

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos

CNPJ (11.026.627/0001-38)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
e relatório do auditor independente**



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

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos (“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 Fundo de Fundos 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 Imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

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

Aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2017 a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários representava 77% do seu patrimônio líquido e foi considerada o investimento-chave para o atingimento da rentabilidade do Fundo. Devido à materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos imobiliários foi considerada um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário incluíram, entre outros:

- O entendimento e avaliação dos controles internos do Fundo, incluindo sistemas de tecnologia relevantes e controles implementados nos processos-chave para o processamento das transações, reconciliações com agentes custodiantes e valorização da carteira. Para obter evidência sobre os principais controles externos, obtivemos e analisamos os relatórios independentes sobre o desenho e efetividade operacional dos controles no gestor e partes relacionadas;
- A comparação dos preços da carteira de ativos com cotações de mercado e recálculo as posições detidas pelo Fundo; e
- Conciliação da posição da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo.

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

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento e mensuração das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário do Fundo para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

Como resultado destes procedimentos, identificamos ajuste de auditoria indicando subavaliação da receita que compõe a base de distribuição de rendimentos que, devida a sua imaterialidade, não afetou nossa estratégia de auditoria. Dada a imaterialidade desse ajuste sobre as demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto, a Administradora não corrigiu o referido ajuste, que não resultou em mudança na nossa estratégia de auditoria.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa 7.

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

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas

conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

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

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

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

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

São Paulo, 15 de março de 2018.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



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

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro

Em milhares de reais

Ativo	Nota	2017	2016
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	27.068	5.916
De natureza imobiliária			
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	6.827	7.482
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	5.2	400.426	328.178
Letras de Crédito Imobiliário - LCIs	5.2	68.883	3.356
Negociação e intermediação de valores		2.504	71
Outros valores a receber	16.2	3.017	-
Outros créditos		1	-
		508.726	345.003
Não circulante			
Realizável ao longo prazo			
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária			
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	18.442	27.165
		18.442	27.165
Total do ativo		527.168	372.168
Passivo			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	7	3.032	2.279
Impostos e contribuições a recolher		197	4
Provisões e contas a pagar	16.3	4.798	414
Negociação e intermediação de valores		-	129
		8.027	2.826
Total do passivo		8.027	2.826
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		553.924	431.715
Gastos com colocação de cotas		(20.818)	(15.859)
Reserva de contingências		274	575
Ajuste a valor justo de cotas de fundos imobiliários		(14.984)	(48.170)
Lucros acumulados		745	1.081
Total do patrimônio líquido	8	519.141	369.342
Total do passivo e patrimônio líquido		527.168	372.168

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro

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

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	2.105	3.118
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	(1.666)	895
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIIs	5.2	23.493	31.017
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	5.2	9.827	(1.651)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs	5.2	34.100	41.793
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs		(1.649)	-
Receita de letras de créditos imobiliários - LCIs	5.2	2.369	389
Resultado líquido de atividades imobiliárias		68.579	75.561
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		3.315	940
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	10	(641)	(192)
		2.674	748
Despesas operacionais			
Despesas com postais	10	(27)	(99)
Despesa de consultoria	6 e 10	(5.064)	(3.946)
Taxa de administração - Fundo	6 e 10	(930)	(724)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(46)	(55)
Outras despesas operacionais	10	(79)	(98)
		(6.146)	(4.922)
Lucro líquido do exercício		65.107	71.387
Quantidade de cotas integralizadas		5.949.361	4.215.895
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		10,9435	16,9328
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		87,26	87,61

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Reserva de contingências</u>	<u>Ajuste de avaliação a valor justo</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2015		431.715	(15.859)	112	(89.963)	1.429	327.434
Reserva de contingência		-	-	463	-	(463)	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	71.387	71.387
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs	5.2	-	-	-	41.793	(41.793)	-
Rendimentos apropriados	7	-	-	-	-	(29.479)	(29.479)
Em 31 de dezembro de 2016	8	431.715	(15.859)	575	(48.170)	1.081	369.342
Cotas de investimentos integralizadas		122.209	-	-	-	-	122.209
Gastos com colocação de cotas		-	(4.959)	-	-	-	(4.959)
Reserva de contingências		-	-	(301)	-	301	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	65.107	65.107
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs	5.2	-	-	-	33.186	(33.186)	-
Rendimentos apropriados	7	-	-	-	-	(32.558)	(32.558)
Em 31 de dezembro de 2017	8	553.924	(20.818)	274	(14.984)	745	519.141

