

# **Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI**

**CNPJ (09.552.812/0001-14)**

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

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

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do

### **Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI**

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

São Paulo - SP

### **Opinião com ressalvas**

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 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, exceto pelos possíveis efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalvas”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI em 31 de dezembro de 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 com ressalvas**

- a. Conforme descrito na nota explicativa nº 5.2, em 31 de dezembro de 2017 o Fundo possuía investimento em 8 (oito) Certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”) de emissão da RB Capital Companhia de Securitização (“RB Capital”) cujo fluxo de pagamento lastreia a 86ª Série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (13B0036712) com vencimento em 27 de janeiro de 2023. Em 22 de janeiro de 2016 foi distribuída a ação de execução de título extrajudicial, visando a efetivação das penhoras dos imóveis dados em garantia para pagamento da amortização integral dos Certificados de Recebíveis Imobiliários anteriormente relacionados. Até o momento da emissão dessas demonstrações financeiras, as garantias ainda não haviam sido executadas. Considerando o nível de incertezas relacionadas ao andamento desse processo, não foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre o valor de realização da aplicação do Fundo nos referidos Certificados de recebíveis imobiliários – CRIs cujo valor de mercado apurado e registrado em 31 de dezembro de 2017 montava R\$ 2.438 mil.

- b. Conforme descrito na nota explicativa 5, em 31 de dezembro de 2017 o Fundo possuía valores a receber referente ao investimento em 47 (quarenta e sete) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs de emissão da PDG Companhia Securitizadora ("PDG Securitizadora"), cujo fluxo de pagamento lastreia a 25ª Série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (14I0055096), com vencimento em 27 de dezembro de 2016. Em 22 de fevereiro de 2017 a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações em conjunto com a PDG Securitizadora informou ao mercado sobre o ajuizamento de seu pedido de recuperação judicial. Considerando o nível de incertezas relacionadas ao andamento desse processo, não foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre o valor de recebimento do Fundo, cujo valor apurado e registrado em 31 de dezembro de 2017 montava em R\$ 8.862 mil.

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

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção "Base para opinião com ressalvas", determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório. 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 certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

Em 31 de dezembro de 2017 a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários representava 81% do patrimônio líquido do Fundo e foi considerada o investimento-chave para o atingimento de sua rentabilidade. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários - CRIs envolve risco de crédito da contraparte e consequentemente de liquidez, além do fato de sua precificação se utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

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

- Avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários;
- Análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado; e
- Confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa 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 certificados de recebíveis imobiliários – CRIs 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.

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.

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 Administradora, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administração para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **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.



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, 26 de março de 2018.

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

A handwritten signature in black ink is written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to read 'Kátia Sayuri Teraoka Kam'.

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

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

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro**

Em milhares de reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Circulante</b>			
Disponibilidades		-	90
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	<b>5.1</b>	7.722	18.070
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	<b>5.2</b>	20.880	21.501
Letras de crédito imobiliário - LCIs	<b>5.2</b>	13.094	12.676
Outros valores a receber	<b>16.2</b>	8.862	-
		<b>50.558</b>	<b>52.337</b>
<b>Não circulante</b>			
<b>Realizável ao longo prazo</b>			
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	<b>5.2</b>	98.706	97.915
		<b>98.706</b>	<b>97.915</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>149.264</b>	<b>150.252</b>
<b>Passivo e Patrimônio líquido</b>			
<b>Circulante</b>			
Rendimentos a distribuir	<b>7</b>	994	997
Provisões e contas a pagar		81	70
		<b>1.075</b>	<b>1.067</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>1.075</b>	<b>1.067</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas integralizadas		155.285	155.285
Gastos com colocação de cotas		(5.458)	(5.458)
Reserva de contingências		1.454	1.241
Ajuste a valor justo de Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs		(4.042)	(6.467)
Lucros acumulados		950	4.584
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>8</b>	<b>148.189</b>	<b>149.185</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>149.264</b>	<b>150.252</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



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

**Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro**

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

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Receita com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	<b>5.2</b>	4.136	12.992
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	<b>5.2</b>	2.425	2.270
Resultado com letras de créditos imobiliários - LCIs	<b>5.2</b>	1.285	3.051
		<b>7.846</b>	<b>18.313</b>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>7.846</b>	<b>18.313</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		2.090	2.133
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	<b>10</b>	(446)	(427)
		<b>1.644</b>	<b>1.706</b>
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesas com postais	<b>10</b>	(11)	(44)
Taxa de administração - Fundo	<b>6 e 10</b>	(750)	(675)
Taxa de fiscalização da CVM	<b>10</b>	(35)	(41)
Outras despesas operacionais	<b>10</b>	(74)	(65)
		<b>(870)</b>	<b>(825)</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>8.620</b>	<b>19.194</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>		<b>1.461.280</b>	<b>1.461.280</b>
<b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>		<b>5,90</b>	<b>13,14</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<b>101,41</b>	<b>102,09</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Em milhares de reais

