
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 janeiro de 2019
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 as demonstrações do resultado, da mutação do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do período de 1º a 31 de janeiro de 2019, 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, o desempenho das operações e os fluxos de caixa do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Castelo para o período de 1º a 31 de janeiro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

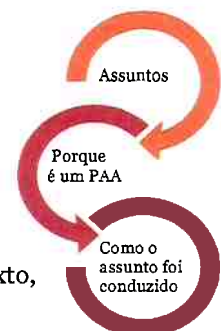
Base para opinião

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.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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 período de 1º a 31 de janeiro de 2019, foi planejada e executada considerando que as operações do Fundo foram liquidadas. Nesse contexto, os Principais Assuntos de Auditoria, bem como nossa abordagem de auditoria, sofreram modificações em comparação ao exercício anterior.





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

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Liquidação de ativos e passivos e resgates das cotas em razão do encerramento do Fundo (Nota 7)

Conforme mencionado na Nota 7, o Fundo teve suas atividades encerradas em 31 de janeiro de 2019, em razão do resgate da totalidade de suas cotas.

O pagamento do resgate das cotas do Fundo é realizado mediante a liquidação dos ativos e passivos de acordo com a regulamentação pertinente.

Considerando a relevância do assunto, a liquidação dos ativos e passivos do Fundo e o resgate de suas cotas foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Efetuamos a verificação das liquidações financeiras dos principais ativos e passivos do Fundo e do resgate de suas cotas. Adicionalmente, obtivemos a ata da Assembleia Geral de Cotistas e verificamos a deliberação sobre o encerramento do Fundo.

Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a liquidação dos ativos e passivos do Fundo e o resgate de suas cotas.

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.



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

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.
- Concluímos 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)

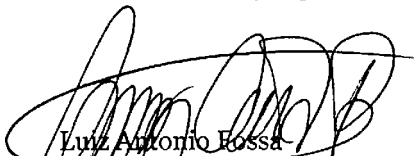
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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 período 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 Rossa
Contador CRC 1SP196161/O-8

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

Demonstração do resultado do período de 1º de janeiro a 31 de janeiro de 2019 (data de encerramento do Fundo)

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

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		659
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	9	(148)
		<u>511</u>
Despesas operacionais		
Taxa de administração - Fundo	5 e 9	(19)
Taxa de fiscalização da CVM	9	(6)
Outras receitas (despesas) operacionais	9	(287)
		<u>(312)</u>
Lucro do período		<u>199</u>
Quantidade de cotas integralizadas	7	<u>1.327.300</u>
Lucro por cota integralizada - R\$		<u>0,15</u>
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		<u>-</u>

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)**

Demonstração da mutação do patrimônio líquido do período de 1º de janeiro de 2019 (data de encerramento do Fundo)

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Ajuste de avaliação a valor justo	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2018	7	80.730	-	(46)	80.684
Amortização de cotas de investimento integralizadas	7	(80.730)	-	-	(80.730)
Lucro do período		-	-	199	199
Rendimentos apropriados	6	-	-	(153)	(153)
Em 31 de janeiro de 2019	7	-	-	-	-

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)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 1º de janeiro a 31 de janeiro de 2019 (data de encerramento do Fundo)

Em milhares de reais

	<u>2019</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de receitas de aluguéis	329
Pagamento de despesas de gestão	(40)
Pagamento de despesas de condomínio	(79)
Pagamento de despesas de auditoria	(16)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(55)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(6)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	260
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(148)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>245</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aplicação e resgate de cotas de fundo de renda fixa	150.866
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>150.866</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Amortização de cotas integralizadas	(80.730)
Rendimentos pagos	(70.381)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(151.111)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	<u><u>-</u></u>
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquido das atividades operacionais	
Lucro do período	199
Variações patrimoniais	
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(330)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	376
Caixa líquido das atividades operacionais	<u><u>245</u></u>

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 do período de 1º de janeiro a 31 de janeiro de 2019 (data de encerramento do Fundo)

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 era 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 teve suas políticas aderentes às práticas de mercado, e esteve em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

As cotas do Fundo estavam habilitadas para negociação na B3, entretanto, não houve efetivamente negociações dos mesmos.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas em decorrência do encerramento do Fundo 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 janeiro de 2019 referem-se a liquidação do Fundo, conforme descrito na nota 7 e 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 apresentava ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo era 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 foram classificados como não circulantes. Um passivo era 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 foram classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial dependia 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 foram incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria incluiu 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 foram 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 representavam 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 foram apropriadas mensalmente, com base no prazo de rendimento, número de meses de aluguel, valor do aluguel mensal e prazo de carência estabelecido contratualmente.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro a 31 de janeiro de 2019 (data de encerramento do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros foram 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 era 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 era 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 era 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 justo de ativos e passivos financeiros para negociação, foram 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 era reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras fez 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 foram originadas de eventos passados e cuja existência somente viesse a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. Foram 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 dependesse, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não foram reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa eram representados por depósitos bancários.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetuava estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que poderiam, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, puderam ser considerados mais relevantes, e poderiam 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, foram mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseavam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentavam, 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 era 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.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: A provisão era 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 Lucro por cota

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro a 31 de janeiro de 2019 (data de encerramento do Fundo)

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 puderam compor a carteira do Fundo estavam sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetaram as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que pudessem comprometer a sua capacidade de pagamento podiam 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, podiam trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

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 integravam a carteira do Fundo poderia 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 podiam 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 era preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo era o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estavam 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 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. Encargos e taxa de administração

A Administradora recebia 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 período findo em 31 de janeiro de 2019 foi de R\$ 19, e era calculada e paga à Administradora mensalmente por período vencido e quitada até o decimo quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços foram 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.

6. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deveria 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.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro a 31 de janeiro de 2019 (data de encerramento do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2019
Lucro do período	199
Despesas operacionais pagas no período	(46)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	153
Constituição (reversão) de reserva para contingência	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	-
Rendimentos apropriados	153
Rendimentos (a distribuir)	-
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no período	70.228
Rendimentos líquidos pagos no período	70.381
% do resultado período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-

Em 31 de janeiro de 2019, o valor médio dos rendimentos distribuídos (pagos) por cota no período considerando-se o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício foi de R\$ 53,03 (cinquenta e três reais e três centavos).

7. Patrimônio Líquido

7.1 Cotas integralizadas

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

Em 21 de dezembro de 2018, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de cotistas que deliberou a liquidação do Fundo em 31 de janeiro de 2019 com a entrega da totalidade do patrimônio detido pelo Fundo aos cotistas e a liquidação dos demais ativos e passivos de acordo com a regulamentação pertinente.

8. Retorno sobre patrimônio líquido

Em 31 de janeiro de 2019, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (apurado considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no período) foi positivo em 432,61%.

9. Encargos debitados ao Fundo

	2019	
	Valores	Percentual
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	148	0,00%
Taxa de administração - Fundo	19	0,00%
Taxa de fiscalização da CVM	6	0,00%
Outras receitas (despesas) operacionais	287	0,00%
	460	0,00%

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. Partes relacionadas

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

14. Outras informações

14.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de janeiro de 2019, 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.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro a 31 de janeiro de 2019 (data de encerramento do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

- 14.2** 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

* * *