

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos

CNPJ (11.026.627/0001-38)

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

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 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 BTG Pactual Fundo de Fundos 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 Imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

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

Aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2018 a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários representava 89,77% do seu patrimônio líquido e foi considerada o investimento-chave para o atingimento da rentabilidade do Fundo. Devido à materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos imobiliários foi considerada um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

- O entendimento e avaliação dos controles internos do Fundo, incluindo sistemas de tecnologia relevantes e controles implementados nos processos-chave para o processamento das transações, reconciliações com agentes custodiantes e valorização da carteira;
- A comparação dos preços da carteira de ativos com cotações de mercado e recálculo as posições detidas pelo Fundo; e
- Conciliação da posição da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo.

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

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

Distribuição de rendimentos ao cotista

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa 7.

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

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 18 de março de 2019.

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



Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro

Em milhares de reais

Ativo	Nota	2018	2017
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	42.095	27.068
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	2.431	6.827
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	5.2	453.093	400.426
Letras de Crédito Imobiliário - LCIs	5.2	-	68.883
Negociação e intermediação de valores		201	2.504
Outros valores a receber	16.2	2.103	3.017
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	16.2	(738)	-
Outros créditos		-	1
		499.185	508.726
Não circulante			
Realizável ao longo prazo			
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária			
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	14.347	18.442
		14.347	18.442
Total do ativo		513.532	527.168
Passivo			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	7	3.464	3.032
Impostos e contribuições a recolher		257	197
Provisões e contas a pagar	16.3	4.894	4.798
Captação de recursos (novas emissões)		199	-
		8.814	8.027
Total do passivo		8.814	8.027
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		553.924	553.924
Gastos com colocação de cotas		(20.818)	(20.818)
Reserva de contingências		294	274
Ajuste a valor justo de cotas de fundos imobiliários		(28.034)	(14.984)
(Prejuízo) lucros acumulados		(648)	745
Total do patrimônio líquido	8	504.718	519.141
Total do passivo e patrimônio líquido		513.532	527.168

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro

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

	Nota	2018	2017
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	2.790	2.105
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2b	239	-
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	(1.349)	(1.666)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIIs	5.2	30.774	23.493
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	5.2	11.681	9.827
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs	5.2	(13.049)	34.100
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs		(2.336)	(1.649)
Receita de letras de créditos imobiliários - LCIs	5.2	1.168	2.369
(-) Provisão para crédito em liquidação duvidosa - valores a receber	16.2	(738)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		29.180	68.579
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.367	3.315
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	10	(279)	(641)
		1.088	2.674
Despesas operacionais			
Despesas com postais	10	(53)	(27)
Despesa de consultoria	6 e 10	(5.599)	(5.064)
Taxa de administração - Fundo	6 e 10	(1.396)	(930)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(48)	(46)
Outras despesas operacionais	10	(144)	(79)
		(7.240)	(6.146)
Lucro líquido do exercício		23.028	65.107
Quantidade de cotas integralizadas		5.949.361	5.949.361
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		3,8707	10,9435
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		84,84	87,26

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingências	Ajuste de avaliação a valor justo	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2016		431.715	(15.859)	575	(49.084)	1.995	369.342
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	122.209	-	-	-	-	122.209
Gastos com colocação de cotas	8.2	-	(4.959)	-	-	-	(4.959)
Reserva de contingência	8.3	-	-	(301)	-	301	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	65.107	65.107
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FII's	5.2	-	-	-	34.100	(34.100)	-
Rendimentos apropriados	7	-	-	-	-	(32.558)	(32.558)
Em 31 de dezembro de 2017	8	553.924	(20.818)	274	(14.984)	745	519.141
Reserva de contingência	8.3	-	-	20	-	(20)	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	23.028	23.028
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FII's	5.2	-	-	-	(13.049)	13.049	-
Rendimentos apropriados	7	-	-	-	-	(37.451)	(37.451)
Em 31 de dezembro de 2018	8	553.924	(20.818)	294	(28.033)	(649)	504.718

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Em milhares de reais

	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de despesas de consultoria	(5.611)	(4.927)
Pagamento de despesas de correios	(53)	(27)
Pagamento de despesas de serviços gráficos	(45)	-
Pagamento de despesas de impostos e contribuições	(2.279)	(2.097)
Pagamento de tributos municipais e federais	(237)	-
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(1.354)	(904)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(48)	(46)
Recebimento de recursos (ressarcimento de impostos e contribuições)	-	4.217
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(74)	(77)
Caixa líquido das atividades operacionais	(9.701)	(3.861)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIs	30.774	23.493
Aplicações e resgates de cotas de fundo de renda fixa	(13.660)	(17.837)
Resgates de letras de créditos imobiliários - LCIs	70.051	(63.158)
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIs	(184.810)	(94.174)
Venda de cotas de fundos imobiliários - FIs	133.078	63.291
Venda de CRIs	4.866	-
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	3.231	4.829
Recebimento de recursos CRI PDG	914	-
Recebimento de juros e atualização monetária	2.074	1.971
Caixa líquido das atividades de investimento	46.518	(81.585)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	-	122.209
Captação de recursos novas emissões	199	-
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	-	(4.959)
Rendimentos distribuídos	(37.019)	(31.805)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	3	1
Caixa líquido das atividades de financiamento	(36.817)	85.446
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		
Lucro líquido do exercício	23.028	65.107
Acertos de reconciliação		
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	1.349	1.666
(-) Provisão para crédito em liquidação duvidosa - valores a receber	738	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIs	13.049	(34.100)
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas		
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(2.790)	(2.105)
Letras de Crédito Imobiliário - LCIs	(1.168)	(2.369)
Cotas de Fundos Imobiliários - FIs	(30.774)	(23.493)
Outros ativos	(13.008)	(12.501)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	(125)	3.934
Caixa líquido das atividades operacionais	(9.701)	(3.861)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

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

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

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

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sendo a última negociação ocorrida até 31 de dezembro de 2018, realizada em 28 de dezembro de 2018, com valor da cota de R\$ 85,90 (oitenta e cinco reais e noventa centavos) e 31 de dezembro de 2017, realizada em 29 de dezembro de 2017, com valor da cota de R\$ 78,45 (setenta e oito reais e quarenta e cinco centavos).

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 18 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.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Aplicações financeiras

Aplicações financeiras de natureza imobiliária (cotas de fundos imobiliários)

As cotas de fundos de investimento imobiliários são registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

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

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

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

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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:

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

3.8 Lucro por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

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

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

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

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

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

4.1.6 Riscos jurídicos

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

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

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

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

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

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

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.3.2 Desempenho passado

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

4.3.3 Risco tributário

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

- (a) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF
(b) Cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF
(c) Tesouro Selic FI RF

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
(a) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF	41.771	27.068
(b) Cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF	204	-
(c) Tesouro Selic FI RF	120	-
	<u>42.095</u>	<u>27.068</u>

(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.

(b) Em 31 de dezembro de 2018, está composto por cotas do BTG Pactual Yield FI RF REF CP, que é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

(c) Em 31 de dezembro de 2018, está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic 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 Tesouro Selic FI RF é determinada substancialmente pelo rendimentos das operações compromissadas, títulos públicos.

5.2 De caráter imobiliário

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	453.093	400.426
(b) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	16.778	25.269
(c) Letras de crédito imobiliário - LCIs	-	68.883
	<u>469.871</u>	<u>494.578</u>

- Circulante
Não circulante

Circulante	455.524	476.136
Não circulante	14.347	18.442

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários no montante de R\$ 453.093 (2017 - R\$ 400.426), são classificados como ativos financeiros para negociação e são avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3).

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

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Composição da carteira

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

2018						
Fundo	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total	Rendimentos recebidos
FII BB Progressivo	(3)	0,22%	35.373	139,88	4.948	216
FII BM Brascan Lajes Corporativas (*)	(1)	10,85%	108.353	74,00	8.018	512
FII BTG Pactual Corporate Office Fund (*) (**)	(1)	1,43%	274.697	103,41	28.406	1.356
FII BTG Pactual Crédito Imobiliário	(4)	77,65%	528.000	100,54	53.084	2.624
FII Castello Branco Office Park	(3)	0,80%	11.347	73,61	835	41
FII CEO Cyrela Commercial Properties (*)	(1)	12,74%	231.343	78,96	18.267	1.449
FII Cenesp - FII (*)	(1)	6,15%	181.475	79,65	14.454	463
FII BM Edifício Galeria - FII (*)	(1)	10,56%	402.396	43,50	17.504	772
FII Anhanguera Educacional (*)	(3)	16,04%	103.031	207,00	21.327	1.788
FII Campus Faria Lima (*)	(1)	1,28%	2.136	1.988,00	4.246	418
FII BTG Pactual Fundo de CRI (*) (**)	(4)	26,25%	383.561	107,00	41.041	4.615
FII General Shopping Ativo e Renda - FII	(2)	5,13%	133.025	70,40	9.365	1.647
FII Água Branca	(1)	9,57%	71.743	331,05	23.751	2.035
FII VBI FL4440 (*)	(1)	0,01%	204	124,50	26	410
FII CSHG Recebíveis Imobiliários	(3,4)	3,01%	78.269	115,10	9.009	510
CSHG JHSF Prime Offices - FII	(1)	0,01%	118	172,00	21	163
FII CSHG Renda Urbana	(3,4)	13,33%	200.017	104,90	20.982	858
FII Hotel Maxinvest (*) (**)	(3)	5,41%	121.054	148,00	17.916	976
FII Iridium Recebíveis Imobiliários	(4)	4,92%	71.191	109,49	7.795	332
FII Shopping Jardim Sul (*)	(2)	6,18%	274.936	70,69	19.435	1.297
JS Real Estate Multigestão - FII	(1)	0,27%	22.143	101,00	2.236	736
Kinea Rendimentos Imobiliários FII	(4)	0,40%	61.938	105,98	6.564	563
Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário	(2)	0,28%	5.129	107,68	553	121
FII Hospital N. Sra. de Lourdes (*)	(3)	10,59%	121.283	222,50	26.985	2.591
FII Santander Agências Fdo. Invest. Imobiliário	(3)	1,35%	75.797	128,70	9.755	195
FII SDI Logística Rio	(5)	4,72%	161.494	106,00	17.118	434
FII TB Office (*)	(1)	1,91%	191.714	81,00	15.529	647
Vinci Shopping Centers FII	(2)	1,00%	81.343	108,00	8.785	334
FII Shopping West Plaza (*)	(2)	13,70%	135.499	72,00	9.756	428
FII XP Macaé	(4)	3,88%	93.609	95,01	8.894	968
FII XP Industrial	(5)	7,27%	120.000	112,50	13.500	311
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII	(2)	1,07%	53.519	107,80	5.769	334
FII RBR Properties	(3)	7,23%	89.122	81,00	7.219	227
FII AESAPAR	-	-	-	-	-	95
FII Louveira	-	-	-	-	-	35
FII Rio Negro	-	-	-	-	-	231
FII HG Real	-	-	-	-	-	35
FII Max Retail	-	-	-	-	-	1
FII Torre Norte	-	-	-	-	-	3
					453.093	30.774
2017						
Fundo	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total	Rendimentos recebidos
CSHG JHSF Prime Offices - FII	(1)	1,98%	3.273	1.424,00	4.661	294
FII Água Branca	(1)	9,34%	70.082	342,50	24.003	1.524
FII Anhanguera Educacional (*)	(3)	14,87%	95.498	212,50	20.293	1.466
AESAPAR Fundo de Investimento Imobiliário - FII	(3)	3,73%	28.072	160,04	4.493	281
FII BB Progressivo	(3)	0,02%	3.523	144,00	507	144
FII BM Brascan Lajes Corporativas (*)	(1)	10,61%	105.945	84,45	8.947	612
FII BM Edifício Galeria - FII (*)	(1)	10,55%	402.190	43,80	17.616	744
FII BTG Pactual Corporate Office Fund (*) (**)	(1)	1,43%	274.697	106,00	29.118	1.865
FII BTG Pactual Fundo de CRI (*) (**)	(4)	27,47%	401.431	99,75	40.043	1.333
FII Campus Faria Lima (*)	(1)	2,70%	4.504	2.260,00	10.179	539
FII Cenesp - FII (*)	(1)	6,15%	181.325	99,45	18.033	814
FII CEO Cyrela Commercial Properties (*)	(1)	9,95%	180.730	89,50	16.175	211
FII General Shopping Ativo e Renda - FII	(2)	6,77%	175.548	92,36	16.214	1.227
FII HG Real Estate	(1)	0,09%	636	1.440,00	916	761
FII Hospital N. Sra. de Lourdes (*)	(3)	12,49%	142.930	245,00	35.018	2.367
FII Hotel Maxinvest (*) (**)	(3)	15,16%	169.579	122,75	20.816	1.161
Kinea Rendimentos Imobiliários FII	(4)	0,23%	64.541	102,96	6.645	26
Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário	(2)	1,08%	20.000	101,50	2.030	-
FII Rio Bravo Renda Corporativa	(1)	-	-	-	-	201
FII Rio Negro	(1)	2,36%	63.153	92,89	5.866	495
FII Santander Agências Fdo. Invest. Imobiliário	(3)	0,25%	13.929	126,99	1.769	694
SDI Logística Rio FII	(5)	3,68%	53.010	95,93	5.085	185
FII Shopping Jardim Sul (*)	(2)	11,96%	265.962	81,06	21.559	1.534
FII Shopping West Plaza (*)	(2)	13,70%	135.499	75,00	10.162	238
FII TB Office (*)	(1)	4,30%	432.582	76,79	33.218	1.136
FII Torre Norte (*)	(1)	0,22%	8.728	175,00	1.527	59
FII VBI FL4440 (*)	(1)	4,43%	95.189	103,89	9.889	936
Vinci Shopping Centers FII	(2)	0,39%	12.458	104,01	1.296	7
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII	(2)	2,36%	60.000	100,16	6.010	-
FII XP Macaé	(4)	4,30%	103.786	98,59	10.232	703
JS Real Estate Multigestão - FII	(1)	2,79%	179.980	100,60	18.106	1.936
					400.426	23.493

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

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Legendas

- (*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.
(**) Fundo sob gestão da BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA
(1) Imóveis comerciais para renda
(2) Participação em Shopping Centers
(3) Imóveis para renda referentes a Flats, Hospitais, Lojas Comerciais etc.
(4) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária
(5) Condomínios industriais e galpões

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2016	328.178
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	94.045
Venda de cotas de fundos imobiliários	(65.724)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	9.827
Ajuste ao valor justo	34.100
Saldo em 31 de dezembro de 2017	400.426
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	184.810
Venda de cotas de fundos imobiliários	(130.775)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	11.681
Ajuste ao valor justo	(13.049)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	453.093

(b) Certificado de recebíveis imobiliários (CRIs)

Certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 16.778 (2017 - R\$ 25.269), classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela Brazilian Securities Companhia de Securitização, RB Capital Companhia de Securitização, Ápice Securitizadora Imobiliária, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado do Administrador e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

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

2018										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Garantias	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de Mercado
Brazilian Securities (*)	10D0018560	(1)	BBsf	(a),(b),(c),(d)	SR - S156	13/04/2010	13/12/2039	IGPM - 11,32%	22	2.176
Brazilian Securities (*)	10D0018564	(1)	N/A	(a),(b),(c)	JR - S157	13/04/2010	13/12/2039	IGPM - 12,00%	16	2.333
Brazilian Securities (*)	11A0027576	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S201	20/01/2011	20/12/2040	IGPM - 8,00%	40	1.613
Brazilian Securities (*)	11F0031919	(1)	N/A	(a),(b)	JR - S236	13/06/2011	13/03/2041	TR - 3,07%	7	720
Brazilian Securities (*)	11F0039975	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S247	20/06/2011	20/05/2041	IGPM - 8,00%	11	763
Brazilian Securities (*)	11H0020284	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S253	20/08/11	20/08/2041	IGPM - 8,20%	4	383
Brazilian Securities (*)	11H0022430	(1)	A-sf	(a),(b),(d)	SR - S255	20/08/2011	20/02/2041	IGPM - 12,50%	21	1.667
Brazilian Securities (*)	11K0018241	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S269	20/11/2011	20/11/2041	IGPM - 8,00%	9	956
Brazilian Securities (*)	11L0019380	(1)	A-sf	(a),(b),(c),(d)	SR - S274	20/12/2011	20/11/2041	IGPM - 8,00%	15	367
RB Capital	13B0036712	(1)	AA+sf	(a),(b),(g),(h)	SR - S86	25/02/13	25/02/2023	IPCA - 6,00%	22	5.800
TOTAL									167	16.778

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

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

Legendas

(1) - Lastro em financiamento imobiliário.

Regime de Garantias

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

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

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Lastro	Devedor	2018	2017
Ápice	Corporativo	BMG	-	5.154
RB Capital	Varejo	Shopping Lajeado	5.800	6.705
Brazilian Securities	Residencial	Pulverizado	10.978	13.410
			16.778	25.269

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

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Movimentação do exercício

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

Saldo em 31 de dezembro de 2016	34.647
Receitas de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	2.105
Baixa para outros valores a receber	(3.017)
Recebimento de juros e atualização monetária	(1.971)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(4.829)
Ajuste ao valor justo de CRI	(1.666)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	25.269
Receitas de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	2.790
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(4.866)
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	239
Recebimento de juros e atualização monetária	(2.074)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(3.231)
Ajuste a valor justo de CRI	(1.349)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	16.778

(c) Letras de Crédito Imobiliário - LCIs

Em 31 de dezembro de 2018 o Fundo resgatou o montante de R\$ 70.051 em letras de crédito imobiliário. Em 31 de dezembro de 2017, correspondem a Letras de Crédito Imobiliário, classificadas como ativos financeiros para negociação, no montante de R\$ 68.883, com liquidez imediata, sem descontos e remuneração equivalente ao percentual da variação dos Certificados de Depósito Interfinanceiros - CDI conforme abaixo: O valor contábil dos títulos equivalia, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

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

Movimentação do exercício

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

Saldo em 31 de dezembro de 2016	3.356
Resgate de letras de crédito imobiliário e recebimento de juros	63.158
Receitas de letras de crédito imobiliário	2.369
Saldo em 31 de dezembro de 2017	68.883
Resgate de letras de crédito imobiliário e recebimento de juros	(70.051)
Receitas de letras de crédito imobiliário	1.168
Saldo em 31 de dezembro de 2018	-

6. Encargos e taxa de administração

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

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2018 foi de R\$ 1.396 (2017 - R\$ 930), e é calculada e paga ao Administrador mensalmente por exercício vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

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

O valor de despesas com consultoria imobiliária reconhecido no exercício de 2018 foi de R\$ 5.599 (2017 - R\$ 5.064), e é calculada e paga mensalmente por exercício vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o Fundo não incorreu despesa de *performance fee*.

7. Política de distribuição dos resultados

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

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

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

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	2018	2017
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	23.028	65.107
(-) Provisão para crédito em liquidação duvidosa	738	-
Ajuste a valor justo de aplicações em cotas de FII's	13.049	(34.100)
Ajuste ao valor justo com CRIs	1.349	1.666
Resultado não realizado com aplicações em CRIs	(716)	(418)
Outras obrigações	23	2
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	37.471	32.257
Constituição (reversão) de reserva para contingência	(20)	301
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(20)	301
Rendimentos apropriados	37.451	32.558
Rendimentos a distribuir	(3.464)	(3.032)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	3.032	2.279
Rendimentos líquidos pagos no exercício	37.019	31.805
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,95%	100,93%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	(20)	301

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 de cotas integralizadas no exercício foi de R\$ 6,22 (seis reais e vinte e dois centavos) e em 2017 de R\$ 5,35 (cinco reais e trinta e cinco centavos).

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2018 está composto de 5.949.361 cotas (2017 - 5.949.361 cotas), com valor de 0,09311 (2017 - R\$ 0,09311) cada, totalizando R\$ 553.924 (2017 - R\$ 553.924).

8.2 Gastos com colocação de cotas

Em 31 de dezembro de 2018 o fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas e em 31 de dezembro de 2017, o Fundo incorreu em gastos no valor de R\$ 4.959, registrado na conta redutora do patrimônio líquido.

8.3 Reserva de contingência

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

O valor da reserva de contingência em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 294 (2017 - R\$ 274).

Durante o exercício de 2018, o Fundo constituiu reserva de contingência o valor de R\$ 20 e durante o exercício de 2017, reverteu da reserva de contingência no valor de R\$ 301).

8.4 Ajuste a valor justo de aplicações de natureza imobiliária

Representa o ajuste a valor justo das cotas de fundos imobiliários do Fundo, apurado com base no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, conforme descrito na notas 3.3 - II. Para melhor apresentação, ao final de cada exercício, o valor do ajuste referente ao exercício é apropriado do lucro líquido do exercício para esta rubrica contábil.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2018, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (apurada considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações ocorridas no exercício) foi positivo em 4,44% (2017 - positivo em 13,25%).

10. Encargos debitados ao Fundo

	2018		2017	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	2.336	0,46%	1.649	0,36%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	279	0,05%	641	0,14%
Despesas com postais	53	0,01%	27	0,01%
Taxa de fiscalização da CVM	48	0,01%	46	0,01%
Despesa de consultoria	5.599	1,10%	5.064	1,10%
Taxa de administração - Fundo	1.396	0,27%	930	0,20%
Despesas operacionais	144	0,03%	79	0,02%
	9.855	1,93%	8.436	1,84%

Para 31 de dezembro de 2018, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 507.826 (2017 - R\$ 460.917).

11. Tributação

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

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

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

12. Demandas judiciais

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

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora, assim como o serviço de escrituração das cotas do Fundo.

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, exceto aquelas descritas nas notas 5, 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	42.095	-	-	42.095
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	16.778	-	16.778
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	453.093	-	-	453.093
Total do ativo	495.188	16.778	-	511.966

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	27.068	-	-	27.068
Letras de Crédito Imobiliário - LCIs	-	68.883	-	68.883
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	25.269	-	25.269
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	400.426	-	-	400.426
Total do ativo	427.494	94.152	-	521.646

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 Outros valores a receber no total de R\$ 2.103 (2017 - R\$ 3.017), referem-se a Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs serie (SR 025), código do ativo 1410055096, emitida pela PDG com vencimento em 05/07/2017 e Provisão para créditos de liquidação duvidosa no total de R\$ 738 (2017 - R\$ 0), referem-se a Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs serie (SR 025), código do ativo 1410055096, emitida pela PDG com vencimento em 05/07/2017.

16.3 Provisões e contas a pagar no total de R\$ 4.894 (2017 - R\$ 4.798), referem-se substancialmente ao montante de R\$ 4.259 (2017 - R\$ 4.217) referente à devolução de 40 (quarenta) de um total de 45 (quarenta e cinco) processos de restituição de imposto de renda sobre o lucro auferido em alienações de cotas de fundos de investimento recebida em 20 de dezembro de 2017, processos esses solicitados em 25/06/2015, e corrigidos à Selic até a presente data. Informamos ainda que, considerando que a decisão que declarou a referida restituição ainda pode ser objeto de revisão pelas autoridades fiscais, manteremos o valor retido no Fundo alocado em ativos de maior liquidez até o parecer final da Receita Federal.

16.4 O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos divulgou fato relevante em 17 de setembro de 2018, informando aos seus cotistas e ao mercado em geral que, em decorrência dos Fatos Relevantes divulgados na última semana dos FIIs investidos abaixo, o BCF11 recebeu nos meses subsequentes, rendimentos extraordinários provenientes de FIIs investidos no valor equivalente a aproximadamente R\$ 0,751 por cota, ou seja, 163% do rendimento, com base no fechamento do mês de agosto de 2018 (R\$ 0,46/cota). (i) No dia 11 de setembro, o Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Agua Branca ("FPAB11") informou o recebimento de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) referente ao acordo para composição amigável relativo à ação pauliana derivada da ação de cobrança do processo de garantia renda mínima em curso na 7ª Vara Civil Central, gerando um valor a distribuir de R\$7,54 por cota, já líquido de honorários advocatícios e taxa de administração. Dessa forma, a Gestora estimou que o BCF11 recebeu aproximadamente R\$ 527.906,00, referente às suas 70.014 cotas do FPAB11, perfazendo o valor de R\$ 0,09 por cota do BCF11. (ii) No dia 14 de setembro, o Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund ("FII BC FUND") ("BRCR11") informou que foram concluídas as tratativas relacionadas à proposta não vinculante encaminhada pela Brookfield Property Group em 22 de março de 2018 para a aquisição de certos ativos detidos pelos BRCR11 e seus Fundos Investidos, gerando um valor a distribuir de aproximadamente R\$14,37 por cota do BRCR11. A distribuição ocorreu após o recebimento integral do preço de venda dos ativos, sendo que tais distribuições foram realizadas de forma proporcional e pari passu ao efetivo recebimento dos valores atrelados ao preço de venda. Dessa forma, a Gestora estima que o BCF11 recebeu aproximadamente R\$ 3.947.396,00, referente às suas 274.697 cotas do BRCR11, perfazendo o valor de R\$ 0,66 por cota do BCF11.

16.5 O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos divulgou fato relevante em 24 de setembro de 2018, informando aos seus cotistas e ao mercado em geral que em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia 17 de setembro de 2018, o rendimento extraordinário estimado no valor de R\$ 0,75 foi condicionado ao BCF11: 1. Manter a posição referente às suas 274.697 cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund ("BRCR11") na data base da distribuição do valor de aproximadamente R\$14,37 por cota, resultantes da conclusão das tratativas relacionadas à proposta não vinculante encaminhada pela Brookfield Property Group em 22 de março de 2018 para a aquisição de certos ativos detidos pelos BRCR11 e seus Fundos Investidos. 2. Manter a posição referente às suas 70.014 cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA ("FPAB11") na data base da distribuição do valor de aproximadamente R\$7,54 por cota, resultantes do acordo para composição amigável relativo à ação pauliana derivada da ação de cobrança do processo de garantia renda mínima.

16.6 O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos divulgou fato relevante em 19 de outubro de 2018, informando aos seus cotistas que a partir do dia 29 de outubro de 2018, o serviço de Escrituração das cotas do Fundo será prestado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 59.281.253/0001-23, em substituição ao Itaú Corretora de Valores S.A.. ("ITAUCOR"), inscrito no CNPJ/MF sob o n. 61.194.353/0001-64, sem alteração na remuneração atualmente praticada prevista no regulamento. Devido ao processo de migração, houve indisponibilidade dos procedimentos listados abaixo no período de 22 de outubro a 26 de outubro de 2018, sendo certo que a Administradora estará disponível para prestação de esclarecimentos aos cotistas.

- . consultas de posição;
- . transferência de titularidade de cotas fora de bolsa de valores;
- . movimentação de custódia de cotas (depositária x escritural);
- . pagamentos de eventuais eventos pendentes;
- . atualização cadastral; e
- . registro de gravames, entre outros.

Em relação às ordens de transferência de cotas (movimentação de custódia), cujo bloqueio foi efetuado pelo Itaú Corretora de Valores S.A., sem que o respectivo depósito tenha ocorrido, o referido banco repassou os bloqueios para a Administradora e estes permaneceram válidos até a respectiva data de vencimento. Vale ressaltar que a presente mudança não implicou em acréscimo de custos ao Fundo e quaisquer alterações dos direitos conferidos às cotas, inclusive rendimentos, que foram realizados na mesma conta corrente previamente indicada por cada cotista. A Administradora na qualidade de futura Escrituradora do Fundo informa aos Cotistas com cotas custodiadas no Escritural, que devem manter seus dados cadastrais sempre atualizados junto a Escrituradora. Informamos ainda que a partir desta data qualquer comunicação relacionada ao serviço de escrituração de cotas deverá ser direcionada aos contatos destacados abaixo:

E-mail: SH-contato-fundoinmobiliario@btgpactual.com

SAC: 11 3383 2513

Ouvidoria: 0800 722 00 48

Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima 3.477, 14o andar 04538-133 São Paulo SP

Ressaltamos que os cotistas continuarão a ser atendidos, normalmente, pelas suas respectivas corretoras de títulos e valores mobiliários e/ou agentes de custódia, não havendo interrupção da negociação das cotas do Fundo.

17. Eventos subsequentes

17.1 O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos divulgou um comunicado a mercado em 04 de fevereiro de 2019, informando aos seus cotistas e ao mercado em geral o encerramento da oferta pública de distribuição de 2.499.999 (dois milhões quatrocentos e noventa e nove mil e novecentas e noventa e nove) de cotas, com valor unitário de R\$ 81,00 (oitenta e um reais) cada, considerando as Cotas do Lote Adicional (conforme definidas abaixo) e as Cotas do Lote Suplementar, todas nominativas e escriturais ("Novas Cotas") em classe e série única, da 7ª (sétima) emissão ("Emissão") perfazendo o montante total de R\$ 202.499.919,00.

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

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *