendo a processo na esfera fiscal e, baseado na opinião da administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda desse processo foi avaliada como provável, tendo sido constituída provisão. Em 31 de dezembro de 2017, o valor envolvido neste processo em risco para o Fundo avaliado como provável monta R\$ 33 - (2016 - R\$ 0).

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

19. 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.

20. Partes relacionadas

Durante o exercício o Fundo realizou transações com partes relacionadas, as mesmas estão descritas em detalhes nas Notas 5, 6, 7, e 11. O Banco Panamericano locatário do Fundo que é parte relacionada do administrador locou o Bloco A do Edifício Burity.

21. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

a) 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				
Cotas de fundos de renda fixa	13.173	-	-	13.173
Certificado de depósito bancário - CDBs - vinculadas a depósitos em garantia	660	-	-	660
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	131.098	-	131.098
Letras de crédito imobiliário - LCLs	-	114.500	-	114.500
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	70.128	-	-	70.128
Entidade controlada não consolidada	-	-	1.050.298	1.050.298
Propriedades para investimento	-	-	1.243.893	1.243.893
Total do ativo	83.961	245.598	2.294.191	2.623.750

b) 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				
Cotas de fundos de renda fixa	14.489	-	-	14.489
Certificado de depósito bancário - CDBs - vinculadas a depósitos em garantia	925	-	-	925
Debêntures	-	25.047	-	25.047
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	872	-	872
Letras de crédito imobiliário - LCLs	-	282.396	-	282.396
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	65.197	-	-	65.197
Entidade controlada não consolidada	-	-	911.076	911.076
Propriedades para investimento	-	-	1.056.410	1.056.410
Total do ativo	80.611	308.315	1.967.486	2.356.412

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na Nota 9 (Propriedades para investimento) e das entidades controladas não consolidadas estão demonstradas na Nota 5.2.

22. Outras informações

22.1 Em atendimento à Instrução CVM n.º 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, contratou a PricewaterhouseCoopers 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.

22.2 Em 31 de dezembro de 2017 o saldo de outros créditos, de R\$ 9.283 (2016 - R\$ 10.647), está representado substancialmente por allowance já pagas no valor de R\$ 9.283 (2016 - R\$ 10.644) os quais estão sendo apropriados para despesa com base no prazo de contrato de locação.

22.3 Em 31 de dezembro de 2017 o saldo de outros valores a receber de R\$ 427 (2016 - R\$ 495), está representado substancialmente por valores pagos de condomínio ainda não reembolsados no valor de R\$ 0 (2016 - R\$ 283), valores a receber de aluguéis não repassados pela Securitizadora no valor de R\$ 350 (2016 - R\$ 92) e valores pagos de IPTU e ainda não reembolsados no valor de R\$ 77 (2016 - R\$ 0).

22.4 Em 31 de dezembro de 2017 o saldo de provisões e contas a pagar no montante de R\$ 17.656 (2016 - R\$ 13.667), estão representados substancialmente por provisão de ITBI da parcela do imóvel Eldorado Business Tower adquirido em 2013, no valor de R\$ 13.326 (2016 - R\$ 8.713), aluguéis/condomínios recebidos indevidamente no valor de R\$ 673 (2016 - R\$ 1.823), despesas de taxa de gestão no valor de R\$ 1.836 (2016 - R\$ 1.656).

22.5 O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund divulgou fato relevante em 26 de abril de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado, que o Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio ("FII Prime"), cujas cotas, nesta data, são integralmente detidas pelo BC Fund, divulgou, em conjunto com o Fundo de Investimento Imobiliário - FII Torre Almirante (CNPJ/MF nº 07.122.725/0001-00 - Código CVM: 095-7), o seguinte Fato Relevante: Os Fundos assinaram no dia 26 de abril de 2017 um Contrato de Locação referente aos andares 31º, 32º, 33º, 34º, 35º e 36º do edifício denominado "Torre Almirante", localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Almirante Barroso nº 81, com área locável de 7.284,20 metros quadrados, pelo prazo de 15 anos contados a partir de 01 de maio de 2017. Essa locação representa aproximadamente 17% da área locável total do Imóvel.

22.6 O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund divulgou fato relevante em 02 de outubro de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado, que recebeu uma proposta não vinculante e não solicitada para aquisição de ativos detidos pelos Fundos ("Portfólio"). A proposta não vinculante e não solicitada para aquisição do Portfólio ("Proposta") foi encaminhada por GTIS Partners Brasil Aquisições e Participações Ltda., REC Gestão de Recursos S.A e UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda. ("Proponentes") e traz como preço de compra para a aquisição do Portfólio o valor de R\$ 2.192.877.000,00 (dois bilhões, cento e noventa e dois milhões, oitocentos e setenta e sete mil reais) ("Preço de Compra Proposto"), sendo R\$ 1.041.380.000,00 (um bilhão, quarenta e um milhões, trezentos e oitenta mil reais) para o FII BC FUND e R\$ 1.151.497.000,00 (um bilhão, cento e cinquenta e um milhões, quatrocentos e noventa e sete reais) para o FII PRIME PORTFOLIO. Conforme referência estabelecida pelos proponentes "o Preço de Compra é equivalente ao valor contábil (book value) dos ativos e corresponde a um valor patrimonial líquido (net equity value) por cota do BC Fund de R\$ 107,53 (cento e sete reais e cinquenta e três centavos) em 31 de julho de 2017." A Gestora entende que o Preço de Compra Proposto não contempla medidas importantes de criação de valor dos Fundos, tais como: (i) a reavaliação do ativo BFC, uma das principais exposições do Fundo e objeto recente de profundo retrofit, que está em fase de entrega e ampliação de áreas locáveis e futura majoração de receitas; (ii) novos investimentos em fase final de estruturação; e (iii) investimentos importantes da Gestora no crescimento e fortalecimento do time de gestão, o início de 2 (dois) especialistas com grande experiência de mercado imobiliário e financeiro dedicados aos Fundos. Pelo exposto, a Gestora decidiu por não aceitar a Proposta.

22.7 O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund divulgou fato relevante em 16 de outubro de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado, que o Fundo assinou documento vinculante que concede ao Fundo, uma vez cumpridas determinadas condições suspensivas, a Opção de Compra ("Opção") de 100% do edifício Urbanity Corporate, com exercício a partir do 4º ano de sua emissão, bem como o direito de adquirir Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") no valor total de R\$ 130.000.000,00. A Opção poderá ser exercida entre o 4º e o 5º ano de sua emissão por uma métrica de valor pré-estabelecida, o que garante para o BC Fund a possibilidade de aquisição de um ativo de alta qualidade numa região de crescimento, de acordo com a estratégia de investimentos estabelecida pela Gestora. A forma pela qual foi estruturado este investimento possibilita um ganho futuro importante para o Fundo, mediante a aquisição do ativo em um momento em que o mercado terá não só se recuperado do atual elevado patamar de vacância e baixos valores de locação, mas também (e principalmente) com a possível escassez de ativos de qualidade disponíveis. A estrutura proporciona um bom carregue e proteção a eventual desvalorização, uma vez ancorada em um ativo de renda fixa com boa estrutura de garantia, em caso de um cenário macroeconômico adverso. O CRI possui como lastro uma debênture emitida pela MARGINAL 16K EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. ("Marginal 16K") veículo de investimentos da H.I.G. Capital, cujos recursos serão direcionados para a compra do edifício Urbanity Corporate. O montante de emissão do CRI é de R\$ 130.000.000,00, com prazo de até 6 anos e remuneração de DI + 1,6% a.a., retorno substancialmente acima dos atuais investimentos de caixa do Fundo. O pagamento de juros será mensal e a amortização do principal ocorrerá no vencimento (bullet). O CRI conta com amplo nível de garantias, incluindo 100% das cotas da Marginal 16K, detentora dos direitos do Imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis futuros provenientes de locação das unidades e a alienação fiduciária do imóvel a ser constituída.

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

- 22.8** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund divulgou fato relevante em 31 de outubro de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado o seguinte: A BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. ("Gestora"), na qualidade de gestora do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund – FII ("Fundo" ou "BCFund"), serve-se da presente para comunicar aos cotistas e ao mercado que reduzirá, de forma voluntária, a taxa de gestão do Fundo de 1,50% a.a. para 1,10% a.a. sobre o valor de mercado do Fundo, ou seja uma redução de 27%, a partir de 01 novembro de 2017, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, perdurando, portanto, até outubro de 2019. A Gestora entende que a alteração servirá para adequar a taxa ao momento atual do mercado, refletindo (i) a mudança em fundamentos macroeconômicos, como a redução da meta da Taxa Selic, de 13,75% a.a. para 7,50% a.a. ao longo do presente ano; e (ii) a lenta recuperação do mercado imobiliário, que ainda apresenta elevados níveis de vacância no setor corporativo, manutenção nominal de valores de locação e concessões de descontos e carências, o que para o Fundo resulta em um patamar de renda abaixo do seu potencial no curto prazo. Adicionalmente, a Gestora destaca que continuará focando seus esforços na geração de valor para o Fundo, por meio de diversas iniciativas como: (i) investimento em ativos bem localizados e defendidos, visando a geração de valor a longo prazo (ex. Opção de compra de 100% Ed. Urbantly), (ii) alocação eficiente do atual caixa do Fundo (exs. aquisição de CRI com forte estrutura de garantias rendendo CDI + 1,60% e estudo de renegociação/pré-pagamento de dívidas), (iii) gestão ativa junto aos inquilinos, locando os ativos de forma rápida e eficiente e minimizando vacâncias (exs. alto giro de novos inquilinos nos últimos dois anos, como os 5 andares no BFC, hoje praticamente em ocupação plena, e a locação parcial do Torre Almirante que representou até o momento cerca 20% da locação na cidade do Rio de Janeiro no ano), (iv) evolução na negociação de venda de ativos mais maduros e com alto ganho de capital a distribuir, (v) fortalecimento da equipe do BCFund com a contratação adicional de 2 pessoas exclusivas ao Fundo, de renome e expertise no mercado (Fernando Okada, ex-Tishman Speyer com 12 anos de experiência no setor - viés comercial e prospecções, e Mauricio Castrucci, síndico profissional com 10 anos de experiência no setor - viés condômino). A Gestora acredita que a redução voluntária da taxa de gestão no atual momento vem em linha com as iniciativas acima descritas, bem como está em conformidade com os interesses dos cotistas do Fundo.
- 22.9** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund divulgou fato relevante em 29 de novembro de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado o seguinte: A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, nº 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, e inscrita no CNPJ/MF sob o número 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM n.º 8695, de 20 de março de 2006 ("Administradora"), na qualidade de administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 08.924.783/0001-01 ("Fundo"), serve-se da presente para, em conformidade com o disposto no Artigo 16 da Instrução Normativa CVM 472/08 e no Parágrafo Primeiro do Artigo 47 da Instrução Normativa CVM número 555/14, informar aos senhores cotistas do Fundo que, em atendimento à exigência expressa da CVM, a redação acerca da taxa de escrituração do regulamento do Fundo foi alterada. A Administradora esclarece que a referida alteração não impactou nos valores cobrados pelo serviço de escrituração de cotas do Fundo que, que permanecem sendo cobrados nos termos do contrato de escrituração em vigor.
- 22.10** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund divulgou fato relevante em 05 de dezembro de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado o seguinte: a BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA ("Gestora"), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND ("FII BC FUND") e do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII PRIME PORTFOLIO ("FII PRIME PORTFOLIO"), em conjunto "Fundos", vêm pela presente informar ao mercado que nesta data de 04 de dezembro de 2017, após o fechamento dos mercados, receberam uma nova proposta não vinculante e não solicitada para aquisição de ativos detidos pelos Fundos ("Portfólio"). Referida proposta, não vinculante e não solicitada para aquisição do Portfólio ("Proposta") foi encaminhada pela UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda. e a REC Gestão de Recursos S.A. tendo como proponente a GTIS Partners Brasil Aquisições e Participações Ltda. ("Proponente") e traz como preço de compra para a aquisição do Portfólio o valor de R\$ 2.327.859.755,00 (dois bilhões, trezentos e vinte sete milhões, oitocentos e cinquenta e nove mil setecentos e cinquenta e cinco reais) ("Preço de Compra Proposto"), sendo R\$ 1.103.413.712,00 (um bilhão, cento e três milhões, quatrocentos e treze mil setecentos e doze reais) para o FII BC FUND e R\$ 1.224.446.043,00 (um bilhão, duzentos e vinte e quatro milhões, quatrocentos e quarenta e seis mil, quarenta e três reais) para o FII PRIME PORTFOLIO. O Proponente afirma que a Proposta "corresponde a um valor patrimonial líquido (net equity value) por cota do BC Fund de R\$ 115,00 (cento e quinze reais) em 30 de setembro de 2017." A Gestora, por sua vez, verificou que o preço proposto corresponde a um valor patrimonial aproximado de R\$ 112,14 (cento e doze reais e quatorze centavos) por cota em 31 de outubro de 2017, data do último fechamento contábil divulgado pelo Fundo. A Gestora se pronunciará sobre a Proposta oportunamente, finda sua análise, que considerará, dentre outros fatores, o laudo semestral de avaliação dos ativos realizado por consultor independente que será divulgado em breve, seguindo a periodicidade previamente adotada pelo Administrador (maio e novembro de cada exercício). Por fim, informamos que a Proposta possui validade de 60 (sessenta) dias, podendo ser prorrogada.
- 22.11** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund divulgou fato relevante em 08 de dezembro de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado o seguinte: a BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA ("Gestora"), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND ("FII BC FUND") e do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII PRIME PORTFOLIO ("FII PRIME PORTFOLIO"), em conjunto "Fundos", vêm pelo presente, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 05 de dezembro de 2017, informar ao mercado que em 07 de dezembro de 2017 receberam esclarecimentos da GTIS Partners Brasil Aquisições e Participações Ltda. ("Proponente"), nos quais a Proponente reitera sua proposta, não vinculante e não solicitada apresentada em 04 de dezembro de 2017 ("Proposta") para aquisição de diversos ativos detidos pelos Fundos e informa que a mesma considera, dentre os ativos que pretende adquirir, as cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CENESP, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 13.551.286/0001-45 ("FII CENESP"), detidas diretamente pelo FII PRIME PORTFOLIO, que representam aproximadamente 78,04% das cotas emitidas pelo FII CENESP. Tendo em vista a informação acima, a Proposta corresponde a um valor patrimonial líquido (net equity value) por cota do BC Fund de R\$ 114,61 (cento e quatorze reais e sessenta e um centavos), considerando a data base de 31 de outubro de 2017, data do último fechamento contábil divulgado pelo Fundo. Reiteramos que a Gestora se pronunciará sobre a Proposta oportunamente, finda sua análise, que considerará, dentre outros fatores, o laudo semestral de avaliação dos ativos realizado por consultor independente que será divulgado em breve, seguindo a periodicidade previamente adotada pelo Administrador (maio e novembro de cada exercício).
- 22.12** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund divulgou fato relevante em 12 de dezembro de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado o seguinte: A Administradora recebeu, de cotista detentor de mais 5% das cotas do Fundo, pedido de convocação de Assembleia Geral de Cotistas do BC Fund para deliberar sobre: venda de ativos detidos pelo Fundo, distribuição dos recursos do produto da venda e a subsequente dissolução e liquidação do Fundo, em consequência da proposta não vinculante e não solicitada recebida em 05 de dezembro de 2017, nos termos do Fato Relevante enviado em 06 de dezembro de 2017. A Administradora ainda aguarda receber o restante da documentação relativa ao referido pedido de convocação e, tão logo a documentação completa seja recebida e atestada a validade jurídica do mesmo, a Administradora procederá com a análise de tal pedido de convocação conforme a regulamentação aplicável e o regulamento do Fundo.
- 22.13** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund divulgou fato relevante em 15 de dezembro de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado o seguinte: o inteiro teor da proposta não vinculante e não solicitada para aquisição de ativos detidos pelos Fundos ("Portfólio") encaminhada em 04 de dezembro de 2017 pela UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda. e a REC Gestão de Recursos S.A. tendo como proponente a GTIS Partners Brasil Aquisições e Participações Ltda. ("Proponente"), bem como dos esclarecimentos enviados pela Proponente em 07 de dezembro de 2017, estão disponíveis nos sites da Administradora, bem como do BC Fund.
- 22.14** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund divulgou fato relevante em 18 de dezembro de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado o seguinte: A Administradora recebeu, do cotista detentor de mais de 5% das cotas do Fundo que havia anteriormente solicitado a convocação de Assembleia Geral de Cotistas do BC Fund para deliberar sobre a venda de ativos detidos pelo Fundo, distribuição dos recursos do produto da venda e a subsequente dissolução e liquidação do Fundo, solicitação de reconsideração do pedido, "tendo em vista as recentes informações relevantes que foram publicadas no dia 15 de dezembro de 2017, incluindo a íntegra da proposta e o novo valor patrimonial do Fundo".
- 23. Eventos subsequentes**
- 23.1** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund e o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII PRIME PORTFOLIO ("FII PRIME PORTFOLIO"), em conjunto "Fundos", divulgaram fato relevante em 02 de fevereiro de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado geral sobre a prorrogação do prazo para análise da proposta ("Proposta") para aquisição de ativos detidos pelos Fundos ("Portfólio") encaminhada em 04 de dezembro de 2017 pela UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda. e a REC Gestão de Recursos S.A. tendo como proponente a GTIS Partners Brasil Aquisições e Participações Ltda. ("Proponente"). A Gestora esclarece que está em tratativas com a Proponente para realizar a venda de um ou mais ativos do Portfólio, e tendo em vista que a Proponente necessita de mais prazo para, em conjunto com a Administradora e a Gestora, definir escopo, termos e condições comerciais, as partes acordaram pela extensão de prazo em 60 (sessenta) dias a contar dessa data, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias. A Gestora se pronunciará sobre a Proposta oportunamente, uma vez que tenha elementos suficientemente detalhados e analisados que assim o permita. Em paralelo, a Gestora comunica que está trabalhando na aquisição de novos ativos visando a reciclagem do Portfólio e a maximização do retorno aos cotistas.

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

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *

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

Informação suplementar - Informações financeiras consolidadas

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Para o benefício dos leitores dessas demonstrações financeiras foram elaboradas informações financeiras consolidadas, contendo o balanço patrimonial consolidado do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 e as demonstrações consolidadas do resultado e dos fluxos de caixa dos trimestres findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016. A destacar que essas informações não são requeridas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis os fundos de investimento imobiliário. Para a elaboração da referidas informações, as seguintes políticas contábeis, previstas nos parágrafos B86, 87, 88 e 92 do Pronunciamento Técnico CPC 36 (R3), foram aplicadas:

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

		31/12/2017		
		Percentual de participação	Patrimônio líquido	Lucro líquido
a)	FII BTG Pactual Corporate Office	100,00%	2.392.427	409.153
b)	FII Prime Portfólio	100,00%	1.050.298	171.268
c)	FII Cenesp	78,04%	306.631	26.393

		31/12/2016		
		Percentual de participação	Patrimônio líquido	Prejuízo
a)	FII BTG Pactual Corporate Office	100,00%	2.099.229	(207.338)
b)	FII Prime Portfólio	100,00%	911.076	(168.681)
c)	FII Cenesp	78,04%	293.438	(31.964)

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

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

Informação suplementar - Balanços patrimoniais consolidados

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

	Em 31 de dezembro de 2017	Em 31 de dezembro de 2016
Ativo		
Circulante		
Disponibilidades	-	1
Aplicações Financeiras		
De natureza não imobiliária		
Cotas de fundo de renda fixa	34.627	69.918
De natureza imobiliária		
Certificados de recebíveis imobiliários	131.098	873
Letras de crédito imobiliário	124.566	291.619
Contas a receber		
Aluguéis a receber	26.402	24.171
Estacionamento a receber	6	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(5.027)	(7.904)
Outros valores a receber	548	546
Outros créditos	15.799	10.646
	328.019	389.870
Não Circulante		
Realizável ao longo prazo		
Aplicações Financeiras		
De natureza imobiliária		
Cotas de fundo de investimento imobiliário	76.568	70.637
De natureza não imobiliária		
Certificados de depósito bancário	660	1.118
Cotas de fundo de renda fixa	6.617	-
Depósitos judiciais	230	-
	84.075	71.755
Investimento		
Propriedades para Investimento		
Imóveis acabados	1.730.719	1.568.075
Obras em andamento	-	129.237
Ajuste de avaliação ao valor justo	838.207	552.056
	2.568.926	2.249.368
Total do ativo	2.981.020	2.710.993
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Circulante		
Rendimentos a distribuir	18.435	33.063
Impostos e contribuições a recolher	5	21
Provisões e contas a pagar	15.133	6.805
Obrigações por aquisição de imóveis	71.475	25.979
	105.048	65.868
Não Circulante		
Exigível ao longo prazo		
Provisões e contas a pagar	20.907	16.294
Obrigações por recursos em garantia	7.277	6.981
Obrigações por aquisição de imóveis	387.985	458.177
Demandas judiciais	33	-
	416.202	481.452
Total do passivo	521.250	547.320
Patrimônio líquido		
Cotas integralizadas	1.659.669	1.659.672
Gastos com colocação de cotas	(38.806)	(38.806)
Reserva de contingência	16.755	16.755
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	562.200	380.808
Lucros acumulados	192.609	80.800
	2.392.427	2.099.229
Participação de não controladores	67.343	64.444
Total do passivo e patrimônio líquido	2.981.020	2.710.993

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

Informação suplementar - Demonstrações do resultado consolidado

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

	Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017	Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016
Receitas de propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	167.390	217.187
Receitas de estacionamento	671	-
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	544	493
Receitas de multas rescisórias	26.374	1.909
Outras receitas	571	2.243
Descontos concedidos	(932)	(4.437)
(-) Reversão/constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa	1.333	(2.938)
	195.951	214.457
Custo de propriedades para investimento vendidas		
Receitas de vendas de propriedades para investimentos vendidas	-	4.400
Custo de propriedades para investimentos vendidas	-	(1.907)
Reversão do ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	-	(357)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	286.151	(394.563)
	286.151	(392.427)
Despesas de juros e atualização monetária de captação de recursos e aquisição de imóveis		
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(43.608)	(45.568)
Despesas de atualização monetária com obrigações na aquisição de imóveis	(3.040)	(10.145)
	(46.648)	(55.713)
Despesas de propriedades para Investimento		
Despesas de comissões	(825)	(851)
Taxa de administração - Imóvel	(1.880)	(2.500)
Despesas de condomínio	(16.507)	(11.748)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(348)	(812)
Despesas de tributos municipais e federais	(6.197)	(4.305)
	(25.757)	(20.216)
Resultado líquido de propriedades para investimento	409.697	(253.899)
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	2.095	105
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(135)	(1)
Receita de letras de crédito imobiliários (LCI)	21.944	46.397
Rendimento de cotas de fundos imobiliários (FII)	4.024	6.326
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.932	(3.313)
	33.860	49.514
Resultado líquido de atividades imobiliárias	443.557	(204.385)
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	3.842	15.994
Receitas com debêntures	1.264	5.818
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(798)	(3.152)
	4.308	18.660
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas de gestão imobiliária	(27.843)	(22.494)
Taxa de administração do Fundo	(4.877)	(5.373)
Outras receitas (despesas) operacionais	(196)	(766)
	(32.916)	(28.633)
Total	414.949	(214.358)
Participação de não controladores	(5.796)	7.020
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	409.153	(207.338)

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

Informação suplementar - Demonstrações dos fluxos de caixa consolidado

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

	Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017	Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimentos de aluguéis líquido de descontos concedidos	164.181	214.824
Recebimentos de estacionamento	665	-
Recebimentos receitas de multas e juros sobre as propriedades para investimento	544	493
Recebimentos de multas rescisórias	26.374	1.909
Recebimentos de outras receitas operacionais	28	-
Recebimento de receitas com desmobilização	8.525	1.489
Pagamentos de luvas em contratos de locação	(6.651)	(2.700)
Pagamentos de despesas com comissões	(468)	(851)
Pagamento de despesas de energia elétrica	(455)	-
Pagamentos de despesas com consultoria	(200)	(207)
Pagamentos de despesas com gestão imobiliária	(27.699)	(23.179)
Pagamentos de taxas de administração das propriedades para investimento	(1.924)	(2.417)
Pagamentos de despesas com advocacia	(112)	(938)
Pagamentos de taxas de administração do Fundo	(4.862)	(5.664)
Pagamentos de tributos municipais e federais	(6.221)	(4.305)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(46)	(55)
Pagamentos de despesas com condomínio	(16.128)	(10.209)
Pagamentos de manutenção e reparos	(324)	(1.026)
Compensação/pagamento de imposto de renda sobre aplicações financeiras	(798)	(3.154)
Pagamentos (recebimentos) diversos	208	545
	134.637	164.555
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicações em cotas de fundos de renda fixa e debêntures	34.534	(27.156)
Benfeitorias em propriedades para investimento	(29.084)	(78.541)
Recebimento de vendas de propriedades para investimento	-	369.303
Aquisições de letras de créditos imobiliários - LCIs	1	-
Resgates de letras de crédito imobiliário - LCIs	188.996	222.832
Aquisições de cotas de entidade controlada não consolidada	-	(15.607)
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários	4.024	6.326
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(130.437)	-
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	2.171	156
	70.205	477.313
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	-	20.000
Amortização de cotas integralizadas	(3)	(313.397)
Gastos com colocação de cotas	-	(349)
Pagamento de juros e atualização monetária com obrigação por aquisição de imóveis	(45.365)	(41.037)
Pagamento do principal com obrigações por aquisição de imóveis	(25.979)	(29.189)
Rendimentos pagos	(133.479)	(277.980)
IRRF sobre rendimentos pagos	(17)	11
	(204.843)	(641.941)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1)	(73)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	1	74
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	-	1