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

***(CNPJ nº 08.924.783/0001-01)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2018
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, 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 em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Base para opinião

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

Ênfase

Proposta para aquisição de ativos detidos pelo Fundo

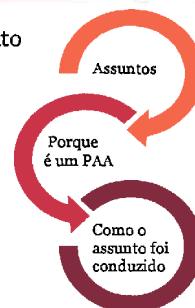
Conforme descrito nas 22.6, 22.8 a 22.11, 22.13 a 22.16 e 23, o Fundo vem recebendo propostas não solicitadas e não vinculantes de investidores qualificados para aquisição de ativos relevantes do portfólio do Fundo. A concretização dessas propostas, dependem de Administradora e gestora analisarem de diversos eventos futuros, inerentes ao processo de negócio. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Propriedade fiduciária

Conforme descrito na Nota 9, a transferência da propriedade fiduciária de um dos imóveis do Fundo ainda não foi concluída até a presente data. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Porque é um PAA

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 5.2.3 e 9)

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

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

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

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

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

Outros assuntos

Informação Suplementar - Informações financeiras consolidadas

As informações financeiras consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaboradas sob a responsabilidade da Administradora do Fundo, não são requeridas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM e estão sendo apresentadas como Informação Suplementar para



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

atendimento a propósito específico da Administração. Tais informações foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com nossa auditoria das demonstrações financeiras. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas informações financeiras consolidadas estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis dos fundos consolidados, bem como se foram aplicados os procedimentos contábeis de consolidação descritos nos parágrafos B 86, 87, 88 e 92 do Pronunciamento Técnico CPC 36 (R3). Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas informações financeiras consolidadas estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis dos fundos consolidados. Em nossa opinião, essas informações financeiras foram adequadamente elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes e são consistentes em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração 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 investimento imobiliário, regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.



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


- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório.
- 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.

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.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2019


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


Luiz Antonio Fossa
Contador CRC 1SP196161/O-8

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

Balancos patrimoniais em

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2018	31/12/2017
Circulante			
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	16.958	13.173
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2.1	130.994	131.098
Letras de crédito imobiliário	5.2.2	96.704	114.500
Contas a receber			
Aluguéis a receber	7.1	12.455	11.711
Estacionamento a receber	7.1	-	6
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	7.2	(4.603)	(4.603)
Rendimentos a receber - cotas de fundo de investimento imobiliário	6	2.638	5.495
Outros valores a receber	22.3	3.987	427
Outros créditos	22.2	7.951	9.283
		267.084	281.090
Não Circulante			
Realizável ao longo prazo			
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Certificados de depósito bancário	8	1.331	660
Depósitos judiciais		1.028	230
De natureza imobiliária			
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2.3	1.073.752	1.120.426
		1.076.111	1.121.316
Investimento			
Propriedades para Investimento			
Imóveis acabados		681.706	681.693
Obras em andamento		65	-
Ajuste de avaliação ao valor justo		639.105	562.200
	9	1.320.876	1.243.893
Total do ativo		2.664.071	2.646.299
Passivo			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	13	16.868	18.240
Impostos e contribuições a recolher		4	5
Provisões e contas a pagar	22.4	3.727	4.330
Adiantamentos recebidos na venda de imóveis	22.5	15.000	-
Obrigações por aquisição de imóveis	12	192.803	44.235
		228.402	66.810
Não Circulante			
Exigível ao longo prazo			
Provisões e contas a pagar	22.4	13.326	13.326
Obrigações por aquisição de imóveis	12	-	173.043
Obrigações por depósitos em garantia	8	1.331	660
Demandas judiciais		-	33
		14.657	187.062
Total do Passivo		243.059	253.872
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		1.659.669	1.659.669
Gastos com colocação de cotas		(38.806)	(38.806)
Reserva de contingência		16.755	16.755
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento		639.105	562.200
Lucros acumulados		144.289	192.609
Total do patrimônio líquido	14	2.421.012	2.392.427
Total do passivo e patrimônio líquido		2.664.071	2.646.299

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro

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

	Nota	31/12/2018	31/12/2017
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	10	83.240	79.980
Receitas de estacionamento	10	43	74
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		247	443
Receitas de multas rescisórias		337	4.434
Descontos concedidos	16	(2.230)	(861)
Outras (despesas) receitas	16	2.225	571
		83.862	84.641
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	9	76.905	181.392
		76.905	181.392
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	12 e 16	(19.759)	(23.323)
		(19.759)	(23.323)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	16	(934)	(1.729)
Despesas de comissões	16	(1.024)	(803)
Despesas de condomínio	16	(2.512)	(3.837)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	16	(939)	(339)
Taxa de administração - Imóvel	16	(228)	(1.299)
		(5.637)	(8.007)
Resultado líquido de propriedades para investimento		135.371	234.703
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2.1	10.460	2.095
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	5.2.1	(208)	(135)
Rendimentos de entidade controlada não consolidada	6	30.898	64.427
Ajuste ao valor justo de entidade controlada não consolidada	5.2.3a	(49.389)	106.841
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6	4.318	3.801
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2.3b	213	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2.3b	(786)	4.931
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	16	(43)	-
Rendimento de letras de créditos imobiliários (LCI)	5.2.2	6.100	21.100
		1.563	203.060
Resultado líquido de atividades imobiliárias		136.934	437.763
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5.1	536	1.173
Receitas com debêntures	5.1	-	1.264
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	16	(104)	(218)
		432	2.219
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	16	(884)	(203)
Despesa legais	16	(362)	(107)
Despesas de gestão	11 e 16	(20.909)	(26.613)
Taxa de administração - Fundo	11 e 16	(3.572)	(3.540)
Outras receitas (despesas) operacionais		(499)	(366)
		(26.226)	(30.829)
Lucro líquido do exercício		111.140	409.153
Quantidade de cotas em circulação		19.224.537	19.224.537
Lucro por cota - R\$		5,78	21,28
Valor patrimonial da cota - R\$		125,93	124,45

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Em milhares de reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	Lucros Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2016		1.659.672	(38.806)	16.755	380.808	80.800	2.099.229
Amortização de cotas		(3)					(3)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	409.153	409.153
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	9	-	-	-	181.392	(181.392)	-
Rendimentos destinados no período	13	-	-	-	-	(115.952)	(115.952)
Em 31 de dezembro de 2017	14	1.659.669	(38.806)	16.755	562.200	192.609	2.392.427
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	111.140	111.140
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	9	-	-	-	76.905	(76.905)	-
Rendimentos destinados no período	13	-	-	-	-	(82.555)	(82.555)
Em 31 de dezembro de 2018	14	1.659.669	(38.806)	16.755	639.105	144.289	2.421.012

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Em milhares de reais

	31/12/2018	31/12/2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	78.293	80.617
Recebimento de receitas de estacionamento	49	68
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	247	443
Recebimento de receitas de multas rescisórias	337	4.434
Pagamento de despesas de consultoria	(813)	(200)
Pagamento de despesas de gestão	(20.962)	(26.432)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(922)	(316)
Pagamento de despesas de condomínio	(2.513)	(3.836)
Pagamento de despesas de água, energia e gás	(1.026)	(393)
Pagamento de despesas de comissões	(1.358)	(459)
Pagamento de depósitos judiciais	(798)	(230)
Pagamento de despesas de impostos e contribuições	(1.188)	(1.753)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(3.497)	(3.519)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(300)	(1.370)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(362)	(107)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(102)	(218)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(533)	1.017
Caixa líquido das atividades operacionais	44.552	47.746
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação e resgate de cotas de fundo de renda fixa e debêntures	(3.249)	28.800
Aplicação e resgate de letras de créditos imobiliários (LCI)	23.896	188.996
Aplicação e resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	-	(130.437)
Aquisição de cotas de entidade controlada não consolidada	(9.251)	(32.381)
Venda de cotas de fundos imobiliários	5.963	-
Recebimento de rendimentos de entidade controlada não consolidada	33.755	67.818
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	4.318	3.801
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	10.356	2.171
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	(124)	(1.822)
Adiantamento por venda de imóveis	15.000	-
Adiantamento por compra de imóveis	(32)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	80.632	126.946
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas	-	(3)
Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(18.264)	(23.283)
Pagamento de amortização do principal por obrigações na aquisição de imóveis	(22.993)	(20.871)
Rendimentos pagos	(83.927)	(130.519)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	-	(17)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(125.184)	(174.693)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	(1)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-	1
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	-	-
Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	111.140	409.153
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	208	135
Ajuste a valor justo de entidade controlada não consolidada	49.389	(106.841)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	786	(4.931)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(76.905)	(181.392)
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	1.482	(40)
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(56.424)	(92.939)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	14.876	24.601
Caixa líquido das atividades operacionais	44.552	47.746

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

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

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

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

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

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sendo a última negociação ocorrida até 31 de dezembro de 2018, realizada em 28 de dezembro de 2018, com valor da cota de R\$ 103,41 (cento e três reais e quarenta e um centavos) e 31 de dezembro de 2017, realizada em 28 de dezembro de 2017, com valor da cota de R\$ 106,00 (cento e seis reais).

2. Apresentação das demonstrações financeiras intermediárias

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 22 de fevereiro de 2019.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- . Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- . Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Entidades controladas não consolidadas

a) Condição de entidade de investimento

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

b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

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

3.4 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

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

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

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

3.9 Lucro por cota

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

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

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

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

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

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

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

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

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

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

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

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

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

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

4.2.5 Risco de desapropriação

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

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, 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, CSSL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

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

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

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

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

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

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

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 estão representadas por:

5.1 De natureza não imobiliária

	31/12/2018	31/12/2017
(a) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF	16.857	12.930
(b) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	101	243
	16.958	13.173

(a) Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, 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, outros títulos de emissão de instituições financeiras, debêntures, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios e mercado futuro.

(b) Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, estão compostos por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP Fundo de Investimento, que é administrado pelo Itaú Unibanco S/A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do Itaú Soberano RF Simples LP Fundo de Investimento é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de operações compromissadas e títulos públicos.

5.2 De natureza imobiliária

	31/12/2018	31/12/2017
(a) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	130.994	131.098
(b) Letras de crédito imobiliário - LCIs	96.704	114.500
(c) Entidade controlada não consolidada	1.010.160	1.050.298
(d) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	63.592	70.128
	1.301.450	1.366.024
Circulante	227.698	245.598
Não circulante	1.073.752	1.120.426

5.2.1 Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs

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

Composição da carteira

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

31/12/2018										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Classes e séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Brazilian Securities (*)	13F0012758	(1)	n/a	(c); (d); (e); (f)	JR - S311	06/06/2013	05/05/2019	9,50%	1	712
Ápice Securitizadora	17J0040026	(1)	n/a	(a); (b); (c)	SR - S80	06/10/2017	19/09/2023	100% CDI + 1,6% a.a.	130.000	130.282
							TOTAL		130.001	130.994

31/12/2017										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Classes e séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Brazilian Securities (*)	13F0012758	(1)	n/a	(c); (d); (e); (f)	JR - S311	06/06/2013	05/05/2019	9,50%	1	800
Ápice Securitizadora	17J0040026	(1)	n/a	(a); (b); (c)	SR - S80	06/10/2017	19/09/2023	100% CDI + 1,6% a.a.	130.000	130.298
							TOTAL		130.001	131.098

(*) Parte relacionada da administradora do Fundo

Regime de Garantias

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

Legendas

Lastro

(1) - Lastro em financiamento imobiliário

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

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

	31/12/2018	31/12/2017
Saldo em 31 de dezembro	131.098	872
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	-	130.437
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	10.460	2.095
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	(208)	(135)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(10.356)	(2.171)
Saldo em 31 de dezembro	130.994	131.098

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

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

5.2.2 Letras de crédito imobiliário - LCIs

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, correspondem a Letras de crédito imobiliário, de emissão do Banco Pan S/A e Caixa Econômica Federal no montante de R\$ 96.704 (2017 - R\$ 114.500), com vencimento até 23 de setembro de 2019. A metodologia utilizada para a marcação a mercado das Letras de Crédito Imobiliário 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.

Emissor	31/12/2018			31/12/2017			
	Vencimento	Percentual	Valor	Vencimento	Percentual	Valor	
Banco Pan S/A.	23/09/2019	97,00%	84.323	22/09/2019	97,00%	79.382	
Caixa Econômica Federal	23/05/2019	90,00%	12.381	23/05/2019	90,00%	35.118	
			96.704			114.500	
						31/12/2018	31/12/2017
Saldo em 31 de dezembro						114.500	282.396
Resgate de letras de crédito imobiliário						(23.896)	(188.996)
Receitas de letras de crédito imobiliário						6.100	21.100
Saldo em 31 de dezembro						96.704	114.500

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

5.2.3 Cotas de fundo de investimento imobiliário

(a) Entidade controlada não consolidada

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

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 o portfólio de ativos imobiliários do FII Prime é composto como segue:

Descrição dos empreendimentos	Valor justo em 31/12/2018	Valor justo em 31/12/2017	
(1) Corresponde a 60% do empreendimento imobiliário denominado Torre Almirante, composto pelo Edifício Torre Almirante, localizado na Avenida Almirante Barroso, nº 81, na cidade e estado do Rio de Janeiro, registrado sob a matrícula nº 27.193 do 7º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objetos das matrículas no 20.866, nº 34.707 e nº 34.721, do 7º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento possui 62.200 m² de área construída total com 36 pavimentos para locação para escritórios comerciais (34 pavimentos na torre de escritórios e 2 pavimentos no edifício-garagem), totalizando 16.742 m² de área privativa total, além de 382 vagas de estacionamento no edifício-garagem anexo (além de 40 vagas rotativas).	271.400	318.321	
(2) Corresponde a 100% do empreendimento imobiliário denominado Brazilian Financial Center, localizado na Avenida Paulista, no 1.374, na cidade de São Paulo, tendo as suas matrículas registradas no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. O terreno possui uma área de 7.332,74 m² com 18 pavimentos e vagas de garagem, totalizando 43.084,09 de área locável.	735.393	717.648	
	1.006.793	1.035.969	
		31/12/2018	31/12/2017
Saldo em 31 de dezembro	1.050.298	911.076	
Aquisição de cotas de entidade controlada não consolidada	9.251	32.381	
Ajuste a valor justo e rendimento apropriados de entidade controlada não consolidada	(49.389)	106.841	
Saldo em 31 de dezembro	1.010.160	1.050.298	

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

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, a taxa de vacância correspondente aos imóveis Torre Almirante e Brazilian Financial Center é de 81,60% e 12,00%, respectivamente (2017 - 82,00% e 5,00%).

O FII Prime é controlador do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp ("FII Cenesp"), uma vez que possui participação de 78,04% (2016 - 78,04%), de cotas do mesmo. O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp ("FII Cenesp"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído em 06 de abril de 2011, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM n.º 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 27 de julho de 2011. O FII Cenesp possui suas cotas negociadas na B3.

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 o portfólio de ativos imobiliários do FII Cenesp é composto como segue:

Descrição dos empreendimentos	Valor justo em 31/12/2018	Valor justo em 31/12/2017
Corresponde ao Edifício CENESP, localizado na Av. Maria Coelho Aguiar, 215 - São Paulo/SP. Sendo as unidades comerciais: Bloco A - 1º, 4º e 8º andares; Bloco B - 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º andares; Bloco C - 1º andar; Bloco D - 1º, 2º, 4º, 5º, 6º e 7º andares; Bloco E - 4º, 5º e 7º andares; Bloco F - 3º e 4º andares; e 102 vagas de estacionamento tendo as suas matrículas registradas no 11º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo. O empreendimento foi construído em um terreno total de 233.924 m², a fração ideal do terreno correspondente às unidades em estudo totalizam 23,758173% que possui uma área bruta locável de 52.198,36m².	260.016	289.063
	260.016	289.063

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, a taxa de vacância correspondente ao portfólio do FII Cenesp é de 59,80% (2017 - 45,50%).

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários no montante de R\$ 63.592 (2017 - R\$ 70.128), são classificadas como ativos financeiros para negociação e são registradas inicialmente ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado ao valor de mercado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado.

Composição da carteira

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

Fundo	Tipo de ativo investido	31/12/2018			
		Quantidade de cotas	Valor de mercado das cotas	Saldo	Rendimentos recebidos
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria (*)	(1)	407.028	43,50	17.706	781
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Projeto Água Branca	(1)	109.685	331,05	36.311	3.270
Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office (*)	(1)	118.205	81,00	9.575	267
				63.592	4.318

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

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Fundo	Tipo de ativo investido	31/12/2017			
		Quantidade de cotas	Valor de mercado das cotas	Saldo	Rendimentos recebidos
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria (*)	(1)	407.028	43,80	17.828	714
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Projeto Água Branca	(1)	126.198	342,50	43.223	2.777
Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office (*)	(1)	118.205	76,79	9.077	310
				70.128	3.801

Legenda

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM.

(1) Imóveis comerciais para renda

Movimentação do exercício

	31/12/2018	31/12/2017
Saldo em 31 de dezembro	70.128	65.197
Venda de cotas de fundos imobiliários	(5.963)	-
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	213	-
Ajuste ao valor justo	(786)	4.931
Saldo em 31 de dezembro	63.592	70.128

6. Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber

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

A movimentação no período está descrita a seguir:

	31/12/2018	31/12/2017
Saldo em 31 de dezembro	5.495	8.886
Rendimentos apropriados no período	30.898	64.427
Rendimentos recebidos no período	(33.755)	(67.818)
Saldo em 31 de dezembro	2.638	5.495

7. Contas a receber

7.1 Aluguéis e estacionamento a receber

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 os valores que compõem o contas a receber R\$ 12.455 (2017- R\$ 11.717) compreendem aluguéis e estacionamento, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

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

Prazo	31/12/2018	31/12/2017
A vencer	7.193	6.622
Vencidos até 120 dias	659	492
Vencidos acima de 360 dias	4.603	4.603
	12.455	11.717

7.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, os valores de aluguéis que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

Prazo	31/12/2018	31/12/2017
Vencidos acima de 360 dias	(4.603)	(4.603)
	(4.603)	(4.603)

A movimentação da provisão no período pode ser assim demonstrada:

	31/12/2018	31/12/2017
Saldo no início do período	(4.603)	(4.603)
Constituição da provisão	-	-
Saldo ao final do período	(4.603)	(4.603)

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

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

Taxa de remuneração	31/12/2018	31/12/2017
91,00% do CDI	1.331	660
	1.331	660

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

9. Propriedades para investimento

Descrição dos empreendimentos	Valor justo em 31/12/2018	Valor justo em 31/12/2017
1) Corresponde ao Edifício Volkswagen, localizado na Rua Volkswagen, 291 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 7.901,89 m ² e possui atualmente uma área bruta locável de 12.560,00 m ² , e está composto por bloco único de escritórios constituído por nove andares tipo, um pavimento térreo com refeitório, auditório e recepção, e dois subsolos destinados a estacionamento de veículos e centro de conveniência.	125.404	118.808
2) Corresponde ao Edifício Montreal - Comshell, localizado na Avenida das Américas, 4.200 - bloco 5 - Rio de Janeiro/RJ. O empreendimento foi construído em uma área total de 6.049,30 m ² , e possui atualmente uma área bruta locável de 6.438,87 m ² , e está composto por um bloco único de escritórios composto por sete pavimentos, com subsolo, térreo e andares tipos penthouse e cobertura.	36.255	39.163
3) Corresponde ao Centro Empresarial Transatlântico, localizado na Rua Verbo Divino, 1.488 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 13.163,00 m ² (a fração ideal de terreno correspondente as unidades do Fundo totalizam 23,76080%), e possui atualmente uma área bruta locável de 4.564,80 m ² , e está composto por 1º e 2º andares.	26.543	28.828
4) Corresponde ao Flamengo Park Towers, localizado na Praia do Flamengo, 66 - Rio de Janeiro/RJ. O empreendimento foi construído em um terreno de 10.000,00 m ² (área correspondente ao Bloco A, corresponde à fração ideal de 34,55% do terreno mencionado), e possui atualmente uma área bruta locável de 7.675,20 m ² , e está composto por dois blocos de escritórios - denominados Blocos A e B - interligados por térreo e subsolo.	59.317	57.253

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

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

5) Corresponde ao Edifício Morumbi, localizado na Avenida Morumbi, 8.234 São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 7.620,42 m ² e possui atualmente uma área bruta locável de 10.625,80 m ² , e está composto por 1 bloco composto por 8 pavimentos e core central, tendo subsolo, térreo, andares tipo e cobertura.	78.655	64.297
6) Corresponde a 68,93% do Edifício Eldorado, localizado na Avenida das Nações Unidas, 8.501 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 68.842,00 m ² , (área total referente ao empreendimento Eldorado Business Tower e Shopping Eldorado). A fração ideal de terreno correspondente as unidades do Fundo totalizam 5,2080%, com uma área bruta locável de 45.400,27 m ² , e está composto pelos andares 1° ao 5°, 7° e 8°, 18° ao 32° e cobertura (*).	917.359	861.863
7) Corresponde ao Edifício Burity, localizado na Avenida Indianópolis, 3.096 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 10.000,00 m ² , com uma área construída de 11.084,00 m ² e possui atualmente uma área bruta locável de 10.549,54 m ² , e está composto de dois blocos (A) contendo do 1° ao 5° andares, (B) contendo do 1° ao 6° andares e vagas de garagem.		
	<u>77.343</u>	<u>73.681</u>
	<u>1.320.876</u>	<u>1.243.893</u>

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

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Saldo em 31 de dezembro	1.243.893	1.056.410
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	76.905	181.392
Gastos capitalizados ao valor contábil	78	1.431
Complemento de provisão de ITBI (Nota 22.4)	-	4.613
Saldo em 31 de dezembro	<u>1.320.876</u>	<u>1.243.846</u>

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, datados de novembro de 2018 e novembro de 2017, formalmente aprovados pela Administração em fevereiro de 2019 e dezembro de 2017.

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

2018				
Empreendimento	Taxa de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Volkswagen	0,00%	10 anos	9,50%	8,50%
Edifício Montreal	27,20%	10 anos	10,00%	9,00%
Centro Empresarial Transatlântico	12,50%	10 anos	10,50%	9,25%
Flamengo Park Towers	76,90%	10 anos	10,50%	9,50%
Edifício Morumbi (antigo Edifício Cargill)	29,20%	10 anos	10,25%	9,25%
Edifício Eldorado	2,20%	10 anos	8,00%	7,50%
Edifício Burity	0,00%	10 anos	9,50%	8,50%

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

Na mensuração do valor justo em 31 de dezembro de 2018, foi considerada absorção de vacância substancialmente no 1° ano para os Edifícios Montreal, Flamengo Park Towers, Morumbi (antigo Edifício Cargill), Centro Empresarial Transatlântico, Eldorado e 7° ano para o Edifício Volkswagen.

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

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

A administração revisou as condições de mercado das propriedades para investimento, detidas diretamente pelo Fundo ou através das entidades controladas não consolidadas, em 31 de dezembro de 2018 e concluiu que os valores justos dos imóveis apurados para a data base de 30 de novembro de 2018 não sofreram alteração para 31 de dezembro de 2018.

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

Natureza do Bem	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Edifício Volkswagen	(1)	96.696
Edifício Montreal - Comshell	(1)	80.000
Centro Empresarial Transatlântico	(1)	88.000
Flamengo Park Towers	(1)	97.000
Edifício Eldorado	(1)	328.721
Edifício Morumbi (antigo Edifício Cargill)	(1)	328.721
Edifício Burity	(1)	328.721

(1) Os imóveis acabados para renda do Fundo encontram-se segurados por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas.

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

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

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

10. Receita de aluguéis e estacionamento

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 compreendem aluguéis e estacionamento das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 9 no valor de R\$ 83.240 (2017 - R\$ 79.980) e estacionamento no montante de R\$ 43 (2017 - R\$ 74). As unidades de locações dos imóveis são lajes corporativas, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

11. Encargos e taxa de administração

A Administradora recebe uma remuneração por seus serviços composta de:

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

(b) valor equivalente a 1,50% a.a. (um e meio por cento) sobre o valor de mercado do FUNDO, a ser calculado e provisionado diariamente, sendo que o valor de mercado do FUNDO em cada data será obtido pela multiplicação do número de cotas emitidas e integralizadas do FUNDO naquela data pelo valor médio do dia de negociação da cota do FUNDO no mercado secundário em bolsa de valores, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, incluído na remuneração da administradora, mas a ser pago a terceiros, nos termos dos artigos 31 e 46, §2º deste Regulamento. Conforme mencionado na Nota 22.9, o Gestor do Fundo reduziu, de forma voluntária, a taxa de gestão do Fundo de 1,50% a.a. para 1,10% a.a. sobre o valor de mercado do Fundo, ou seja uma redução de 27%, a partir de 01 novembro de 2017, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, perdurando, portanto, até outubro de 2019.

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

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

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2018 foi de R\$ 3.572 (2017 - R\$ 3.540), a qual é calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

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

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o Fundo incorreu em despesas com gestão imobiliária de 20.909 (2017 - R\$ 26.613), junto a empresa a BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.

12. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, o saldo de obrigação por aquisição de imóvel está composto pelo imóvel Eldorado e montam R\$ 192.803 (2017 - R\$ 217.278). Durante o exercício de 2018 o Fundo incorreu juros e atualizações monetárias no montante de R\$ 19.759 (2017 - R\$ 23.323).

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

	31/12/2018	31/12/2017
Obrigações por aquisição de imóveis (circulante)	192.803	44.235
Obrigações por aquisição de imóveis (não circulante)	-	173.043
	192.803	217.278

13. Política de distribuição dos resultados

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2018	31/12/2017
Rendimentos		
Lucro líquido do período	111.140	409.153
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(76.905)	(181.392)
Ajuste ao valor justo de entidade controlada não consolidada	49.389	(106.841)
Ajuste ao valor justo de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	208	135
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	786	(4.931)
Receitas com rendimentos de cotas de fundos imobiliários não recebidas/pagas no período	-	201
Receita com certificados de recebíveis imobiliários não recebidas no período	(194)	-
Rendas provisionadas porém não recebidas	(167)	(492)
Despesas de juros e atualização monetária com obrigações por compra de imóveis (não pagas)	(1.482)	40
Outros	(220)	79
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	82.555	115.952
Rendimentos apropriados	82.555	115.952
Rendimentos a distribuir	(16.868)	(18.240)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	18.240	32.807
Rendimentos líquidos distribuídos no exercício	83.927	130.519

% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)

100,00%

Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados

100,00%

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

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

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 4,37 (quatro reais e trinta e sete centavos) e (2017 - R\$ 6,79 (seis reais e setenta e nove centavos)).

14. Patrimônio Líquido

14.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 está composto de 19.224.537 cotas (2017 - 19.224.537 cotas), com valor de R\$ 0,086331 cada (2017 - R\$ 0,086331), totalizando R\$ 1.659.669 (2017 - R\$ 1.659.669).

14.2 Gastos com colocação de cotas

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

14.3 Reserva de contingência

O regulamento estabelece a criação de Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

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

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

15. Retorno sobre o patrimônio líquido

No exercício de 31 de dezembro de 2018 e 2017 (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 4,65% (2017 - positivo em 19,49%).

16. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Descontos concedidos	2.230	0,09%	861	0,04%
Despesas de comissões	1.024	0,04%	803	0,04%
Despesa de administração - Imóvel	228	0,01%	1.299	0,06%
Despesas de condomínio	2.512	0,10%	3.837	0,18%
Despesas de reparos, manutenção e conservação	939	0,04%	339	0,02%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	104	0,00%	218	0,01%
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	43	0,00%	-	0,00%
Despesas de gestão imobiliária	20.909	0,87%	26.613	1,25%
Taxa de administração - Fundo	3.572	0,15%	3.540	0,17%
Despesas de juros com obrigações por compra de imóveis	19.759	0,82%	23.323	1,09%
Despesas de atualização monetária com obrigações por compra de imóveis	-	0,00%	-	0,00%
Despesa de consultoria	884	0,04%	203	0,01%
Despesas legais	362	0,02%	107	0,01%
Despesas tributárias	934	0,04%	1.729	0,08%
Outras despesas operacionais	499	0,02%	366	0,02%
	53.999	2,25%	63.238	2,98%

Para 31 de dezembro de 2018 e 2017, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R\$ 2.408.399 (2017 - R\$ 2.135.181).

17. Tributação

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

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

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

18. Demandas judiciais

O Fundo vinha respondendo a processo na esfera fiscal que, baseado na opinião da Administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade era de perda provável. No exercício de 2017, e o valor da causa era de R\$ 33 e durante o exercício de 2018 o processo foi extinto.

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo vem respondendo a processo na esfera civil e, baseado na opinião da Administração e de seus assessorias jurídicas, a probabilidade de perda nesse processo foi avaliada como possível. O valor envolvido neste processo avaliado como possível monta R\$ 89.

19. Serviços de custódia e tesouraria

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

20. Partes relacionadas

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

21. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

. 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 2018:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	16.958	-	-	16.958
Certificado de depósito bancário - CDBs	-	1.331	-	1.331
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	130.994	-	130.994
Letras de crédito imobiliário - LCIs	-	96.704	-	96.704
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	63.592	-	-	63.592
Entidade controlada não consolidada	-	-	1.010.160	1.010.160
Propriedades para investimento	-	-	1.320.876	1.320.876
Total do ativo	80.550	229.029	2.331.036	2.640.615

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	13.173	-	-	13.173
Certificado de depósito bancário - CDBs	-	660	-	660
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	131.098	-	131.098
Letras de crédito imobiliário - LCIs	-	114.500	-	114.500
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	70.128	-	-	70.128
Entidade controlada não consolidada	-	-	1.050.298	1.050.298
Propriedades para investimento	-	-	1.243.893	1.243.893
Total do ativo	83.301	246.258	2.294.191	2.623.750

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

22. Outras informações

- 22.1** Em atendimento à Instrução CVM n.º 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2018, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 22.2** Em 31 de dezembro de 2018 o saldo de outros créditos, de R\$ 7.951 (R\$ 9.283 em 31 de dezembro de 2017), está representado substancialmente por allowance pagos antecipadamente no valor de R\$ 7.918 (2017 - R\$ 9.283) os quais estão sendo apropriados para despesa com base no prazo de contrato de locação.
- 22.3** Em 31 de dezembro de 2018 o saldo de outros valores a receber de R\$ 3.987 (R\$ 427 em 31 de dezembro de 2017), está representado substancialmente por valores a receber de alugueis não repassados pela Securitizadora no valor de R\$ 3.686 (2017 - R\$ 350) e valores a reembolsar de IPTU no valor de R\$ 47 (2017 - R\$ 77).
- 22.4** Em 31 de dezembro de 2018 o saldo de provisões e contas a pagar no montante de R\$ 17.053 (R\$ 17.656 em 31 de dezembro de 2017), estão representados substancialmente por provisão de ITBI da parcela do imóvel Eldorado Business Tower adquirido em 2013, no valor de R\$ 13.326 (2017 - R\$ 13.326), alugueis/condomínios recebidos indevidamente no valor de R\$ 673 (2017 - R\$ 673), despesas de taxa de gestão no valor de R\$ 1.783 (2017 - R\$ 1.836).
- 22.5** Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de adiantamento por venda de imóveis monta a R\$ 15.000 (quinze milhões de reais), e refere-se aos valores recebidos como adiantamento de venda de 100% da participação do Fundo no Edifício Morumbi, Edifício Flamengo e 51% da participação no Edifício Eldorado, conforme divulgado em fato relevante de 14 de setembro de 2018. A condições contratuais foram superadas e iniciados os pagamentos em 01 de fevereiro de 2019, vide fato relevante na mesma data em Eventos Subsequentes.
- 22.6** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund e o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PRIME PORTFOLIO (“FII PRIME PORTFOLIO”), em conjunto “Fundos”, divulgaram fato relevante em 02 de fevereiro de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado geral sobre a prorrogação do prazo para análise da proposta (“Proposta”) para aquisição de ativos detidos pelos Fundos (“Portfolio”) encaminhada em 04 de dezembro de 2017 pela UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda. e a REC Gestão de Recursos S.A. tendo como proponente a GTIS Partners Brasil Aquisições e Participações Ltda. (“Proponente”). A Gestora estava em tratativas com a Proponente para realizar a venda de um ou mais ativos do Portfolio, e tendo em vista que a Proponente necessitava de mais prazo para, em conjunto com a Administradora e a Gestora, definir escopo, termos e condições comerciais, as partes acordaram pela extensão de prazo em 60 (sessenta) dias a contar dessa data, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias. É importante mencionar que de acordo com o Fato Relevante de 22 de março de 2018, os Fundos receberam uma proposta da Brookfield Property Group Brazil S.A. não vinculante e condicionada a, dentro outros, realização de diligência para conclusão. A referida proposta do dia 22 de março de 2018 foi aceita. Vide maiores informações em **22.8** e **22.12**.
- 22.7** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund divulgou fato relevante em 28 de fevereiro de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado o seguinte: A ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO (“AGU”), locatária do 7º, 8º, 9º e 10º andares e parte do 2º e 3º andares do Edifício Brazilian Financial Center (“Imóvel”), solicitou renegociação do contrato de locação, o que reduziria significativamente o valor de locação recebido pelo fundo. A Gestora então, no âmbito da renegociação proposta, avaliou o mercado de forma a buscar informações sobre potencial preço de locação da área ora ocupada pela AGU, e após análises, considerando tal informação, a retomada do mercado imobiliário em São Paulo, a qualidade do ativo, e sobretudo após a conclusão do retrofit de sucesso realizado no Imóvel, entendeu como melhor decisão para defesa dos interesses do FII Prime a não redução do valor para o nível pretendido pelo inquilino; não chegando, dessa forma, em um consenso na renegociação. Consequentemente, a AGU enviou à Administradora, nesta data, notificação informando sua intenção de rescindir antecipadamente a integralidade do contrato de locação. Sobre a rescisão, informamos que o contrato de locação do imóvel possui um aviso prévio de 12 (doze) meses, razão pela qual a saída da AGU deve ocorrer em 01 de março de 2019, sendo certo que a mesma deverá arcar, ainda, com multa rescisória, calculada na forma prevista no contrato de locação.

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

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

- 22.8** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund e o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PRIME PORTFOLIO (“FII PRIME PORTFOLIO”), em conjunto “Fundos”, divulgaram fato relevante em 22 de março de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado geral o seguinte: nesta data de 22 de março de 2018, receberam, da Brookfield Property Group Brasil S.A. (“Brookfield”), uma proposta (“Proposta”) não vinculante e condicionada a, dentre outros, realização de diligência para aquisição, pela Brookfield ou suas afiliadas ou fundos de investimento geridos, direta ou indiretamente, pela Brookfield Asset Management Inc. (“Proponente”) de ativos detidos pelos Fundos (“Portfolio Fundos”) e venda aos Fundos de ativos detidos pelo Proponente ou suas afiliadas (“Portfolio Proponente”). De acordo com a Proposta, o Portfolio Fundos seria vendido pelos Fundos por um valor total, considerando ativos e obrigações, equivalente a R\$ 1.309.000.000,00 (um bilhão, trezentos e nove milhões de reais) (“Preço de Venda”), sendo composto pelos seguintes imóveis:
- 100% da participação dos Fundos no Edifício Torre Almirante (60% da fração ideal do ativo);
 - 100% da participação dos Fundos no Edifício Flamengo;
 - 100% da participação dos Fundos no Edifício Morumbi (antigo Cargill);
 - 75% da participação dos Fundos no Edifício Brazilian Financial Center; e,
 - 51% da participação dos Fundos no Edifício Eldorado Business Tower (35% da fração ideal do ativo).
- O Portfolio Proponente, seria adquirido pelos Fundos, por um valor total, considerando ativos e obrigações, equivalente a R\$ 718.000.000,00 (setecentos e dezoito milhões de reais), sendo composto pelos seguintes imóveis:
- Fração ideal equivalente a 50% do Edifício Cidade Jardim;
 - Fração ideal equivalente a 20% do Edifício Senado;
 - Fração ideal equivalente a 83% do Edifício Sylvio Fraga; e,
 - Totalidade do Edifício MV9.
- Cumprir ratificar que a Proposta contém cláusula de exclusividade pelo prazo de 90 (noventa) dias a contar de sua aceitação, pela qual Administradora e Gestora ficam impedidas - durante tal período - de dar continuidade à negociação de quaisquer propostas anteriores bem como de iniciar novas negociações com terceiros. Além disso, a potencial operação objeto da Proposta está sujeita a condições precedentes usuais em operações similares para a efetiva concretização da compra e venda ali previstas, entre elas, a realização de diligência no Portfolio Fundos pelo Proponente e no Portfolio Proponente pelos Fundos, a negociação e celebração de documentos definitivos e eventuais aprovações necessárias. Vide maiores informações no item **22.9**.
- 22.9** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund e o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PRIME PORTFOLIO (“FII PRIME PORTFOLIO”), em conjunto “Fundos”, divulgaram fato relevante em 20 de junho de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado geral o seguinte: em continuidade ao Fato Relevante do Fundos divulgado em 22 de março de 2018, referente à proposta não vinculante (“Proposta”) recebida da Brookfield Property Group Brasil S.A. (“Brookfield”), para aquisição, pela Brookfield ou suas afiliadas ou fundos de investimento geridos, direta ou indiretamente, pela Brookfield Asset Management Inc. (“Proponente”) de ativos detidos pelos Fundos e venda aos Fundos de ativos detidos pelo Proponente ou suas afiliadas, informar aos cotistas e ao mercado em geral que: (i) Considerando (i) que a Proposta está condicionada à realização de diligência, que seria inicialmente de 90 (noventa) dias; (ii) que por se tratar de uma operação que possui muitos ativos e diversas variáveis envolvidas se fez necessário um prazo maior para a devida conclusão do processo de diligência e estruturação da operação; as Partes acordaram pela extensão do período de diligência e exclusividade por até 60 (sessenta) dias a contar desse Fato Relevante; (ii) O Edifício Sylvio Fraga deixou de fazer parte da operação, em decorrência disso a operação terá os devidos ajustes de preço e estrutura, sendo esta a única alteração da composição dos ativos a serem comprados e vendidos pelos Fundos; (iii) Assim que finalizado, ou se possível ao longo do processo de estruturação da operação, será devidamente divulgado ao mercado o montante de ganho de capital proveniente da alienação dos ativos do Fundo, e, conseqüentemente, o valor a ser distribuído aos cotistas; e (iv) Tão logo recebido os recursos provenientes desta transação, o Administrador realizará os procedimentos necessários para a célere distribuição do ganho de capital aos cotistas do Fundo, de acordo com a legislação e o regulamento do Fundo. Vide maiores informações no item **22.10**.
- 22.10** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund e o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PRIME PORTFOLIO (“FII PRIME PORTFOLIO”), em conjunto “Fundos”, divulgaram fato relevante em 20 de agosto de 2018, em continuidade aos Fatos Relevantes dos Fundos divulgados em 22 de março de 2018 e 20 de junho de 2018, referente à proposta não vinculante (“Proposta”) recebida da Brookfield Property Group Brasil S.A. (“Brookfield”), para aquisição, pela Brookfield ou suas afiliadas ou fundos de investimento geridos, direta ou indiretamente, pela Brookfield Asset Management Inc. (“Proponente”) de ativos detidos pelos Fundos e venda aos Fundos de ativos detidos pelo Proponente ou suas afiliadas, informar aos cotistas e ao mercado em geral que: (i) Por tratar-se de uma operação que envolve muitos ativos, e por ser necessária para a sua conclusão a obtenção de vasta documentação perante diversos órgãos tais como prefeituras, registros de imóveis e órgãos de tombamento, que por sua vez demandam diferentes prazos para finalização, as partes necessitarão prorrogar o prazo para a obtenção completa da documentação dos 8 ativos, uma exigência legal como condição precedente para assinatura dos contratos finais. Vide maiores informações no item **22.11**.
- 22.11** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund e o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PRIME PORTFOLIO (“FII PRIME PORTFOLIO”), em conjunto “Fundos”, divulgaram fato relevante em 14 de setembro de 2018, em continuidade ao último Fato Relevante dos Fundos divulgado em 20 de agosto de 2018, informar aos cotistas e ao mercado em geral o quanto segue em relação à proposta não vinculante encaminhada pela Brookfield Property Group em 22 de março de 2018 (“Brookfield” e “Proposta”, respectivamente), para a aquisição, pela Brookfield ou suas afiliadas ou fundos de investimento geridos, direta ou indiretamente, pela Brookfield Asset Management Inc. (“Veículos Brookfield”), de certos ativos detidos pelos Fundos (“Ativos BC Fund”) e a venda aos Fundos de certos ativos detidos pelos Veículos Brookfield (“Ativos Brookfield”): Na presente data os Fundos e os Veículos Brookfield concluíram as tratativas relacionadas à Proposta e celebraram instrumentos contratuais vinculantes para regular a operação de compra e venda dos Ativos BC Fund e Ativos Brookfield (“Operação”), estando o fechamento da Operação sujeito à verificação de determinadas condições precedentes usuais a operações dessa natureza, inclusive a aprovação das autoridades concorrenciais competentes naquilo em que aplicável (“Condições Precedentes”). - Ativos BC Fund Os Ativos BC FUND envolvidos na Operação (que se encontram abaixo identificados), levando-se em consideração os imóveis, serão alienados por um valor total equivalente a R\$ 1.328.510,00 (um bilhão, trezentos e vinte e oito milhões, quinhentos e dez mil Reais) (“Preço de Venda”), da seguinte forma:
- 51% da fração ideal do Edifício Eldorado Business Tower detido pelo FII BC FUND – “Eldorado”, com o respectivo valor de venda pago em uma única parcela. Parte dos recursos será utilizada para pré-pagar as obrigações decorrentes da aquisição do imóvel em 2013;
 - 100% da participação dos Fundos no Edifício Flamengo do Bloco A (i.e., 100% da fração ideal do ativo) – “Flamengo”, com o respectivo valor de venda pago em uma única parcela;
 - 100% da participação dos Fundos no Edifício Morumbi (i.e., 100% da fração ideal do ativo) – “Morumbi”, com o respectivo valor de venda pago em uma única parcela;
 - 75% da fração ideal do ativo detida pelo FII PRIME PORTFOLIO no Edifício Brazilian Financial Center – “BFC”, com o respectivo valor de venda pago em cinco parcelas, sendo: 88% na data da conclusão da operação; 2% em Fev/2019; 1% em Jan/2023; 1% em Ago/2023; e a última parcela devida quando da conclusão do processo de regularização de área do BFC ou em Dez/2023, corrigidos, o que ocorrer primeiro. Parte dos recursos será utilizada para pré-pagar as obrigações decorrentes da aquisição do imóvel em 2013;
 - Opção BFC: Enquanto perdurar o processo de regularização de área do BFC, que está em andamento, poderá existir uma estrutura de opções a partir do 42º mês subsequente ao fechamento da Operação. Neste caso, a Brookfield terá o direito de opção de venda do BFC ao FII BC FUND entre o 43º e o 60º mês subsequente ao fechamento da Operação, sendo que o FII BC FUND terá o direito de opção de compra do BFC contra a Brookfield entre o 55º e o 72º mês subsequente ao fechamento da Operação;
 - 100% da participação dos Fundos no Edifício Torre Almirante (i.e., 60% da fração ideal do ativo) – “TA”, com o respectivo valor de venda a ser pago em duas parcelas, sendo: 32% na data da conclusão da operação e 68%, corrigidos, quando da conclusão do processo de regularização de áreas do TA ou em Dez/2023, o que ocorrer primeiro.
- Opção TA: Enquanto perdurar o processo de revisão de áreas do TA, que está em andamento, poderá existir uma estrutura de opções a partir do 24º mês subsequente ao fechamento da Operação. Neste caso, a Brookfield terá o direito de opção de venda do TA ao FII BC FUND entre o 25º e o 60º mês subsequente ao fechamento da Operação, sendo que o FII BC FUND terá o direito de opção de compra do TA contra a Brookfield entre o 61º e o 72º mês subsequente ao fechamento da Operação; e
- Ativos Brookfield: Os Ativos Brookfield envolvidos na Operação (abaixo identificados) serão adquiridos pelo FII BC FUND, levando-se em consideração os ativos e passivos a eles atrelados, por um valor total líquido das obrigações equivalente a R\$ 671.800.000,00 (seiscentos e setenta e um milhões e oitocentos mil Reais), da seguinte forma:
- 100% das cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CJ – FII, detentor das unidades que correspondem a fração ideal equivalente a 50% do Edifício Cidade Jardim, com o respectivo valor de aquisição pago em uma única parcela;
 - Fração ideal equivalente a 20% do Edifício Senado, com o respectivo valor de aquisição pago em duas parcelas: 54% no fechamento da operação e 46% em doze meses após o fechamento da operação, sem correção, podendo tal prazo ser postergado em razão de circunstâncias específicas; e,
 - 100% das cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MV9 – FII, detentor da totalidade do Edifício MV9, com o respectivo valor de aquisição pago em uma única parcela.
- A operação ainda não foi efetivada, vide maiores informações no item **23**.

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

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

- 22.12** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund divulgou fato relevante em 12 de novembro de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado o seguinte: o BANCO PINE ("Locatário"), locatário do 29º e 30º (Lado B) andares do Imóvel, enviou uma notificação, informando sua intenção de rescindir o contrato de locação referente a totalidade da área ocupada, 3.152,40 m2. O Locatário ainda não definiu a data de saída, mas deverá, durante esse período, cumprir todas as disposições contratuais, notadamente o pagamento dos aluguéis e encargos. A operação não se efetivou até a presente data.
- 22.13** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund, o Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfolio e o Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp, em conjunto "Fundos", divulgaram fato relevante em 19 de novembro de 2018, informando a seus cotistas e o mercado que, o FII CENESP recebeu da GTIS Partners Brasil Aquisições e Participações Ltda. ("GTIS"), uma proposta ("Proposta") vinculante e condicionada a, dentre outros fatores, realização de auditoria para aquisição, pela GTIS ("Proponente") de todos os imóveis detidos pelo FII CENESP, que é composto pelos seguintes ativos: 21 andares no complexo denominado Centro Empresarial São Paulo, perfazendo o total de 64.480 m² de área locável ("Portfolio CENESP"). O valor proposto pela GTIS para aquisição do Portfolio CENESP é de R\$ 265.000.000,00 (duzentos e sessenta e cinco milhões de reais), que tinha validade até 14 de dezembro de 2018, porém conforme item **22.16** foi prorrogado. O trabalho da Gestora incluiu, dentre outros: (i) o retrofit na fachada do imóvel, revitalizando e atribuindo nova identidade visual ao ativo; (ii) uma melhora operacional do Portfolio CENESP, com a troca de sindicância e uma significativa redução de custos condominiais; e (iii) um intenso trabalho comercial visando novas locações, atuando ativamente no marketing do imóvel e em conversações com potenciais locatários. Vide maiores informações no item **22.16**.
- 22.14** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund e o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PRIME PORTFOLIO ("FII PRIME PORTFOLIO"), em conjunto "Fundos", divulgaram fato relevante em 22 de novembro de 2018, informando os cotistas e o mercado o seguinte: (i) que tomaram conhecimento de decisão judicial, em caráter liminar, proferida no âmbito de ação movida pelo Banco Santander (Brasil) S.A. ("Ação"), determinando a suspensão da eficácia de qualquer contrato de venda ou promessa de compra e venda do imóvel objeto da matrícula nº 65.616 registrada no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo ("Imóvel"), até que fossem asseguradas ao Banco Santander (Brasil) S.A. condições de pleno exercício do seu direito de preferência ("Liminar"); (ii) o Imóvel representa uma das matrículas que compõem um dos ativos dos Fundos objeto da operação de compra e venda contratada entre Fundos e Brookfield e divulgada por meio do Fato Relevante datado de 14 de setembro de 2018 ("Operação"), conforme item 22.10; e (iii) a Administradora apresentou pedido de reconsideração ao juízo competente, que em atendimento suspendeu a Liminar e intimou o Banco Santander (Brasil) S.A. a se manifestar sobre a argumentação apresentada, após o que os pedidos serão novamente submetidos à sua deliberação. Vide maiores informações no item **22.15**.
- 22.15** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund e o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PRIME PORTFOLIO ("FII PRIME PORTFOLIO"), em conjunto "Fundos", divulgaram fato relevante em 28 de novembro de 2018, em continuidade às comunicações relacionadas à operação de compra e venda de ativos contratada entre Fundos e Brookfield em 14 de setembro de 2018 ("Operação") e, em especial, ao Fato Relevante divulgado pelos Fundos em 22 de novembro de 2018, vêm pela presente informar seus cotistas e o mercado em geral que: (i) Após análise da manifestação das partes, o juízo competente reconsiderou a decisão liminar outrora proferida no âmbito da ação movida pelo Banco Santander (Brasil) S.A. ("Ação"), restando indeferido o pedido de tutela antecipada do Banco Santander que tinha por objetivo suspender a eficácia da venda ou promessa de venda do imóvel objeto da matrícula nº 65.616, registrada no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, que é parte de um dos ativos objeto da Operação.
- 22.16** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund, o Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfolio e o Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp, em conjunto "Fundos", divulgaram fato relevante em 14 de dezembro de 2018, informando a seus cotistas e o mercado que, em continuidade ao fato relevante divulgado pelos Fundos em 19 de novembro de 2018, a GTIS Partners Brasil Aquisições e Participações Ltda. ("Proponente"), solicitou a prorrogação da validade da proposta para aquisição de todos os imóveis detidos pelo FII CENESP ("Proposta") para 30 de janeiro de 2019.
- 22.17** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund divulgou fato relevante em 27 de dezembro de 2018, informando a seus cotistas e ao mercado o seguinte: a partir do dia 07 de janeiro de 2019, o serviço de Escrituração das cotas do Fundo passará a ser prestado pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 59.281.253/0001-23, em substituição ao ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. ("ITAUCOR"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, sem alteração na remuneração atualmente praticada prevista no regulamento.

23. Eventos subsequentes

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund e o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PRIME PORTFOLIO ("FII PRIME PORTFOLIO"), em conjunto "Fundos", divulgaram fato relevante em 01 de fevereiro de 2019 em continuidade ao Fato Relevante dos Fundos divulgado em 14 de setembro 2018 ("Fato Relevante – Operação Brookfield x FII BC Fund", informar aos cotistas e ao mercado em geral o quanto segue: informamos que na presente data todas as condições precedentes para a conclusão da Operação previstas nos instrumentos contratuais vinculantes celebrados entre Veículos Brookfield e Fundos foram superadas, tendo-se iniciado nesta data o fechamento das respectivas compras e vendas dos Imóveis FII BC FUND e Imóveis Brookfield contemplados na Operação. Quando da concretização do fluxo de liquidações financeiras da Operação serão apurados os ganhos de capital, sendo certo que os rendimentos serão distribuídos aos cotistas.

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

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *

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

Informação suplementar - Informações financeiras consolidadas

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Para o benefício dos leitores dessas demonstrações financeiras foram elaboradas informações financeiras consolidadas, contendo o balanço patrimonial consolidado do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 e as demonstrações consolidadas do resultado e dos fluxos de caixa do exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017. A destacar que essas informações não são requeridas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário. Para a elaboração da referidas informações, as seguintes políticas contábeis, previstas nos parágrafos B86, 87, 88 e 92 do Pronunciamento Técnico CPC 36 (R3), foram aplicadas:

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

	31/12/2018		
	Percentual de participação	Patrimônio líquido	Lucro líquido
a) FII BTG Pactual Corporate Office	100,00%	2.421.012	111.140
b) FII Prime Portfólio	100,00%	1.010.160	(18.491)
c) FII Cenesp	78,04%	277.436	(22.174)

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

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

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

Informação suplementar - Balanços patrimoniais consolidados

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

	Em 31 de dezembro de 2018	Em 31 de dezembro de 2017
Ativo		
Circulante		
Aplicações Financeiras		
De natureza não imobiliária		
Cotas de fundo de renda fixa	55.451	34.627
De natureza imobiliária		
Certificados de recebíveis imobiliários	130.994	131.098
Letras de crédito imobiliário	96.704	124.566
Contas a receber		
Aluguéis a receber	34.809	26.402
Estacionamento a receber	-	6
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(7.500)	(5.027)
Outros valores a receber	4.086	548
Outros créditos	12.231	15.799
	326.775	328.019
Não Circulante		
Realizável ao longo prazo		
Aplicações Financeiras		
De natureza não imobiliária		
Certificados de depósito bancário	1.331	660
Cotas de fundo de renda fixa	7.000	6.617
Depósitos judiciais	1.028	230
De natureza imobiliária		
Cotas de fundo de investimento imobiliário	70.362	76.568
	79.721	84.075
Investimento		
Propriedades para Investimento		
Imóveis acabados	1.731.010	1.730.719
Obras em andamento	1.010	-
Ajuste de avaliação ao valor justo	855.664	838.207
	2.587.684	2.568.926
Total do ativo	2.994.180	2.981.020
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Circulante		
Rendimentos a distribuir	16.947	18.435
Impostos e contribuições a recolher	4	5
Provisões e contas a pagar	37.263	15.133
Obrigações por aquisição de imóveis	220.043	71.475
	274.257	105.048
Não Circulante		
Exigível ao longo prazo		
Provisões e contas a pagar	20.907	20.907
Obrigações por recursos em garantia	8.331	7.277
Obrigações por aquisição de imóveis	208.743	387.985
Demandas judiciais	-	33
	237.981	416.202
Total do passivo	512.238	521.250
Patrimônio líquido		
Cotas integralizadas	1.659.669	1.659.669
Gastos com colocação de cotas	(38.806)	(38.806)
Reserva de contingência	16.755	16.755
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	639.105	562.200
Lucros acumulados	144.289	192.609
Total do patrimônio	2.421.012	2.392.427
Participação de não controladores	60.930	67.343
Total do passivo e patrimônio líquido	2.994.180	2.981.020

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

Informação suplementar - Demonstrações do resultado consolidado

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

	Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018	Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017
Receitas de propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	163.137	167.390
Receitas de estacionamento	569	671
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	333	544
Receitas de multas rescisórias	1.568	26.374
Outras receitas	298	571
Descontos concedidos	(3.407)	(932)
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(2.867)	1.333
	159.631	195.951
Propriedades para investimento		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	17.458	286.151
	17.458	286.151
Despesas de juros e atualização monetária de captação de recursos e aquisição de imóveis		
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(37.401)	(43.608)
Despesas de atualização monetária com obrigações na aquisição de imóveis	-	(3.040)
	(37.401)	(46.648)
Despesas de propriedades para Investimento		
Despesas de comissões	(1.744)	(825)
Taxa de administração - Imóvel	(228)	(1.880)
Despesas de condomínio	(16.708)	(16.507)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(943)	(348)
Despesas de tributos municipais e federais	(7.802)	(6.197)
	(27.425)	(25.757)
Resultado líquido de propriedades para investimento	112.263	409.697
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	10.460	2.095
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(207)	(135)
Receita de letras de crédito imobiliários (LCI)	6.586	21.944
Rendimento de cotas de fundos imobiliários (FII)	4.512	4.024
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	(455)	5.932
Lucro em transações com cotas de fundos imobiliários (FII)	213	-
	21.109	33.860
Resultado líquido de atividades imobiliárias	133.372	443.557
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	2.088	3.842
Receitas com debêntures	-	1.264
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(432)	(798)
	1.656	4.308
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas de gestão imobiliária	(22.467)	(27.843)
Taxa de administração do Fundo	(5.076)	(4.877)
Outras receitas (despesas) operacionais	(1.215)	(196)
	(28.758)	(32.916)
Total	106.270	414.949
Participação de não controladores	4.870	(5.796)
Lucro líquido do período	111.140	409.153

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

Informação suplementar - Demonstrações dos fluxos de caixa consolidado

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

	Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018	Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimentos de aluguéis líquido de descontos concedidos	149.341	164.181
Recebimentos de estacionamento	525	665
Recebimentos receitas de multas e juros sobre as propriedades para investimento	333	544
Recebimentos de multas rescisórias	1.568	26.374
Pagamentos de luvas em contratos de locação	-	(6.651)
Recebimentos de outras receitas operacionais	-	28
Recebimento de receitas com desmobilização	-	8.525
Pagamentos de despesas com comissões	(2.023)	(468)
Pagamento de despesas de energia elétrica	-	(455)
Pagamentos de despesas com consultoria	(1.359)	(200)
Pagamentos de despesas com gestão imobiliária	(22.527)	(27.699)
Pagamento de despesas de água, energia e gás	(1.026)	-
Pagamento de depósitos judiciais	(798)	-
Pagamentos de taxas de administração das propriedades para investimento	(339)	(1.924)
Pagamentos de despesas com advocacia	(687)	(112)
Pagamentos de taxas de administração do Fundo	(5.002)	(4.862)
Pagamentos de tributos municipais e federais	(8.056)	(6.221)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(96)	(46)
Pagamentos de despesas com condomínio	(17.087)	(16.128)
Pagamentos de manutenção e reparos	(926)	(324)
Compensação/pagamento de imposto de renda sobre aplicações financeiras	(432)	(798)
Pagamentos diversos	(836)	208
	90.573	134.637
Caixa líquido das atividades operacionais		
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicações em cotas de fundos de renda fixa e debêntures	(18.736)	34.534
Benfeitorias em propriedades para investimento	(1.402)	(29.084)
Resgates de letras de crédito imobiliário - LCIs	-	188.996
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários	4.512	4.024
Venda de cotas de fundos imobiliários	5.963	-
Adiantamento por vendas de imóveis	25.000	-
Adiantamento por compras de imóveis	(32)	-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	(130.437)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	10.356	2.171
	60.110	70.205
Caixa líquido das atividades de investimentos		
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas integralizadas	-	(3)
Pagamento de juros e atualização monetária com obrigação por aquisição de imóveis	(23.850)	(45.365)
Pagamento do principal com obrigações por aquisição de imóveis	(41.248)	(25.979)
Rendimentos pagos	(85.585)	(133.479)
IRRF sobre rendimentos pagos	-	(17)
	(150.683)	(204.843)
Caixa líquido das atividades de financiamento		
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa		
	-	(1)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		
	-	1
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período		
	-	-