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Em milhares de reais

	2017	2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de despesas de consultoria	(4.927)	(4.026)
Pagamento de despesas de correios	(27)	(99)
Pagamento de despesas de impostos e contribuições	(2.097)	(192)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(904)	(720)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(46)	(55)
Recebimento de recursos (ressarcimento de impostos e contribuições)	4.217	-
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(77)	(95)
Caixa líquido das atividades operacionais	(3.861)	(5.187)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIIs	23.493	31.017
Aplicações e resgates de cotas de fundo de renda fixa	(17.837)	(2.398)
Resgates de letras de créditos imobiliários - LCIs	(63.158)	603
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIIs	(94.174)	(70.131)
Venda de cotas de fundos imobiliários - FIIs	63.291	64.418
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	4.829	3.717
Recebimento de juros e atualização monetária	1.971	4.346
Amortizações de cotas de fundos imobiliários investidos - FIIs	-	3.372
Caixa líquido das atividades de investimento	(81.585)	34.944
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	122.209	-
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(4.959)	-
Rendimentos distribuídos	(31.805)	(29.758)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	1	(1)
Caixa líquido das atividades de financiamento	85.446	(29.759)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	(2)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	-	2
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	-	-
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	65.107	71.387
Acertos de reconciliação		
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	1.666	(895)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs	(34.100)	(41.793)
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas		
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(2.105)	(3.118)
Letras de Crédito Imobiliário - LCIs	(2.369)	(389)
Cotas de Fundos Imobiliários - FIIs	(23.493)	(31.017)
Outros ativos	(12.501)	903
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	3.934	(265)
Caixa líquido das atividades operacionais	(3.861)	(5.187)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos
(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 Fundo de Fundos ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 07 de janeiro de 2010, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 07 de janeiro de 2010 e o início de suas atividades em 07 de janeiro de 2010.

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"), ou de direitos a eles relativos: (a) cotas de outros Fundos de investimentos imobiliário - preferencialmente; (b) 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 ("Imóveis"), com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfícies dessas unidades; (c) letras hipotecárias ("LH"); (d) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (e) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), (f) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de investimentos imobiliários.

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

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sendo a última negociação ocorrida até 31 de dezembro de 2017, realizada em 28 de dezembro de 2017, com valor da cota de R\$ 78,45 (setenta e oito reais e quarenta e cinco centavos) e 31 de dezembro de 2016, realizada em 29 de dezembro de 2016, com valor da cota de R\$ 68,99 (sessenta e oito reais e noventa e nove centavos).

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 116 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 15 de março 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 período do relatório.

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Aplicações financeiras

Aplicações financeiras de natureza imobiliária (cotas de fundos imobiliários)

As cotas de fundos de investimento imobiliários 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 BM&F Bovespa - Bolsa de Valores de Mercadorias e Futuros.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos
(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

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, 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 explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8 Lucro por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

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

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

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

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.6 Riscos jurídicos

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

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

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

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

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos
(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 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.3.2 Desempenho passado

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

4.3.3 Risco tributário

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

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

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

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

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

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

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

4.3.4 Riscos relacionados a 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 estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(a)	27.068	5.914
(b)	-	2
	<u>27.068</u>	<u>5.916</u>

- (a) Em 31 de dezembro de 2017 e 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 2016, está composto por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs
(b) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs
(c) Letras de crédito imobiliário - LCIs

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(a)	400.426	328.178
(b)	25.269	34.647
(c)	68.883	3.356
	<u>494.578</u>	<u>366.181</u>

Circulante
Não circulante

476.136	339.016
18.442	27.165

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários no montante de R\$ 400.426 (2016 - R\$ 328.178), são classificadas como ativos financeiros para negociação e são avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3).

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos
(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

Composição da carteira

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

2017						
Fundo	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total	Rendimentos recebidos
CESHG JHSF Prime Offices - FII	(1)	1,98%	3.273	1.424,00	4.661	294
FII Água Branca	(1)	9,34%	70.082	342,50	24.003	1.524
FII Anhanguera Educacional (*)	(3)	14,87%	95.498	212,50	20.293	1.466
AESAPAR Fundo de Investimento Imobiliário - FII	(3)	3,73%	28.072	160,04	4.493	281
FII BB Progressivo	(3)	0,02%	3.523	144,00	507	144
FII BM Brascan Lajes Corporativas (*)	(1)	10,61%	105.945	84,45	8.947	612
FII BM Edifício Galeria - FII (*)	(1)	10,55%	402.190	43,80	17.616	744
FII BTG Pactual Corporate Office Fund (*) (**)	(1)	1,43%	274.697	106,00	29.118	1.865
FII BTG Pactual Fundo de CRI (*) (**)	(4)	27,47%	401.431	99,75	40.043	1.333
FII Campus Faria Lima (*)	(1)	2,70%	4.504	2.260,00	10.179	539
FII Cenesp - FII (*)	(1)	6,15%	181.325	99,45	18.033	814
FII CEO Cyrela Commercial Properties (*)	(1)	9,95%	180.730	89,50	16.175	211
FII General Shopping Ativo e Renda - FII	(2)	6,77%	175.548	92,36	16.214	1.227
FII HG Real Estate	(1)	0,09%	636	1.440,00	916	761
FII Hospital N. Sra. de Lourdes (*)	(3)	12,49%	142.930	245,00	35.018	2.367
FII Hotel Maxinvest (*) (**)	(3)	15,16%	169.579	122,75	20.816	1.161
Kinea Rendimentos Imobiliários FII	(4)	0,23%	64.541	102,96	6.645	26
Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário	(2)	1,08%	20.000	101,50	2.030	-
FII Rio Bravo Renda Corporativa	(1)	-	-	-	-	201
FII Rio Negro	(1)	2,36%	63.153	92,89	5.866	495
FII Santander Agências Fdo. Invest. Imobiliário	(3)	0,25%	13.929	126,99	1.769	694
SDI Logística Rio FII	(5)	3,68%	53.010	95,93	5.085	185
FII Shopping Jardim Sul (*)	(2)	11,96%	265.962	81,06	21.559	1.534
FII Shopping West Plaza (*)	(2)	13,70%	135.499	75,00	10.162	238
FII TB Office (*)	(1)	4,30%	432.582	76,79	33.218	1.136
FII Torre Norte (*)	(1)	0,22%	8.728	175,00	1.527	59
FII VBI FL4440 (*)	(1)	4,43%	95.189	103,89	9.889	936
Vinci Shopping Centers FII	(2)	0,39%	12.458	104,01	1.296	7
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII	(2)	2,36%	60.000	100,16	6.010	-
FII XP Macaé	(4)	4,30%	103.786	98,59	10.232	703
JS Real Estate Multigestão - FII	(1)	2,79%	179.980	100,60	18.106	1.936
					400.426	23.493

2016						
Fundo	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total	Rendimentos recebidos
CESHG JHSF Prime Offices - FII	(1)	1,98%	3.273	1.200,00	3.928	348
FII Água Branca	(1)	9,35%	70.088	293,03	20.538	1.875
FII Anhanguera Educacional (*)	(3)	11,72%	75.280	196,99	14.829	1.712
FII BB Progressivo	(3)	0,19%	30.724	124,00	3.810	419
FII BM Brascan Lajes Corporativas (*)	(1)	10,61%	105.945	87,00	9.217	877
FII BM Edifício Galeria - FII (*)	(1)	10,55%	402.190	50,90	20.471	2.090
FII BTG Pactual Corporate Office Fund (*) (**)	(1)	1,43%	274.697	95,50	26.234	5.534
FII BTG Pactual Fundo de CRI (*) (**)	(4)	10,62%	155.192	104,99	16.293	3.599
FII Cenesp - FII (*)	(1)	6,15%	181.451	97,00	17.601	923
FII CEO Cyrela Commercial Properties (*)	(1)	8,57%	155.681	67,97	10.581	8
FII Edifício Ourinvest	(1)	-	-	-	-	146
FII HG Real Estate	(1)	1,26%	9.270	1.250,00	11.588	898
FII Hospital Da Criança (*)	(3)	-	-	-	-	297
FII Hospital N. Sra. de Lourdes (*)	(3)	10,34%	118.381	193,20	22.871	2.523
FII Hotel Maxinvest (*) (**)	(3)	15,16%	169.579	118,99	20.178	874
FII Industrial Do Brasil	(5)	-	-	-	-	338
FII Parque Dom Pedro Shopping Center (*)	(2)	-	-	-	-	173
FII Rio Bravo Renda Corporativa	(1)	15,76%	2.129.496	1,66	3.535	189
FII Santander Agências Fdo. Invest. Imobiliário	(3)	1,89%	106.628	118,07	12.590	896
FII Shopping Jardim Sul (*)	(2)	11,96%	265.962	74,62	19.846	2.273
FII Shopping West Plaza (*)	(2)	13,70%	135.499	75,00	10.162	267
FII TB Office (*)	(1)	4,30%	432.351	63,45	27.433	1.320
FII The One	(1)	-	-	-	-	4
FII Torre Almirante (*)	(1)	-	-	-	-	93
FII Rio Negro	(1)	2,80%	74.817	79,95	5.982	390
FII Torre Norte (*)	(1)	0,22%	8.728	160,00	1.396	64
FII VBI FL4440 (*)	(1)	8,71%	187.361	88,95	16.666	1.250
FII XP Macaé	(4)	2,28%	54.987	89,10	4.899	474
FII Campus Faria Lima (*)	(1)	2,14%	3.568	1.751,00	6.248	92
JS Real Estate Multigestão - FII	(1)	3,37%	217.181	97,99	21.282	1.071
					328.178	31.017

Legendas

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

(**) Fundo sob gestão da BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA

(1) Imóveis comerciais para renda

(2) Participação em Shopping Centers

(3) Imóveis para renda referentes a Flats, Hospitais, Lojas Comerciais etc.

(4) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária

(5) Condomínios industriais e galpões

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos
(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

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2015	285.637
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	70.260
Amortização de cotas de fundos imobiliários	(3.372)
Venda de cotas de fundos imobiliários	(64.489)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	(1.651)
Ajuste ao valor justo	41.793
Saldo em 31 de dezembro de 2016	328.178
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	94.045
Venda de cotas de fundos imobiliários	(65.724)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	9.827
Ajuste ao valor justo	34.100
Saldo em 31 de dezembro de 2017	400.426

(b) Certificado de recebíveis imobiliários (CRIs)

Certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 25.269 (2016 - R\$ 34.647), classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela Brazilian Securities Companhia de Securitização, RB Capital Companhia de Securitização, Ápice Securitizadora Imobiliária e PDG Securitizadora, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado do Administrador e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

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

2017										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Garantias	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de Mercado
Brazilian Securities (*)	10D0018560	(1)	BBsf	(a),(b),(c),(d)	SR - S156	13/04/2010	13/12/2039	IGPM - 11,32%	22	2.481
Brazilian Securities (*)	10D0018564	(1)	N/A	(a),(b),(c)	JR - S157	13/04/2010	13/12/2039	IGPM - 12,00%	16	2.098
Brazilian Securities (*)	11A0027576	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S201	20/01/2011	20/12/2040	IGPM - 8,00%	40	2.411
Brazilian Securities (*)	11F0031919	(1)	N/A	(a),(b)	JR - S236	13/06/2011	13/03/2041	TR - 3,07%	7	725
Brazilian Securities (*)	11F0039975	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S247	20/06/2011	20/05/2041	IGPM - 8,00%	11	935
Brazilian Securities (*)	11H0020284	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S253	20/08/11	20/08/2041	IGPM - 8,20%	4	432
Brazilian Securities (*)	11H0022430	(1)	A-sf	(a),(b),(d)	SR - S255	20/08/2011	20/02/2041	IGPM - 12,50%	21	2.176
Brazilian Securities (*)	11K0018241	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S269	20/11/2011	20/11/2041	IGPM - 8,00%	9	1.023
Brazilian Securities (*)	11L0019380	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S274	20/12/2011	20/11/2041	IGPM - 8,00%	15	1.129
RB Capital	13B0036712	(1)	AA+sf	(a),(b),(g),(h)	SR - S86	25/02/2013	25/02/2023	IPCA - 6,00%	22	6.705
Ápice	13I0073866	(1)	A-sf	(b),(e),(i),(j)	SR - S8	06/09/2013	06/04/2023	IGPM - 8,00%	12	5.154
TOTAL									179	25.269

2016										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Garantias	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de Mercado
Brazilian Securities (*)	10D0018560	(1)	BBsf	(a),(b),(c),(d)	SR - S156	13/04/2010	13/12/2039	IGPM - 11,32%	22	2.988
Brazilian Securities (*)	10D0018564	(1)	N/A	(a),(b),(c)	JR - S157	13/04/2010	13/12/2039	IGPM - 12,00%	16	2.516
Brazilian Securities (*)	11A0027576	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S201	20/01/2011	20/12/2040	IGPM - 8,00%	40	3.685
Brazilian Securities (*)	11F0031919	(1)	N/A	(a),(b)	JR - S236	13/06/2011	13/03/2041	TR - 3,07%	7	751
Brazilian Securities (*)	11F0039975	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S247	20/06/2011	20/05/2041	IGPM - 8,00%	11	1.310
Brazilian Securities (*)	11H0020284	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S253	20/08/11	20/08/2041	IGPM - 8,20%	4	546
Brazilian Securities (*)	11H0022430	(1)	A-sf	(a),(b),(d)	SR - S255	20/08/2011	20/02/2041	IGPM - 12,50%	21	2.527
Brazilian Securities (*)	11K0018241	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S269	20/11/2011	20/11/2041	IGPM - 8,00%	9	1.380
Brazilian Securities (*)	11L0019380	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S274	20/12/2011	20/11/2041	IGPM - 8,00%	15	1.696
RB Capital	13B0036712	(1)	AA+sf	(a),(b),(g),(h)	SR - S86	25/02/2013	25/02/2023	IPCA - 6,00%	22	7.587
Ápice	13I0073866	(1)	A-sf	(b),(e),(i),(j)	SR - S8	06/09/2013	06/04/2023	IGPM - 8,00%	12	5.978
PDG	14I0055096	(1)	AA+sf	(k)	SR - S25	05/09/2014	05/07/2017	DI - 4,5%	16	3.683
TOTAL									195	34.647

(*) A Brazilian Securities Companhia de Securitização é parte relacionada ao administrador do Fundo.

Legendas

(1) - Lastro em financiamento imobiliário.

Regime de Garantias

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

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Brazilian Securities (www.braziliansecurities.com.br), RB Capital (www.rbcapital.com.br), Ápice Securitizadora (www.apicesec.com.br) e PDG Securitizadora (www.ri.pdg.com.br).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Lastro	Devedor	2017	2016
PDG Securitizadora (1)	Corporativo	PDG	-	3.683
Ápice	Corporativo	BMG	5.154	5.978
RB Capital	Varejo	Shopping Lajeado	6.705	7.587
Brazilian Securities	Residencial	Pulverizado	13.410	17.399
			25.269	34.647

(1) CRIs de emissão da PDG Securitizadora

Em 31 de dezembro de 2016 o Fundo possuía 16 (dezesseis) Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs de emissão da PDG Companhia Securitizadora ("PDG Securitizadora"). Em 22 de fevereiro de 2017 a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações em conjunto com a PDG Securitizadora informou ao mercado sobre o ajuizamento de seu pedido de recuperação judicial. Na mesma data, a administradora divulgou fato relevante informando que a administradora juntamente com a gestora trabalhou nos últimos anos no aperfeiçoamento e reforço das garantias dos referidos CRIs para minimizar eventual impacto da insolvência da PDG.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos
(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

Movimentação do exercício

A movimentação ocorrida na conta de CRI's no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2015	38.697
Receitas de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	4.013
Recebimento de juros e atualização monetária	(4.346)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(3.717)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	34.647
Receitas de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	439
Baixa para outros valores a receber	(3.017)
Recebimento de juros e atualização monetária	(1.971)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(4.829)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	25.269

(c) Letras de Crédito Imobiliário - LCIs

Em 31 de dezembro de 2017, correspondem a Letras de Crédito Imobiliário, classificadas como ativos financeiros para negociação, no montante de R\$ 68.883 (2016 - R\$ 3.356), com liquidez imediata, sem descontos e remuneração equivalente ao percentual da variação dos Certificados de Depósito Interfinanceiros - CDI conforme abaixo: O valor contábil dos títulos equivalia, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

Emissor	2017			2016		
	Vencimento	Percentual	Valor	Vencimento	Percentual	Valor
Caixa Econômica Federal	06/06/2018	85,00%	31.205	03/07/2017	92,00%	3.356
Banco BTG Pactual S.A	14/06/2018	95,50%	4.693			
Banco ABC Brasil S.A	10/01/2018	89,00%	7.755			
Banco Rodobens S.A	09/04/2018	93,00%	15.215			
Banco Rodobens S.A	20/06/2018	95,00%	5.008			
Banco ABC Brasil S.A	20/06/2018	92,00%	5.007			
			68.883			3.356

Movimentação do exercício

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

Saldo em 31 de dezembro de 2015	3.570
Resgate de letras de crédito imobiliário e recebimento de juros	(603)
Receitas de letras de crédito imobiliário	389
Saldo em 31 de dezembro de 2016	3.356
Aplicação em letras de crédito imobiliário e recebimento de juros	63.158
Receitas de letras de crédito imobiliário	2.369
Saldo em 31 de dezembro de 2017	68.883

6. Encargos e taxa de administração

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,150% a.a. (cento e cinquenta milésimos por cento ao ano), à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integram o patrimônio do fundo vigente no último dia útil do mês anterior, observado o valor mínimo de R\$ 25, valor este que será corrigido anualmente, no mês de janeiro, pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, que deverá ser pago diretamente à Administradora, acrescido ainda do valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso a Taxa de Administração; ou (2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo: correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo. incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2017 foi de R\$ 930 (2016 - R\$ 724), e é calculada e paga ao Administrador mensalmente por exercício vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

A administradora contrata a BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda (entidade ligada) como consultor de investimentos, com remuneração mensal de taxa de gestão de ativos, equivalente a 1,10% a.a. sobre o patrimônio líquido do fundo, apurado no mês anterior ao da prestação de serviços.

O valor de despesas com consultoria imobiliária reconhecido no exercício de 2017 foi de R\$ 5.064 (2016 - R\$ 3.946), e é calculada e paga mensalmente por exercício vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Adicionalmente, o consultor de investimentos pode receber também uma taxa de desempenho (performance fee) que será apurada e devida ao final de cada semestre (junho e dezembro), desde que seja apurado rendimento do Fundo superior a:

(i) 3,0% no semestre acrescida da variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM/FGV), calculado com base nos rendimentos mensais distribuídos aos cotistas, considerando o regime de caixa, ou seja, os rendimentos efetivamente pagos aos cotistas, calculados sobre o valor total de integralização das cotas emitidas pelo Fundo, dentre os meses anteriores ao final de cada semestre, ou seja Maio e Novembro (Taxa Semestral Elegível), ou

(ii) 4,5% calculado com base nos rendimentos mensais distribuídos aos cotistas, considerando o regime de caixa, ou seja, os rendimentos efetivamente pagos aos cotistas, calculados sobre o valor total de integralização das cotas emitidas pelo Fundo, dentre os meses anteriores ao final de cada semestre, ou seja, Maio e Novembro (Taxa Semestral Elegível), o que for maior.

Nesse caso, se ao final de cada semestre for apurado rendimento superior ao estipulado nos itens i) ou ii), o que for maior, a Consultora fará jus a taxa de desempenho equivalente a 20% sobre o valor de rendimento semestral que exceder a Taxa Semestral Elegível.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o Fundo não incorreu despesa de *performance fee*.

7. Política de distribuição dos resultados

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2017	2016
Lucro líquido do exercício	65.107	71.387
Ajuste a valor justo de aplicações em cotas de FIs	(34.100)	(41.793)
Resultado não realizado com aplicações em CRIs	1.248	345
Outras obrigações	2	3
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	32.257	29.942
Constituição (reversão) de reserva para contingência	301	(463)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	301	(463)
Rendimentos apropriados	32.558	29.479
Rendimentos a distribuir	(3.032)	(2.279)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	2.279	2.558
Rendimentos líquidos pagos no exercício	31.805	29.758
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,93%	98,45%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	301	(463)

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 o valor médio dos rendimentos distribuídos (pagos) por cota no exercício considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício foi de R\$ 5,35 (cinco reais e trinta e cinco centavos) e em 2016 de R\$ 7,06 (sete reais e seis centavos).

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos
(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

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2017 está composto de 5.949.361 cotas (2016 - 4.215.895 cotas), com valor de 0,09311 (2016 - R\$ 0,1024) cada, totalizando R\$ 553.924 (2016 - R\$ 431.715).

8.2 Gastos com colocação de cotas

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo incorreu em gastos no valor de R\$ 4.959, e nos exercícios anteriores no valor de R\$ 15.859, registrado na conta redutora do patrimônio líquido.

8.3 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da reserva de contingência. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

O valor da reserva de contingência em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 274 (2016 - R\$ 575).

Durante o exercício de 2017, o Fundo reverteu da reserva de contingência o valor de R\$ 301 e durante o exercício de 2016, constituiu reserva de contingência no valor de R\$ 463).

8.4 Ajuste a valor justo de aplicações de natureza imobiliária

Representa o ajuste a valor justo das cotas de fundos imobiliários do Fundo, apurado com base no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, conforme descrito nas notas 3.3 - 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.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2017, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (apurada considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações ocorridas no exercício) foi positivo em 13,25% (2016 - positivo em 21,80%).

10. Encargos debitados ao Fundo

	2017		2016	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	1.649	0,36%	-	0,00%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	641	0,14%	192	0,05%
Despesas com postais	27	0,01%	99	0,03%
Taxa de fiscalização da CVM	46	0,01%	55	0,02%
Despesa de consultoria	5.064	1,10%	3.946	1,12%
Taxa de administração - Fundo	930	0,20%	724	0,21%
Despesas operacionais	79	0,02%	98	0,03%
	8.436	1,84%	5.114	1,46%

Para 31 de dezembro de 2017, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 460.917 (2016 - R\$ 352.258).

11. Tributação

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

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

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

12. Demandas judiciais

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

13. Serviços de custódia e tesouraria

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

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, exceto aquelas descritas nas notas 5 e 6.

15. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	27.068	-	-	27.068
Letras de Crédito Imobiliário - LCIs	-	68.883	-	68.883
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	25.269	-	25.269
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	400.426	-	-	400.426
Total do ativo	427.494	94.152	-	521.646

Em 31 de dezembro de 2017, as cotas de fundo de investimento renda fixa, estão sendo apresentadas como nível 1, pois o administrador reavaliou a classificação desses ativos considerando a hierarquia do valor justo, a composição do seu portfólio e o seu alto grau de liquidez.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos
(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

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 fundo de renda fixa	-	5.916	-	5.916
Letras de Crédito Imobiliário - LCIs	-	3.356	-	3.356
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	34.647	-	34.647
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	328.178	-	-	328.178
Total do ativo	328.178	43.919	-	372.097

A demonstração das mudanças no valor justo das aplicações financeiras estão demonstradas na nota 5 (Aplicações financeiras).

16. Outras informações

- 16.1** Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 16.2** Outros valores a receber no total de R\$ 3.017 (2016 - R\$ 0), referem-se a Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs serie (SR 025), código do ativo 14I0055096, emitida pela PDG com vencimento em 05/07/2017.
- 16.3** Provisões e contas a pagar no total de R\$ 4.798 (2016 - R\$ 414), referem-se substancialmente ao montante de R\$ 4.217 (2016 - R\$ 0) referente à devolução de 40 (quarenta) de um total de 45 (quarenta e cinco) processos de restituição de imposto de renda sobre o lucro auferido em alienações de cotas de fundos de investimento imobiliário conforme mencionado na nota 16.4.
- 16.4** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos divulgou fato relevante em 20 de dezembro de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado em geral, em complemento ao Fato Relevante de 21/07/2014 e ao Comunicado ao Mercado de 20/08/2014, que o Fundo recebeu nesta data o valor de R\$ 4.217.485,25 (quatro milhões, duzentos e dezessete mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e vinte e cinco centavos), equivalentes a 0,82% do patrimônio líquido do Fundo no fechamento de novembro de 2017, referente à devolução de 40 (quarenta) de um total de 45 (quarenta e cinco) processos de restituição de imposto de renda sobre o lucro auferido em alienações de cotas de fundos de investimento imobiliário, processos esses solicitados em 25/06/2015, e corrigidos à Selic até a presente data. Informamos ainda que, considerando que a decisão que declarou a referida restituição ainda pode ser objeto de revisão pelas autoridades fiscais, manteremos o valor retido no Fundo alocado em ativos de maior liquidez até o parecer final da Receita Federal.
- 16.5** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos divulgou fato relevante em 28 de novembro de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado em geral que, de acordo com deliberação aprovada na AGC - Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada em 29 de abril de 2016 na sede da Administradora, a qual contou com a aprovação da totalidade dos cotistas presentes, solicitou à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), e teve seu pleito deferido por meio do Ofício 676/2017-DRE de 27 de novembro de 2017, para a transferência do segmento de negociação das cotas de emissão do Fundo do mercado de balcão organizado para o mercado de bolsa administrado pela B3. Este pleito foi realizado somente agora, devido ao período de oferta do fundo. A Administradora informa ainda que, de forma a que os cotistas tenham tempo hábil para tomarem conhecimento e se prepararem para a referida alteração, de acordo com o referido Ofício, a efetiva negociação das cotas no mercado de bolsa passará a ocorrer somente a partir de 01/12/2017. Com esta transferência, o código de negociação do Fundo (ticker) se altera de BCFF11B para BCFF11, excluindo-se, portanto, apenas a indicação de mercado de balcão organizado feita por meio da letra "B".
- 16.6** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos divulgou fato relevante em 21 de junho de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado em geral, o encerramento da oferta pública de distribuição de 1.733.466 (um milhão e setecentos e trinta e três mil e quatrocentas e sessenta e seis) de cotas, com valor unitário de R\$70,50 (setenta reais e cinquenta centavos) cada, com base no valor do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário em 4 de janeiro de 2017, na data de emissão das Novas Cotas (conforme definidas no Prospecto Definitivo), qual seja, a Data de Liquidação do Direito de Preferência (conforme definido no Prospecto Definitivo) ("Data de Emissão"), considerando as Cotas Adicionais (conforme definidas abaixo), todas nominativas e escriturais ("Novas Cotas") em classe e série única, da 6ª (sexta) emissão ("Emissão") do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS ("Fundo"), realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), da Instrução CVM 400 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), perfazendo o montante total de: R\$ 122.209.353,00.
- 16.7** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos divulgou fato relevante em 28 de abril de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado, que considerando que o volume mínimo de captação da Oferta da 6ª Emissão de Cotas do Fundo foi atingido nos termos descritos nos documentos da Oferta, o desconto concedido de forma voluntária em sua remuneração, de 1,50% a.a. para 1,10% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo, passará a vigorar de forma definitiva.

17. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2017 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *