
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Castelo

(CNPJ nº 10.993.386/0001-33)

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

***Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2018***

***e relatório do auditor independente
sobre as demonstrações financeiras***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e aos Cotistas
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Castelo

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Castelo ("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 de Investimento Imobiliário - FII Edifício Castelo 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 ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme mencionado na Nota 19, a Assembleia Geral de 21 de dezembro de 2018 deliberou a liquidação do Fundo pelo resgate da totalidade de suas cotas em 31 de janeiro de 2019. 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.

Nossa auditoria para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi planejada e executada considerando que as operações do Fundo não apresentaram modificações significativas em relação ao exercício anterior. Nesse contexto, determinamos que





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

os Principais Assuntos de Auditoria, bem como nossa abordagem de auditoria, mantiveram-se substancialmente alinhados àqueles do exercício anterior, exceto pela modificação do PAA relacionado a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, em função da alteração dos investimentos detidos pelo Fundo, de propriedade para investimento para cotas de fundos de renda fixa.

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração e existência dos investimentos

Conforme apresentado no Balanço Patrimonial e Nota 5, os recursos do Fundo estão investidos em cotas de fundo de investimento regulado pela ICVM 555/14.

As aplicações em cotas de fundo são mensuradas considerando os valores das cotas disponibilizados pelo administrador do fundo investido.

O administrador do Fundo, utiliza as informações obtidas da administradora do fundo investido para confirmação da existência da aplicação em cotas de fundos.

Considerando a relevância da carteira de aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor de sua cota, a existência e mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração e existência dos investimentos do Fundo.

Testamos a existência das aplicações em cotas de fundos de investimentos, por meio do confronto com informações disponibilizadas pelo administrador do fundo investido.

Realizamos o confronto dos valores utilizados para mensuração dessas aplicações com os valores das cotas disponibilizadas pelo administrador do fundo investido.

Obtivemos os relatórios de auditoria sobre as últimas demonstrações financeiras disponíveis do fundo investido, e quando considerado apropriado, também dos fundos investidos por esse fundo. Com base nessas informações, analisamos se há alguma modificação no relatório dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo. Adicionalmente, verificamos as liquidações financeiras subsequentes dos recursos aplicados no fundo investido.

Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a mensuração e existência dos investimentos do Fundo.

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.



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

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.
- 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 concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório.
- 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.



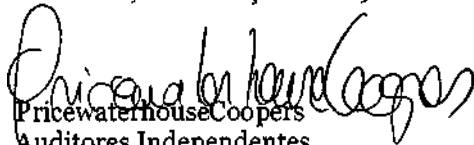
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Castelo
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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.

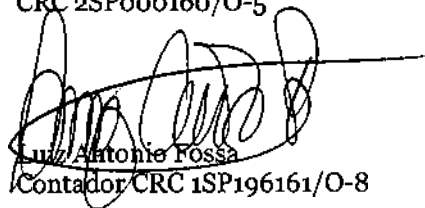
Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses 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, 8 de março de 2019


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes

CRC 2SP000160/O-5


Luiz Antonio Fossa
Contador CRC 1SP196161/O-8

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro

Em milhares de reais

Ativo	Nota	2018	2017
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5	150.207	1.777
Contas a receber			
Aluguéis a receber	6	520	2.652
Outros créditos	18.2	280	3.841
		151.007	8.270
Investimento			
Propriedades para Investimento			
Imóveis acabados		-	128.072
Ajuste de avaliação ao valor justo		-	25.528
	7	-	153.600
Total do ativo		151.007	161.870
Passivo	Nota	2018	2017
Circulante			
Rendimentos a distribuir	9	70.228	-
Provisões e contas a pagar		95	2.824
		70.323	2.824
Total do passivo		70.323	2.824
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		80.730	80.730
Reserva de contingência		-	506
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento		-	25.528
(Prejuízos) lucros acumulados		(46)	52.282
Total do patrimônio líquido	10	80.684	159.046
Total do passivo e patrimônio líquido		151.007	161.870