	<b>Nota</b>	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Gastos com colocação de cotas</b>	<b>Reserva de contingências</b>	<b>Ajuste de avaliação a valor justo</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2015</b>		<b>155.285</b>	<b>(5.458)</b>	<b>335</b>	<b>(8.737)</b>	<b>6.988</b>	<b>148.413</b>
Reserva de contingência		-	-	906	-	(906)	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	19.194	19.194
Ajuste a valor justo de Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs		-	-	-	2.270	(2.270)	-
Rendimentos apropriados	7	-	-	-	-	(18.422)	(18.422)
<b>Em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>8</b>	<b>155.285</b>	<b>(5.458)</b>	<b>1.241</b>	<b>(6.467)</b>	<b>4.584</b>	<b>149.185</b>
Reserva de contingências		-	-	213	-	(213)	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	8.620	8.620
Ajuste a valor justo de Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs		-	-	-	2.425	(2.425)	-
Rendimentos apropriados	7	-	-	-	-	(9.616)	(9.616)
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>8</b>	<b>155.285</b>	<b>(5.458)</b>	<b>1.454</b>	<b>(4.042)</b>	<b>950</b>	<b>148.189</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Em milhares de reais

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Pagamento de despesas de postais	(11)	(44)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(752)	(665)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(35)	(42)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(61)	(64)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(446)	(427)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>(1.305)</b>	<b>(1.242)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Aplicações e resgates de cotas de fundo de renda fixa	12.438	(7.156)
Aplicações e resgates de letras de créditos imobiliários - LCIs	867	14.787
Aplicações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(39.265)	(23.716)
Recebimento de juros e atualização monetária	7.593	15.394
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	29.201	21.332
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>10.834</b>	<b>20.641</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Rendimentos distribuídos	(9.619)	(19.310)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	-	(1)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>(9.619)</b>	<b>(19.311)</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(90)</b>	<b>88</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	<b>90</b>	<b>2</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>	<b>-</b>	<b>90</b>
<b>Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquido das atividades operacionais</b>		
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>8.620</b>	<b>19.194</b>
Acertos de reconciliação		
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(2.425)	(2.270)
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(7.511)	(18.176)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	11	10
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>(1.305)</b>	<b>(1.242)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 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 CRI ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 10 de abril de 2008, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 06 de maio de 2008 e o início de suas atividades em 06 de maio de 2008.

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"), ou de direito a eles relativos: (a) letras hipotecárias ("LH"); (b) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (c) certificados de recebíveis ("CRI") e (d) outros ativos (Prédios e imóveis residenciais em geral e/ou destinados à atividade comercial, lojas, salas comerciais, terrenos e vagas de garagem).

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

O Fundo possui suas cotas negociadas na 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\$ 99,75 (noventa e nove reais e setenta e cinco centavos) e 31 de dezembro de 2016, realizada em 29 de dezembro de 2016, com valor da cota de R\$ 104,99 (cento e quatro reais e noventa e nove centavos).

**2. Apresentação das demonstrações financeiras**

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 26 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.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

**3.3 Certificados de Recebíveis Imobiliários**

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

**3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes**

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

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

**3.5 Reconhecimento de receitas e despesas**

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

**3.6 Caixa e equivalentes de caixa**

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

**3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

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

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

**4.3 Riscos relativos ao Fundo**

**4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

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

**4.3.2 Desempenho passado**

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

**4.3.3 Risco tributário**

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

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

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

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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 Certificados de Recebíveis Imobiliários**

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

**5. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária**

As aplicações financeiras em 31 de dezembro estão representadas por:

**5.1 De caráter não imobiliário**

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

	2017	2016
	-	6.053
	<u>7.722</u>	<u>12.017</u>
	<b>7.722</b>	<b>18.070</b>

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

**5.2 De caráter imobiliário**

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

	2017	2016
	119.586	119.416
	<u>13.094</u>	<u>12.676</u>
	<b>132.680</b>	<b>132.092</b>
Circulante	33.974	34.177
Não circulante	98.706	97.915

**(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs**

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

Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Garantias	2017		Data de Emissão	Data de Vencimento	Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor atual
					Classe e Séries						
Ápice Securitizadora	1310073866	(3)	A-sf	(b),(e),(f),(j)	SR - S008		06/09/2013	06/04/2023	IGPM - 8,0000%	5	2.147
Ápice Securitizadora	1610000002	(4)	AA-	(a), (n)	SR - S073		14/09/2016	23/05/2029	IGPM - 5,79130%	5.197	4.950
Ápice Securitizadora	17G0788003	(1)	N/A	(a), (k),(n)	SR - S095		15/07/2017	16/07/2021	CDI - 140%	5.000	5.100
Brazilian Securities (*)	07L0006224	(1)	A+sf	(a),(b),(c),(f)	SR - S078		13/12/2007	13/09/2024	IGPM - 11,2617%	1	120
Brazilian Securities (*)	08A0010106	(1)	AA+sf	(a),(b),(c)	SR - S085		13/10/2008	13/10/2024	IGPM - 11,3823%	15	251
Brazilian Securities (*)	08C0014529	(1)	N/A	(a),(b1),(c)	SR - S088		13/03/2008	13/03/2023	IGPM - 10,889%	7	236
Brazilian Securities (*)	08I0013317	(1)	N/A	(a),(b2),(c)	SR - S106		13/09/2008	13/10/2028	IGPM - 11,7110%	2	171
Brazilian Securities (*)	08J0012973	(1)	N/A	(a),(b),(c)	SR - S111		13/10/2008	13/11/2020	IGPM - 11,0775%	2	233
Brazilian Securities (*)	08L0002118	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S113		13/12/2008	13/02/2024	IGPM - 10,8113%	12	636
Brazilian Securities (*)	09B0002128	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S116		13/02/2009	13/09/2033	IGPM - 10,9338%	3	281
Brazilian Securities (*)	09C0005309	(1)	N/A	(a),(b),(c)	SR - S117		20/03/2009	20/08/2027	IGPM - 10,9735%	2	93
Brazilian Securities (*)	09D0007414	(1)	N/A	(a),(b),(c)	SR - S120		20/04/2009	20/06/2023	IGPM - 10,9556%	5	414
Brazilian Securities (*)	09F0014788	(1)	AAA	(a),(b),(c)	SR - S123		20/06/2009	20/06/2025	IGPM - 10,8104%	1	49
Brazilian Securities (*)	09H0007932	(1)	N/A	(a),(b),(c)	SR - S125		20/08/2009	20/08/2029	IGPM - 11,0366%	1	67
Brazilian Securities (*)	09J0008264	(1)	AA-sf	(a),(b),(c)	SR - S127		20/10/2009	20/06/2029	IGPM - 11,4673%	1	84
Brazilian Securities (*)	09J0016949	(1)	Asf	(a),(b),(c),(d)	SR - S130		20/10/2009	20/08/2039	IGPM - 10,1646%	19	1.309
Brazilian Securities (*)	10D0018560	(1)	BBsf	(a),(b),(c),(d)	SR - S156		13/04/2010	13/12/2039	IGPM - 11,3222%	10	1.128
Brazilian Securities (*)	10I0020427	(1)	A+sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S180		20/09/2010	20/08/2040	IGPM - 8,0000%	37	1.340
Brazilian Securities (*)	11A0027576	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S201		20/01/2011	20/12/2040	IGPM - 8,0000%	19	1.145
Brazilian Securities (*)	11C0034561	(1)	Asf	(a),(b),(c),(d)	SR - S217		20/03/2011	20/02/2041	IGPM - 8,0000%	28	2.725
Brazilian Securities (*)	11D0026633	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S226		20/04/2011	20/03/2041	IGPM - 8,0000%	25	2.497
Brazilian Securities (*)	11E0026004	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S233		20/05/2011	20/04/2041	IGPM - 8,0000%	26	1.749
Brazilian Securities (*)	11F0031126	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S237		13/06/2011	13/04/2041	TR - 10,3242%	26	3.858
Brazilian Securities (*)	11F0031150	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S238		13/06/2011	13/01/2031	Pré - 15,5943%	26	2.128
Brazilian Securities (*)	11F0031174	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S239		13/06/2011	13/04/2031	Pré - 16,312%	26	843
Brazilian Securities (*)	11F0034556	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S244		13/06/2011	13/05/2031	Pré - 16,8784%	26	2.194
Brazilian Securities (*)	11F0039677	(1)	Asf	(a),(b),(d)	SR - S242		13/06/2011	13/04/2031	Pré - 11,8000%	6.144	491
Brazilian Securities (*)	11F0039975	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S247		20/06/2011	20/05/2041	IGPM - 8,0000%	15	1.275
Brazilian Securities (*)	11G0021038	(1)	A+sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S251		20/07/2011	20/07/2041	IGPM - 8,2000%	40	1.329
Brazilian Securities (*)	11H0020284	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S253		20/08/2011	20/08/2041	IGPM - 8,2000%	17	1.834
Brazilian Securities (*)	11H0022430	(1)	A-sf	(a),(b),(d)	SR - S255		20/08/2011	20/02/2041	Pré - 12,5000%	24	2.487
Brazilian Securities (*)	11I0016821	(1)	BBBsf	(a),(b),(c),(d)	SR - S257		20/09/2011	20/08/2041	IGPM - 8,0000%	42	1.902
Brazilian Securities (*)	11I0019326	(1)	N/A	(a),(b),(c),(d)	SR - S259		20/09/2011	20/09/2031	IGPM - 8,7000%	38	2.900
Brazilian Securities (*)	11J0012950	(1)	A+sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S261		20/10/2011	20/10/2041	IGPM - 8,0000%	47	1.480
Brazilian Securities (*)	11K0018241	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S269		20/11/2011	20/11/2041	IGPM - 8,0000%	71	8.074
Brazilian Securities (*)	11L0019380	(1)	Asf	(a),(b),(c),(d)	SR - S274		20/12/2011	20/11/2041	IGPM - 8,0000%	70	5.270
Brazilian Securities (*)	15I0673051	(1)	N/A	(a),(b),(e)	SR - S368		20/09/2015	20/12/2040	IGPM - 9,0000%	37	5.552
CIBRASEC	17I0152208	(1)	N/A	(a),(b),(c),(f),(n)	SR - S290		25/09/2017	28/04/2028	IGPM - 10,0000%	2.495	2.410
Gaia Securitizadora	16L0152390	(3)	N/A	(a),(b),(d),(e),(h)	SR - S097		13/12/2016	16/06/2017	IGPM - 7,8800%	200	6.326
RB Capital	13B0036712	(2)	AA+sf	(a),(b),(g),(h)	SR - S086		25/02/2013	25/02/2023	IPCA - 6,0000%	8	2.438
RB Capital	16F0257339	(4)	AA+sf	(b)	SR - S141		06/06/2016	06/01/2027	IPCA - 7,0363%	6.939	7.132
RB Capital	16I0965520	(1)	AA	(b),(g),(k)	SR - S130		30/09/2016	02/10/2024	IPCA - 6,57270%	6.539	6.008
RB Capital	17H0164854	(3)	AA+	(a),(b),(n)	SR - S165		06/08/2017	06/11/2027	IPCA - 6,34910%	12.000	12.263
VERT Cia Securitizadora	17K0161325	(3)	AA-	(a),(b),(c),(n)	SR - S001		22/11/2017	22/11/2027	IPCA - 8,06380%	14.500	14.667
<b>TOTAL</b>										<b>59.748</b>	<b>119.586</b>

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

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Garantias	2016		Data de Emissão	Data de Vencimento	Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor atual
					Classe e Séries						
Ápice	1310073866	(3)	A-sf	(b),(e),(i),(j)	SR - S008		06/09/2013	06/04/2023	IGPM - 8,0000%	5	2.491
Brazilian Securities (*)	07K0004241	(1)	AA+sf	(a),(b),(c)	SR - S077		13/11/2007	13/11/2021	IGPM - 11,2478%	1	11
Brazilian Securities (*)	07L0006224	(1)	A+sf	(a),(b),(c),(f)	SR - S078		13/12/2007	13/09/2024	IGPM - 11,2617%	1	153
Brazilian Securities (*)	08A0010106	(1)	AA+sf	(a),(b),(c)	SR - S085		13/01/2008	13/10/2024	IGPM - 11,3823%	15	481
Brazilian Securities (*)	08C0014529	(1)	N/A	(a),(b1),(c)	SR - S088		13/03/2008	13/03/2023	IGPM - 10,889%	7	287
Brazilian Securities (*)	08I0012498	(1)	N/A	(a),(b),(c)	SR - S105		13/09/2008	13/10/2017	IGPM - 10,7223%	18	158
Brazilian Securities (*)	08I0013317	(1)	N/A	(a),(b2),(c)	SR - S106		13/09/2008	13/10/2028	IGPM - 11,7110%	2	189
Brazilian Securities (*)	08J0012973	(1)	N/A	(a),(b),(c)	SR - S111		13/10/2008	13/11/2020	IGPM - 11,0775%	2	283
Brazilian Securities (*)	08L0002118	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S113		13/12/2008	13/02/2024	IGPM - 10,8113%	12	740
Brazilian Securities (*)	09B0002128	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S116		13/02/2009	13/09/2033	IGPM - 10,9338%	3	328
Brazilian Securities (*)	09C0005309	(1)	N/A	(a),(b),(c)	SR - S117		20/03/2009	20/08/2027	IGPM - 10,9735%	2	119
Brazilian Securities (*)	09D0018560	(1)	N/A	(a),(b),(c)	SR - S120		20/04/2009	20/06/2023	IGPM - 10,9556%	5	534
Brazilian Securities (*)	09F0014788	(1)	AAA	(a),(b)	SR - S123		20/06/2009	20/06/2025	IGPM - 10,8104%	1	70
Brazilian Securities (*)	09H0007932	(1)	N/A	(a),(b),(c)	SR - S125		20/08/2009	20/08/2029	IGPM - 11,0366%	1	77
Brazilian Securities (*)	09J0008264	(1)	AA-sf	(a),(b),(c)	SR - S127		20/10/2009	20/06/2029	IGPM - 11,4673%	1	109
Brazilian Securities (*)	09J0016949	(1)	Asf	(a),(b),(c),(d)	SR - S130		20/10/2009	20/08/2039	IGPM - 10,1646%	19	1.751
Brazilian Securities (*)	10D0018560	(1)	BBBsf	(a),(b),(c),(d)	SR - S156		13/04/2010	13/12/2039	IGPM - 11,3222%	10	1.358
Brazilian Securities (*)	10I0020427	(1)	A+sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S180		20/09/2010	20/08/2040	IGPM - 8,0000%	37	2.492
Brazilian Securities (*)	11A0027576	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S201		20/01/2011	20/12/2040	IGPM - 8,0000%	19	1.750
Brazilian Securities (*)	11C0034561	(1)	Asf	(a),(b),(c),(d)	SR - S217		20/03/2011	20/02/2041	IGPM - 8,0000%	28	3.225
Brazilian Securities (*)	11D0026633	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S226		20/04/2011	20/03/2041	IGPM - 8,0000%	25	3.090
Brazilian Securities (*)	11E0026004	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S233		20/05/2011	20/04/2041	IGPM - 8,0000%	26	2.771
Brazilian Securities (*)	11F0031126	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S237		13/06/2011	13/04/2041	TR - 10,3242%	26	4.013
Brazilian Securities (*)	11F0031150	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S238		13/06/2011	13/01/2031	Pré - 15,5943%	26	2.886
Brazilian Securities (*)	11F0031174	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S239		13/06/2011	13/04/2031	Pré - 16,312%	26	1.022
Brazilian Securities (*)	11F0034556	(1)	N/A	(a),(b)	SR - S244		13/06/2011	13/05/2031	Pré - 16,8784%	26	2.621
Brazilian Securities (*)	11F0039677	(1)	Asf	(a),(b),(d)	SR - S242		13/06/2011	13/04/2031	Pré - 11,8000%	6.144	998
Brazilian Securities (*)	11F0039975	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S247		20/06/2011	20/05/2041	IGPM - 8,0000%	15	1.787
Brazilian Securities (*)	11G0021038	(1)	A+sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S251		20/07/2011	20/07/2041	IGPM - 8,2000%	40	2.873
Brazilian Securities (*)	11H0020284	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S253		20/08/2011	20/08/2041	IGPM - 8,2000%	17	2.321
Brazilian Securities (*)	11H0022430	(1)	A-sf	(a),(b),(d)	SR - S255		20/08/2011	20/02/2041	Pré - 12,5000%	24	2.888
Brazilian Securities (*)	11I0016821	(1)	BBBsf	(a),(b),(c),(d)	SR - S257		20/09/2011	20/08/2041	IGPM - 8,0000%	42	2.656
Brazilian Securities (*)	11I0019326	(1)	N/A	(a),(b),(c),(d)	SR - S259		20/09/2011	20/09/2031	IGPM - 8,7000%	38	3.406
Brazilian Securities (*)	11J0012950	(1)	A+sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S261		20/10/2011	20/10/2041	IGPM - 8,0000%	47	3.184
Brazilian Securities (*)	11K0018241	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S269		20/11/2011	20/11/2041	IGPM - 8,0000%	71	10.887
Brazilian Securities (*)	11L0019380	(1)	Asf	(a),(b),(c),(d)	SR - S274		20/12/2011	20/11/2041	IGPM - 8,0000%	70	7.913
Brazilian Securities (*)	15I0673051	(1)	N/A	(a),(b),(e)	SR - S368		20/09/2015	20/12/2040	IGPM - 9,0000%	37	10.099
Gaia Securitizadora	16L0152390	(3)	N/A	(a),(b),(d),(e),(h)	SR - S097		13/12/2016	16/06/2017	IGPM - 7,8800%	200	10.039
PDG Securitizadora	14I0055096	(1)	AA+sf	(k)	SR - S025		05/09/2014	05/07/2017	CDI - 4,5000%	47	10.818
RB Capital	13B0036712	(2)	AA+sf	(a),(b),(g),(h)	SR - S086		25/02/2013	25/02/2023	IPCA - 6,0000%	8	2.759
RB Capital	16F0257339	(4)	AA+sf	(b)	SR - S141		06/06/2016	06/01/2027	IPCA - 7,0363%	6.939	7.398
RB Capital	16I0965520	(1)	AA	(b),(g),(k)	SR - S130		30/09/2016	02/10/2024	IPCA - 6,57270%	6.539	6.381
<b>TOTAL</b>										<b>20.622</b>	<b>119.416</b>

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

Legendas

Lastro

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

Regime de Garantias

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

Alienação Fiduciária

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

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Brazilian Securities ([www.braziliansecurities.com.br](http://www.braziliansecurities.com.br)), RB Capital ([www.rbcapital.com.br](http://www.rbcapital.com.br)), Ápice Securitizadora ([www.apicesec.com.br](http://www.apicesec.com.br)), PDG Securitizadora ([www.ri.pdg.com.br](http://www.ri.pdg.com.br)), Gaia Securitizadora ([www.gaiasec.com.br](http://www.gaiasec.com.br)), CIBRASEC Cia Brasileira Securitizadora ([www.cibrasec.com.br](http://www.cibrasec.com.br)) e VERT Capital Securitizadora ([www.vert-capital.com](http://www.vert-capital.com)).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Lastro	Devedor	2017	2016
PDG Securitizadora (1)	Corporativo	PDG	-	10.818
Ápice	Corporativo	BMG	2.147	2.491
Ápice	Corporativo	Vale S.A	4.950	-
Ápice	Residencial	Tecnisa S.A	5.100	-
Gaia Securitizadora	Residencial	Pulverizado	6.326	10.039
CIBRASEC	Residencial	Pulverizado	2.410	-
VERT Cia Securitizadora	Corporativo	Grupo Julio Simões	14.667	-
RB Capital	Varejo	Shopping Center - Lajeado	2.438	2.759
RB Capital	Corporativo	Rede Dor	7.132	7.398
RB Capital	Varejo	Shopping Center - BSC	6.008	6.381
RB Capital	Corporativo	Rede Dor	12.263	-
Brazilian Securities	Residencial	Pulverizado	56.145	79.530
			<b>119.586</b>	<b>119.416</b>

A carteira de CRIs residenciais possui *duration* de 5,70 anos, enquanto os demais CRIs (corporativo e varejo) possuem 3,78 anos. Com isso, o portfólio combinado conta com 5,10 anos de *duration* média.

(1) CRIs de emissão da PDG Securitizadora

O Fundo divulgou comunicado ao mercado em 30 de junho de 2016, informando aos cotistas e ao mercado que, visando uma maior proteção ao patrimônio do Fundo e de seus cotistas, o Fundo, renegociou com a PDG Realty S.A Empreendimentos e Participações ("PDG") os termos e garantias da repactuação dos certificados de recebíveis imobiliários da 25ª Série da 1ª Emissão da PDG Companhia Securitizadora ("CRI"), em conjunto com os demais investidores dos CRI, incluindo, porém não se limitando, aos termos a seguir elencados: (i) permuta da atual garantia correspondente à exposição em ações na REP Real Estate (57,56% da empresa) por estoque complementar de imóveis prontos, em regime de alienação fiduciária; (ii) destinação integral das receitas provenientes da venda de parte ou totalidade dos novos imóveis para a amortização antecipada do CRI; (iii) correção imediata dos juros remuneratórios do CRI de CDI+5% a.a. para CDI+6% a.a. até o vencimento do papel; (iv) prorrogação do prazo de vencimento do CRI para julho de 2017; e (v) pagamento integral da amortização devida pela PDG em julho de 2017.

No exercício de 2017, o Certificado de Recebíveis Imobiliários da 25ª série da 1ª emissão da PDG Companhia Securitizadora após duas repactuações as ações da REP dadas em garantia foram substituídas por unidades de estoque, cujas vendas aceleram a amortização do papel. Durante o último trimestre, 3% do CRI foi amortizado por meio da venda dos imóveis alienados fiduciariamente para o CRI. Ao final de dezembro, o CRI ainda contava com 91 imóveis, todos disponíveis para venda, com os recursos obtidos direcionados para a amortização do CRI. Existe uma equipe de vendas focada na comercialização de todas as unidades, buscando maximizar o valor das vendas e finaliza-las no menor prazo possível.

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

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Em 31 de dezembro de 2017 o Fundo possuía 47 (quarenta e sete) Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs de emissão da PDG Companhia Securitizadora ("PDG Securitizadora"). Em 22 de fevereiro de 2017 a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações em conjunto com a PDG Securitizadora informou ao mercado sobre o ajuizamento de seu pedido de recuperação judicial. Na mesma data, a administradora divulgou fato relevante referente ao ajuizamento da Recuperação Judicial do Grupo PDG, informando que a exposição do Grupo no Fundo naquela data representava 6,3% do patrimônio do Fundo e informando que a administradora juntamente com a gestora trabalhou nos últimos anos no aperfeiçoamento e reforço das garantias dos referidos CRIs para minimizar eventual impacto da insolvência da PDG. No decorrer do exercício de 2017, o valor correspondente a esses Certificados de Recebíveis Imobiliários foram reclassificados para Outros Valores a Receber conforme descrito na nota 16.2

Movimentação do exercício

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>117.164</b>
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	12.992
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(21.332)
Recebimento de juros e atualização monetária	(15.394)
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários	23.716
Resultado líquido de imóveis em estoque	2.270
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>119.416</b>
Receita com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	4.136
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(29.201)
Recebimento de juros e atualização monetária	(7.593)
Transferência para outros valores a receber	(8.862)
Aplicações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	39.265
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	2.425
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>119.586</b>

**(b) Letras de Crédito Imobiliário - LCIs**

Em 31 de dezembro de 2017, correspondem a Letras de Crédito Imobiliário, classificadas como ativos financeiros para negociação, no montante de R\$ 13.094 (2016 - R\$ 12.676), 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.

<u>Emissor</u>	<u>Vencimento</u>	<u>Percentual</u>	<u>Valor</u>	<u>Vencimento</u>	<u>Percentual</u>	<u>Valor</u>
Caixa Econômica Federal	25/04/2018	85,00%	10.509	23/01/2017	96,00%	12.676
Banco ABC Brasil S.A	10/01/2018	89,00%	2.585			-
			<b>13.094</b>			<b>12.676</b>

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

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>24.412</b>
Aplicação (resgate) de letras de crédito imobiliário	(14.787)
Receitas de letras de crédito imobiliário	3.051
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>12.676</b>
Aplicação (resgate) de letras de crédito imobiliário	(867)
Receitas de letras de crédito imobiliário	1.285
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>13.094</b>

**6. Encargos e taxa de administração**

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,3% (três décimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integrem o patrimônio do Fundo vigente no último dia útil do mês anterior, observado o montante mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, e que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA; e (b) valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso a Taxa de Administração; ou (b.2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2017 foi de R\$ 750 (2016 - R\$ 675), e é calculada e paga ao Administrador mensalmente por exercício vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

**7. Política de distribuição dos resultados**

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

<u>Rendimentos</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lucro líquido do exercício	8.620	19.194
Ajuste ao valor justo de CRIs	(2.425)	(2.270)
Resultado realizado (não) realizado de aplicações em CRIs	3.621	2.402
Despesas operacionais não pagas	13	2
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>9.829</b>	<b>19.328</b>
Constituição de reserva para contingência	(213)	(906)
<b>(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo</b>	<b>(213)</b>	<b>(906)</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>9.616</b>	<b>18.422</b>
Rendimentos (a distribuir)	(994)	(997)
Rendimentos de exercício anterior pagos no exercício	997	1.885
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>	<b>9.619</b>	<b>19.310</b>
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	<b>97,83%</b>	<b>95,31%</b>
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	(213)	(906)

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\$ 6,58 (seis reais e cinquenta e oito centavos) e em 2016 de R\$ 13,21 (treze reais e vinte e um centavos).

**8. Patrimônio Líquido**

**8.1 Cotas integralizadas**

Em 31 de dezembro de 2017 está composto de 1.461.280 cotas (2016 - 1.461.280 cotas), com valor de R\$ 0,10627 cada (2016 - R\$ 0,10627), totalizando R\$ 155.285 (2016 - R\$ 155.285).

**8.2 Gastos com colocação de cotas**

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

**8.3 Reserva de contingência**

Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da reserva de contingência. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será 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\$ 1.454 (2016 - R\$ 1.241).

Durante o exercício o Fundo constituiu reserva de contingência no valor de R\$ 213 (2016 - R\$ 906).

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

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

**9. Retorno sobre patrimônio líquido**

Em 31 de dezembro de 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 5,78% (2016 - positivo em 12,93%).



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

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**10. Encargos debitados ao Fundo**

	2017		2016	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	446	0,30%	427	0,29%
Despesas com postais	11	0,01%	44	0,03%
Taxa de administração - Fundo	750	0,50%	675	0,45%
Taxa de fiscalização da CVM	35	0,02%	41	0,03%
Outras receitas (despesas) operacionais	74	0,05%	65	0,04%
	<b>1.316</b>	<b>0,88%</b>	<b>1.252</b>	<b>0,84%</b>

Para 31 de dezembro de 2017, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 149.145 (2016 - R\$ 149.321).

**11. Tributação**

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

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

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

**12. Demandas judiciais**

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

**13. Serviços de custódia e tesouraria**

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

**14. Partes relacionadas**

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

**15. Demonstrativo ao valor justo**

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

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

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

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

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	-	117.148	2.438	119.586
Letras de Créditos Imobiliário - LCIs	-	13.094	-	13.094
Cotas de fundo de renda fixa	7.722	-	-	7.722
<b>Total do ativo</b>	<b>7.722</b>	<b>130.242</b>	<b>2.438</b>	<b>140.402</b>

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.

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
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	-	119.416	-	119.416
Letras de Créditos Imobiliário - LCIs	-	12.676	-	12.676
Cotas de fundo de renda fixa	-	18.070	-	18.070
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>150.162</b>	<b>-</b>	<b>150.162</b>

**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\$ 8.862 (2016 - R\$ 0), referem-se a Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs serie (SR 025), código do ativo 1410055096, emitida pela PDG com vencimento em 05/07/2017.

**16.3** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI divulgou fato relevante em 27 de abril de 2017, informando a seus cotistas e ao mercado 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 BM&FBovespa S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBovespa"), e teve seu pleito deferido por meio do Ofício 2011/2017-DRE de 25 de abril 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 BM&FBovespa. 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 02/05/2017. Com esta transferência, o código de negociação do Fundo (ticker) se altera de FEXC11B para FEXC11, excluindo-se, portanto, apenas a indicação de mercado de balcão organizado feita por meio da letra "B".

**16.4** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI divulgou fato relevante em 22 de fevereiro de 2017, informando o ajuizamento, nesta data, em conjunto com mais de 500 sociedades cujo capital é integralmente detido pela PDG Realty, direta ou indiretamente ou em que a PDG Realty detém participações majoritárias ou minoritárias, pedido de recuperação judicial perante a Comarca da Capital do Estado de São Paulo, nos termos dos artigos 51 e seguintes da Lei n.º 11.101/05 e do art. 122, parágrafo único da Lei nº 6.404/76, em caráter de urgência, e nos órgãos societários competentes, o que inclui, como informado no Fato Relevante, o ajuizamento da Recuperação Judicial da PDG Securitizadora. Nesse sentido, considerando que a exposição do Fundo em certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela PDG Securitizadora ("CRI") é equivalente a 6,3% de seu patrimônio líquido, a Administradora informa que, em conjunto com a BTG Gestora de Recursos Ltda., continua trabalhando na efetividade das renegociações já informadas ao mercado em 08/10/2015 e em 30/06/2016 ("Renegociações") e reforça o seu compromisso de continuar adotando todas as medidas cabíveis para proteção dos interesses do Fundo, buscando obter o maior valor possível de recuperação nesse caso específico, tendo adicionalmente sido constituída uma reserva de garantia no valor de R\$ 1.240.911,94, o que equivale a 0,84% do patrimônio do Fundo. Como resultado de tais Renegociações e providências adotadas até o momento, informamos que o saldo devedor original dos CRI era de R\$ 112.500.000,00 e que nesta data equivale a R\$ 85.736.388,75, dos quais o Fundo detém 12,5% desse valor, os quais contam com alienação fiduciária constituída sobre 120 apartamentos.

**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 Haddid**  
Diretor  
CPF: 071.913.047-66