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro

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

	Nota	2018	2017
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		6.709	6.131
Receita de multas e juros sobre propriedades para investimento		4	-
Receitas com desmobilização		1.421	-
Receitas de allowance (pago ao locatário)		(4.406)	(227)
		3.728	5.904
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	7	149.000	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas	7	(128.072)	-
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	7	(25.528)	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	-	12.700
		(4.600)	12.700
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	12	(94)	(795)
Despesas de gerenciamento	12	-	(35)
Despesas de comissões	12	-	(1.336)
Despesas de vagas de estacionamento	12	-	(31)
Despesas de condomínio	12	(594)	(2.779)
Taxa de administração - Propriedade para investimento	12	-	(3)
Despesas com água e energia	12	(92)	(431)
		(780)	(5.410)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(1.652)	13.194
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		161	709
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	12	(2)	(3)
		159	706
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	8 e 12	(97)	(15)
Despesas de gestão	12	(159)	(159)
Taxa de administração - Fundo	8 e 12	(420)	(399)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(30)	(29)
Outras receitas (despesas) operacionais	12	(69)	(57)
		(775)	(659)
(Prejuízos) lucros acumulados do exercício		(2.268)	13.241
Quantidade de cotas integralizadas	10	1.327.300	1.327.300
(Prejuízo) lucro por cota integralizada - R\$		(1,71)	9,98
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		60,79	119,83

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Reserva de contingência	Ajuste de avaliação a valor justo	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2016		80.730	-	12.828	55.447	149.005
Reserva de contingência	10	-	506	-	(506)	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	13.241	13.241
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	7	-	-	12.700	(12.700)	-
Rendimentos apropriados	9	-	-	-	(3.200)	(3.200)
Em 31 de dezembro de 2017		80.730	506	25.528	52.282	159.046
Reversão da reserva de contingência	10	-	(506)	-	506	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	(2.268)	(2.268)
Reversão do ajuste a valor justo de imóveis vendidos	7	-	-	(25.528)	25.528	-
Rendimentos apropriados	9	-	-	-	(76.094)	(76.094)
Em 31 de dezembro de 2018		80.730	-	-	(46)	80.684

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Em milhares de reais

	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	8.841	3.478
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	4	
Recebimento de receitas de multas rescisórias	-	8.111
Recebimento de receitas indenizatória	-	2.133
Recebimento de outras receitas	1.789	-
Pagamento de allowance	(641)	-
Pagamento de luvas em contratos de locação	-	(4.703)
Pagamento de despesas de consultoria	(97)	(15)
Pagamento de despesas de gerenciamento	-	(57)
Pagamento de despesas de gestão	(159)	(159)
Pagamento de despesas de condomínio	(1.439)	(2.583)
Pagamento de despesas de comissões	(1.023)	(312)
Pagamento de despesas com água e energia	(172)	(352)
Pagamento de tributos municipais e federais	(95)	(795)
Pagamento de desmobilização	(1.421)	-
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(417)	(399)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(3)	-
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(30)	(29)
Pagamento de despesas de vagas de estacionamento	-	(62)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(78)	(50)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	76	(74)
Caixa líquido das atividades operacionais	5.135	4.132
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação e resgate de cotas de fundo de renda fixa	(148.269)	985
Venda de imóveis para renda	149.000	-
Caixa líquido das atividades de investimento	731	985
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(5.866)	(5.117)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(5.866)	(5.117)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	-	-
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
(Prejuízos) lucros acumulados do exercício	(2.268)	13.241
Acertos de reconciliação		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	-	(12.700)
Despesa com allowance apropriado no exercício	4.406	226
Lucro (prejuízo) na venda de imóveis para renda	(20.928)	-
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	25.528	-
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	3.760	6.883
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	(3.942)	(3.518)
Caixa líquido das atividades operacionais	6.556	4.132

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Castelo
(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 Edifício Castelo ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 27 de julho de 2009, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 27 de agosto de 2009 e sua primeira integralização de cotas em 27 de julho de 2009.

O objeto do Fundo é a aquisição de imóveis comerciais localizados em grandes centros comerciais, shopping centers e avenidas ("Ativos-Alvo"), ou de direitos a eles relativos, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento de tais unidades comerciais, além da cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento de tais imóveis, bem como aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

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

As cotas do Fundo estão habilitadas à negociação na B3, entretanto, não há efetivamente negociações dos mesmos.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 08 de março 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 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.
- **Aluguéis a receber:** representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- **As receitas de aluguéis são apropriadas mensalmente, com base no prazo de rendimento, número de meses de aluguel, valor do aluguel mensal e prazo de carência estabelecido contratualmente.**

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

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

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Castelo
(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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estavam 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 foi reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização ocorreu.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, 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 3.3, 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 7.

III) 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.

3.8 (Prejuízo) lucro por cota

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

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Castelo
(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. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

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

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

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

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

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

4.1.6 Riscos jurídicos

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

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Castelo
(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

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

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

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

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

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

(i) Quanto à receita de locação: a vacância e 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) 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 mesmo com o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo são comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

(iii) 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;

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

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

4.2.5 Risco de desapropriação

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

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Castelo
(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

4.3.2 Desempenho passado

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

4.3.3 Risco tributário

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	2018	2017
(a) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF	150.207	1.777
	150.207	1.777

- (a) Em 31 de dezembro de 2018 e 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, certificados de depósito bancário e outros títulos de emissão de instituições financeiras, debêntures, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, operações com swap e mercado futuro.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 os valores que compõem o contas a receber compreendem a apropriação contábil dos aluguéis, tomando por base o prazo de carência de 5 meses dos novos contratos.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Castelo
(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

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

Prazo	2018	2017
A vencer	520	416
Fluxo futuro dos aluguéis já incorridos a valor presente	-	2.464
Valor presente já apropriado dos aluguéis já incorridos	-	(228)
	520	2.652

No exercício não houve registro de provisões para créditos de liquidação duvidosa.

7. Propriedades para investimento

Descrição dos empreendimentos	Valor justo de 2018	Valor justo de 2017
Corresponde a 100% do empreendimento imobiliário denominado Edifício Castelo, localizado na Avenida Nilo Peçanha, nº 151, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, registrado sob a matrícula nº 43.555 a 43.567 do 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade e Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento possui um terreno de 2.275,00 m² com 22.776 m² de área construída total e apresenta 12 andares totalizando 15.598,23 m² de área locável.	-	153.600
	-	153.600

Em 26 de dezembro de 2018, a Administradora do Fundo divulgou fato relevante comunicando a seus cotistas e ao mercado em geral, que o Fundo assinou naquela data a Escritura de Compra e Venda na qual vendeu para a BREF III Empreendimentos Imobiliários 8 S.A. a totalidade de sua participação no empreendimento imobiliário denominado Edifício Castelo pelo valor de R\$ 149.000 (cento e quarenta e nove milhões de reais), conforme descrito na nota 18.3. O Fundo apurou um lucro de R\$ 20.928 na referida venda e o valor integral foi recebido pelo Fundo em 2018.

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2016	140.900
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	12.700
Saldo em 31 de dezembro de 2017	153.600
Custo de propriedades para investimentos vendidas	(128.072)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	(25.528)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	-

Em 31 de dezembro de 2017 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, para a data base de fevereiro de 2018, elaborado pela empresa CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (CBRE), datado de dezembro de 2017 e formalmente aprovado pela Administração em março de 2018.

O valor justo 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 em 31 de dezembro de 2017 das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

(a) Método utilizado: capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado;

(b) Período de análise: 10 anos;

(c) Taxa de desconto: 9,75% a 10,75% ao ano;

(d) Taxa de capitalização: 9,00% ao ano;

(e) Foi considerada vacância de 23,80%.

8. Encargos e taxa de administração

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,250% (duzentos e cinquenta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, sendo certo que o valor correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo a ser pago a terceiros está incluído na remuneração da Administradora.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2018 foi de R\$ 420 (2017 - R\$ 399), e é calculada e paga à Administradora mensalmente por período vencido e quitada até o décimo quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Para os serviços de consultoria - gerenciamento de ativos, o Fundo paga a Consultora de Investimentos (BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.), uma taxa de gerenciamento equivalente a 0,125% a.a., calculada sobre o preço de compra total da carteira efetivamente adquirida pelo Fundo, considerando qualquer venda parcial da carteira. A taxa de Gerenciamento de Ativos, com relação a cada trimestre findo deve ser paga dentro de 10 dias úteis após o final de cada respectivo trimestre. Adicionalmente, se o Fundo cumprir o plano de negócios anual aprovado e ocorrer qualquer transação de capital do Fundo com relação aos imóveis objeto da carteira adquirida pelo fundo, inclusive a venda da carteira, que gere ao Fundo um retorno equivalente a 12% a.a., o Fundo paga à Consultoria de Investimentos uma taxa adicional equivalente a 0,125% a.a. calculada sobre o preço de compra total da carteira efetivamente adquirida pelo Fundo, ajustada pelo IGPM.

Durante o exercício, o Fundo incorreu em despesas com consultor de investimento imobiliário junto a BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda no montante de R\$ 97 (2017 - R\$ 15).

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Castelo
(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

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas 100% (cem por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 20º (vigésimo) 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, em outros ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada no Regulamento do Fundo desde que devidamente aprovado pela Assembleia Geral de cotistas e respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	2018	2017
Rendimentos		
(Prejuízos) lucros acumulados do exercício	(2.268)	13.241
Aluguéis apropriados no exercício e ajuste de linearização	3.459	(2.236)
Valor presente dos aluguéis já incorridos (linearização)	-	-
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	25.528	(12.700)
Outras retenções	(10)	37
Despesas de comissões (não pagas)	(711)	711
Despesas de depreciação	(2.727)	-
Receitas de multas rescisórias (não recebidas)	-	8.111
Receita indenizatória (não recebidas)	-	2.133
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis (não pagas)	-	(2.133)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	23.271	7.164
Retenção de distribuição (1)	3.458	(3.458)
Retenção da taxa de fiscalização da (CVM)	8	-
Amortização do principal com captação de recursos	48.809	-
Benefitorias	42	-
Constituição (reversão) de reserva para contingência	506	(506)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo de exercícios anteriores	52.823	(3.964)
Rendimentos apropriados	76.094	3.200
Rendimentos (a distribuir)	(70.228)	-
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	-	1.917
Rendimentos líquidos distribuídos no exercício	5.866	5.117
% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	326,99%	44,67%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	(52.823)	3.964

(1) Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 6 de julho de 2017, por unanimidade de votos validos dos presentes, foi aprovado a não distribuição de rendimentos do Fundo no primeiro semestre de 2017.

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 o valor médio dos rendimentos distribuídos (pagos) por cota no exercício considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício foi de R\$ 4,42 (quatro reais e quarenta e dois centavos) e em 2017 foi de R\$ 3,86 (três reais e oitenta e seis centavos).

10. Patrimônio Líquido

10.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2018 está composto de 1.327.300 cotas (2017 - 1.327.300 cotas), com valor de R\$ 0,060823 cada (2017 - R\$ 0,060823), totalizando R\$ 80.730 (2017 - R\$ 80.730).

10.2 Reserva de contingência

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

Durante o exercício o Fundo reverteu a reserva de contingência no valor de R\$ 506 (2017 - constituiu no montante de R\$506).

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

Representou o ajuste a valor justo das propriedades para investimento do Fundo, apurado com base em laudo de avaliação, conforme descrito na notas 3.3 e 3.7 - II. Para melhor apresentação, ao final de cada exercício, o valor do ajuste referente ao exercício foi apropriado do lucro líquido do exercício para esta rubrica contábil.

11. Retorno sobre patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2018, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (apurado considerando-se o lucro líquido 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 negativo em 1,43% (2017 - positivo em 8,89%).

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Castelo
(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

12. Encargos debitados ao Fundo

	2018		2017	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	94	0,06%	795	0,55%
Despesas de gerenciamento	-	0,00%	35	0,02%
Despesas de comissões	-	0,00%	1.336	0,92%
Despesas de condomínio	594	0,37%	2.779	1,91%
Taxa de administração - Imóvel	-	0,00%	3	0,00%
Despesas com água e energia	92	0,06%	431	0,30%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	2	0,00%	3	0,00%
Despesas de consultoria (parte relacionada)	97	0,06%	15	0,01%
Despesas de gestão	159	0,10%	159	0,11%
Despesas de vagas de estacionamento	-	0,00%	31	0,02%
Taxa de administração - Fundo	420	0,26%	399	0,27%
Taxa de fiscalização da CVM	30	0,02%	29	0,02%
Outras receitas (despesas) operacionais	69	0,04%	57	0,04%
	1.557	0,97%	6.072	4,17%

Para 31 de dezembro de 2018, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 154.257 (2017 - R\$ 145.462).

13. 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.

14. Demandas judiciais

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

15. Serviços de custódia e tesouraria

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

16. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, além daquelas mencionadas nas Notas 5, 8 e 12.

17. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2018:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	150.207	-	-	150.207
Total do ativo	150.207	-	-	150.207

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Castelo
(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) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2017:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	1.777	-	-	1.777
Propriedades para investimento	-	-	153.600	153.600
Total do ativo	1.777	-	153.600	155.377

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na nota 7 (Propriedades para investimento).

18. Outras informações

- 18.1** Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 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.
- 18.2** Em 31 de dezembro de 2018 o saldo de outros créditos está representado substancialmente por "allowance" pagos pelo Fundo ao locatário no valor de R\$ 280 (2017 - R\$ 3.991) os quais foram apropriados ao resultado com base no prazo de contrato de locação.
- 18.3** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Castelo, proprietário de 100% do Edifício Castelo, localizado na Avenida Nilo Peçanha, 151, no Rio de Janeiro – RJ ("Imóvel"), em complemento a Carta Consulta enviada no dia 30 de novembro de 2018 ("Carta Consulta"), divulgou fato relevante em 26 de dezembro de 2018, comunicando a seus cotistas e ao mercado em geral, que o Fundo assinou nesta data a Escritura de Compra e Venda na qual o Fundo vendeu para a BREF III Empreendimentos Imobiliários 8 S.A. a totalidade de sua participação no referido Imóvel pelo valor de R\$ 149.000 (cento e quarenta e nove milhões de reais). Conforme aprovado na Carta Consulta, com a concretização da venda do Imóvel, a Administradora irá proceder com a liquidação do Fundo, com a entrega da totalidade do patrimônio detido pelo Fundo aos Cotistas.

19. Eventos subsequentes

O Fundo de Investimento Imobiliário – Edifício Castelo divulgou fato relevante em 04 de fevereiro de 2019 para comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que em complemento ao resultado da Carta Consulta enviada no dia 30 de novembro de 2018 ("Carta Consulta") na qual foi aprovada a venda do Imóvel e subsequente liquidação do Fundo, cujo as cotas foram completamente amortizadas em 31 de janeiro de 2019, comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que a Administradora solicitou nesta data o cancelamento da listagem do Fundo na B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO.

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

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *