

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Pateo Bandeirantes

CNPJ (14.788.492/0001-36)

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

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Pateo Bandeirantes

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 Pateo Bandeirantes (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro a 30 de junho 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, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Pateo Bandeirantes em 30 de junho de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2019 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 o 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 esse principal assunto 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 o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Determinação do valor justo da propriedade para investimento

Em 30 de junho de 2019, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 548.068 mil, que representava 245,01% do patrimônio líquido.

A determinação do valor justo da propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 7. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação da propriedade para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD).

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas, metodologia selecionadas, objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo, bem como realizamos análise das matrículas para teste de existência das unidades, além de avaliarmos o nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



Building a better
working world

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 nº 12.

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.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as 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 Investimento 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 do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo 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.
- Obtivemos 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.



Building a better
working world

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

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

São Paulo, 10 de setembro de 2019.

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

Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2

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

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais

Ativo	Nota	2019	2018
Circulante			
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5	132.345	4.812
Contas a receber			
Aluguéis a receber	6.1	3.652	3.387
Outros créditos	21.3	249	58
		136.246	8.257
Investimento			
Propriedades para Investimento			
Imóveis acabados		455.841	455.841
Ajuste de avaliação ao valor justo		92.227	47.684
	7	548.068	503.525
Total do ativo		684.314	511.782
Passivo			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	12	7.045	9.999
Provisões e contas a pagar	21.2	13.376	13.312
Captação de recursos (novas emissões)	11	127.500	-
Obrigações por aquisição de imóveis	10	14.330	13.084
		162.251	36.395
Não Circulante			
Exigível ao longo prazo			
Obrigações por aquisição de imóveis	10	298.367	305.834
		298.367	305.834
Total do passivo		460.618	342.229
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos subscritas	13.1	149.294	142.297
Cotas de investimento a integralizar	13.1	-	(2.139)
Gastos com colocação de cotas	13.2	(12)	(12)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	13.3	92.227	47.684
Prejuízos acumulados		(17.813)	(18.277)
Total do patrimônio líquido		223.696	169.553
Total do passivo e patrimônio líquido		684.314	511.782

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstração do resultado do período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2019 e do exercício findo em 31 de dezembro de 2018

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

	Nota	Período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2019	2018
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	8	21.137	40.610
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		-	6
Descontos concedidos	15	-	(68)
		21.137	40.548
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	44.543	95.998
		44.543	95.998
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	10 e 15	(14.233)	(29.462)
		(14.233)	(29.462)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	15	(131)	(228)
Despesas de condomínio	15	(33)	(62)
		(164)	(290)
Resultado líquido de propriedades para investimento		51.283	106.794
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		147	305
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	15	-	(15)
		147	290
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração - Fundo	9 e 15	(154)	(175)
Outras receitas (despesas) operacionais	15	(64)	(121)
		(218)	(296)
Lucro líquido do período/exercício		51.212	106.788
Quantidade de cotas integralizadas		1.836.202	1.723.197
Lucro por cota integralizada - R\$		27,89	61,97
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		121,83	98,39

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais

	Nota	Cotas de investimentos subscritas	Cotas de investimentos a integralizar	Gastos com colocação de cotas	Ajuste de avaliação a valor justo	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2017		142.297	(6.615)	(12)	(48.314)	(19.068)	68.288
Integralização de cotas	13.1	-	4.476	-	-	-	4.476
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	106.788	106.788
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	7	-	-	-	95.998	(95.998)	-
Rendimentos apropriados	12	-	-	-	-	(9.999)	(9.999)
Em 31 de dezembro de 2018		142.297	(2.139)	(12)	47.684	(18.277)	169.553
Integralização de cotas	13.1	6.997	2.139	-	-	-	9.136
Lucro líquido do período		-	-	-	-	51.212	51.212
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	7	-	-	-	44.543	(44.543)	-
Rendimentos apropriados	12	-	-	-	-	(6.205)	(6.205)
Em 30 de junho de 2019		149.294	-	(12)	92.227	(17.813)	223.696

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais

	Período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2019	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	20.872	40.578
Recebimento de receitas de multas rescisórias	-	7
Pagamento de despesas de condomínio	(32)	(62)
Pagamento de despesas de impostos e contribuições	(262)	(228)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(94)	(175)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(87)	(116)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(34)	(58)
Caixa líquido das atividades operacionais	20.363	39.946
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação e resgate de cotas de fundo de renda fixa	(127.386)	134
Caixa líquido das atividades de investimento	(127.386)	134
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	9.136	4.476
Recebimento por captação de recursos (novas emissões)	127.500	-
Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(14.679)	(30.257)
Pagamento de amortização do principal por obrigações na aquisição de imóveis	(5.775)	(9.824)
Rendimentos pagos	(9.159)	(4.475)
Caixa líquido das atividades de financiamento	107.023	(44.556)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-
Caixa e equivalentes de caixa - início do período/exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período/exercício	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Pateo Bandeirantes ("Fundo"), anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cristal, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 29 de novembro de 2011, 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 21 de janeiro de 2013 e o início de suas atividades em 4 de janeiro de 2013.

O objetivo do Fundo é o investimento, independente de aprovação em assembleia geral de cotistas, em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para posterior alienação ou locação por meio de contrato típico ou "atípico", arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, ou ainda imóveis denominados shoppings centers ("Imóveis-Alvo"), ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos 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.

Em 30 de junho de 2019, o Fundo possui suas cotas habilitadas à negociação na B3, porém não ocorreram negociações no período.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 10 de setembro de 2019.

Conforme ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 06 de setembro de 2018, foi aprovada a alteração do exercício social, passando de 31 de dezembro para 30 de junho de cada ano. Dessa forma, essas demonstrações financeiras estão apresentadas para o período de 1º de janeiro de 2019 (data de início do novo exercício social) a 30 de junho de 2019, comparativamente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 (Nota 21.4).

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros e apresentação

- Passivos financeiros: Refere-se, substancialmente, a obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Propriedades para investimentos

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

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 7.

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

3.8 Lucro por cota

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

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

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

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

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

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

4.1.6 Riscos jurídicos

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

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

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

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

O valor dos imóveis que 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 Pateo Bandeirantes
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

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

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

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

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

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

4.2.5 Risco de desapropriação

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

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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, tendo em vista inclusive que as cotas do Fundo não estão admitidas à negociação em Bolsa de Valores.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 30 de junho, estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
(a) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF	4.845	4.812
(b) Cotas do BTG Tesouro Selic FI RF	63.750	-
(c) Cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF	<u>63.750</u>	<u>-</u>
	<u>132.345</u>	<u>4.812</u>

(a) Em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018, 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: títulos públicos federais, operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, outros títulos de emissão de instituições financeiras, outras aplicações e títulos de crédito privado.

(b) Em 30 de junho de 2019, estão compostos 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 rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: títulos públicos federais, operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

(c) Em 30 de junho de 2019, estão compostos por cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP, 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 Yield DI Referenciado é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, títulos públicos federais, títulos de crédito privado, depósitos a prazo e outros títulos de instituições financeiras, e outras aplicações.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro 2018 os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

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

<u>Prazo</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
A vencer	3.652	3.387
	<u>3.652</u>	<u>3.387</u>

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

7. Propriedades para investimento

<u>Descrição do empreendimento</u>	<u>Valor justo de</u> <u>2019</u>	<u>Valor justo de</u> <u>2018</u>
(1) Correspondente a 100% dos andares 10º ao 14º, vagas de garagem e Casa Bandeirista localizada no térreo do empreendimento denominado Edifício Condomínio Pátio Malzoni, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo, construído sobre um terreno de 17.180,80 m2, objeto das matrículas nº 183547, 183615, 183648 à 183671 emitidas pelo 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. (*)	548.068	503.525
	<u>548.068</u>	<u>503.525</u>

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

Saldo em 31 de dezembro de 2017	407.527
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	95.998
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<u>503.525</u>
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	44.543
Saldo em 30 de junho de 2019	<u>548.068</u>

Em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudo de avaliação, para a data base de junho de 2019 e novembro de 2018, elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, e emitido em junho de 2019 e dezembro de 2018, e formalmente aprovado pela administração em julho de 2019 e janeiro de 2019.

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

(a) Métodos utilizados: capitalização da renda e fluxo de caixa descontado (2018 - capitalização da renda e fluxo de caixa descontado);

(b) Período de análise: 10 anos (2018 - 10 anos);

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

(c) Taxa de desconto: 8,00% ao ano (2018 - 8,00% ao ano);

(d) Taxa de capitalização: 7,50% ao ano (2018 - 7,50% ao ano);

Em 30 de junho de 2019, a taxa de vacância correspondente ao portfólio do Fundo é de 0% (2018 - 0%).

(*) Os imóveis foram adquiridos a prazo e encontram-se alienados fiduciariamente em garantia das obrigações pela aquisição dos imóveis. Desta forma a transferência da propriedade dos referidos imóveis ao Fundo está condicionada ao pagamento integral das respectivas obrigações.

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

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

Natureza do Bem	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Edifício Condomínio Pátio Malzoni	(1)	10.000
Edifício Condomínio Pátio Malzoni	(1)	1.016.000

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

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

8. Receita de aluguéis

	2019	2018
Receita de aluguel	21.137	40.610
	21.137	40.610

As unidades de locações do imóvel são lajes corporativas, pela qual o inquilino paga o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

9. Encargos e taxa de administração

	2019	2018
Taxa de administração - Fundo	154	175
	154	175

A administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV e que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA; e (ii) 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; 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 e é calculada e paga ao Administrador mensalmente por exercício vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

10. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 11 de setembro de 2013, o Fundo adquiriu 5 andares e vagas de garagem do Condomínio Pátio Victor Malzoni da BR Properties S.A, ao valor total de R\$ 442.000, conforme contrato de compra e venda, tendo sido pago R\$ 102.000 em única parcela e R\$ 340.000 a serem pagos em 144 parcelas mensais e consecutivas, atualizadas pela TR acrescido de uma taxa fixa de 8.92% ao ano, calculada com base exponencial e cumulativa na forma de pro rata temporais. Em garantia desta obrigação o Fundo cedeu fiduciariamente os fluxos futuros de aluguel de imóvel ao vendedor.

Para viabilizar o recebimento imediato dos recursos provenientes da venda do imóvel pelo vendedor, foi realizada pelo vendedor a securitização do valor financiado, sendo que o Fundo assumiu, em nome do vendedor, o pagamento dos custos relacionados a securitização junto à Brazilian Securities Companhia de Securitização. Tais custos somam R\$ 9.689 e foram registrados como custos incrementais da obrigação e estão sendo amortizados linearmente pelo prazo da operação de securitização.

Os saldos de recursos decorrentes da cessão dos créditos imobiliários são:

	2019	2018
Valor presente da obrigação	318.344	325.002
Custos incrementais a amortizar	(5.647)	(6.084)
	312.697	318.918
Circulante	14.330	13.084
Não circulante	298.367	305.834

10.1 Obrigações por aquisição de imóveis - movimentação

	Pátio Malzoni	
	2019	2018
Saldo inicial	318.918	329.537
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	14.233	29.462
Pagamento de PMT por obrigações na aquisição de imóveis	(20.454)	(40.081)
Saldo a pagar	312.697	318.918

11. Captação de recursos (novas emissões)

Refere-se aos valores recebidos referente a 5ª emissão de cotas ainda não convertidos em cotas até 30 de junho de 2019 conforme descrita na nota 22.2.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

12. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado 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 último dia útil dos meses de agosto e fevereiro, podendo, entretanto, a exclusivo critério da administração ser distribuído mensalmente, até o último dia útil do mês subsequente ao do recebimento da receita. Em caso de distribuição mensal, eventual saldo de resultado porventura não distribuído como antecipação será pago até o último dia útil dos meses de agosto e fevereiro, após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em Ativos-Alvo, composição ou recomposição da Reserva de Contingência presente no regulamento.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	2019	2018
Rendimentos		
Lucro líquido do período/exercício	51.212	106.788
Ajuste a valor justo propriedades para investimentos	(44.543)	(95.998)
Atualização monetária e juros sobre obrigações pela aquisição de imóveis	(447)	(795)
Despesas operacionais não liquidadas financeiramente	(17)	4
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	6.205	9.999
Rendimentos apropriados	6.205	9.999
Rendimentos (a distribuir)	(7.045)	(9.999)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no período/exercício	9.999	4.475
Rendimentos líquidos pagos no período/exercício	9.159	4.475
% do resultado do exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

Em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018 o valor médio dos rendimentos distribuídos (pagos) por cota no período/exercício considerando-se o rendimento distribuído no período/exercício sobre a quantidade média de cotas integralizadas no período/exercício foi de R\$ 5,12 (cinco reais e doze centavos) e R\$ 2,61 (dois reais e setenta e um centavos), respectivamente.

13. Patrimônio Líquido

13.1 Cotas integralizadas

	2019		2018	
	R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
Cotas de investimentos subscritas	149.294	1.836.202	142.297	1.749.658
Cotas de investimento a integralizar	-	-	(2.139)	(26.461)
Cotas de investimentos integralizadas	149.294	1.836.202	140.158	1.723.197
Valor da cota integralizada	0,0813059		0,0813360	

Em 23 de janeiro de 2014, foi subscrita a 3ª emissão de 371.058 cotas, sendo R\$ 0,08085 cada, totalizando R\$ 30.000, dos quais foram integralmente integralizadas (2018 - R\$ 27.861) restando a integralizar o valor de R\$ 2.139, que foram integralizados em abril de 2019.

Em abril de 2019, foi subscrita a 4ª emissão de 4.947.440 cotas, sendo R\$ 0,08085 cada, totalizando R\$ 400.001, dos quais R\$ 6.997 já foram integralizados, restando integralizar R\$ 393.003. Em 26 de junho de 2019 houve o cancelamento da 4ª emissão no valor de R\$ 393.003.

Os recursos da integralização de cotas têm sido utilizados para complementação do valor a pagar pelas obrigações por aquisição de imóveis e sujeitas a pagamento de rendimentos.

13.2 Gastos com colocação de cotas

O Fundo incorreu em gastos nos exercícios anteriores no valor de R\$ 12, registrados em conta redutora do patrimônio líquido.

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

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento do Fundo, apurado com base em laudos de avaliação, conforme descrito na Notas 3.3 e 3.7 - 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.

14. Retorno sobre patrimônio líquido

Em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do período/exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido no período/exercício) foi positivo em 16,73% (2018 - positivo em 146,76%).

15. Encargos debitados ao Fundo

	2019		2018	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	14.233	7,80%	29.462	27,85%
Descontos concedidos	-	0,00%	68	0,06%
Despesas de tributos municipais e federais	131	0,07%	228	0,22%
Despesas de condomínio	33	0,02%	62	0,06%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	-	0,00%	15	0,01%
Taxa de administração - Fundo	154	0,08%	175	0,17%
Outras receitas (despesas) operacionais	64	0,04%	121	0,11%
	14.615	8,01%	30.131	28,48%

Para 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período/exercício, no valor de R\$ 182.591 (2018 - R\$ 105.805).

16. 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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, 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.

18. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria do Fundo e escrituração das cotas do Fundo é prestado pela própria Administradora.

19. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5, 6, 9, 10 e 18. Em 30 de junho de 2019 as empresas do BTG possuem cerca de 100% das cotas do Fundo.

20. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	2019			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundo de Renda Fixa	-	132.345	-	132.345
Propriedades para investimento	-	-	548.068	548.068
Total do ativo	-	132.345	548.068	680.413

Em 30 de junho de 2019, as cotas de fundo de investimento renda fixa, estão sendo apresentadas como nível 2, pois o administrador reavaliou a classificação desses ativos considerando a hierarquia do valor justo, a composição do seu portfólio e o seu alto grau de liquidez.

Ativos	2018			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundo de Renda Fixa	4.812	-	-	4.812
Propriedades para investimento	-	-	503.525	503.525
Total do ativo	4.812	-	503.525	508.337

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

21. Outras informações

21.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 30 de junho de 2019, 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.

21.2 Em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018, o saldo de provisão e contas a pagar monta a R\$ 13.376 (2018 - R\$ R\$ 13.312), e está substancialmente representado por R\$ 13.260 (2018 - R\$ 13.260) referente à provisão de ITBI a pagar sobre aquisição de imóvel (Nota 7).

21.3 Em 30 de junho de 2019, o saldo de outros créditos monta a R\$ 249 (2018 - R\$ 58), e está substancialmente representado por: R\$ 91 (2018 - R\$ 52) referente a IR sobre resgates; R\$ 131 (2018 - R\$ 0) referente a IPTU os quais estão sendo apropriados para despesa com base no contrato de locação.

21.4 Em 06 de setembro de 2018, foi aprovada a alteração do exercício social, passando de 31 de dezembro para 30 de junho de cada ano. Dessa forma, essas demonstrações financeiras estão apresentadas para o período de 1º de janeiro de 2019 (data de início do novo exercício social) a 30 de junho de 2019, comparativamente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

22. Eventos subsequentes

22.1 Em 26 de junho de 2019, o Fundo adquiriu 2 lojas C&A ao valor total de R\$ 140.000, conforme contrato de compra e venda, sendo a primeira parcela de R\$ 125.000 com o vencimento para o dia 01 de julho de 2019 e a segunda parcela no valor de R\$ 15.000 a serem pagos contra a lavratura da Escritura Definitiva de Compra e Venda Quitada dos Imóveis (a "Escritura"), em até 10 (dez) dias úteis contados após a VENDEDORA comprometer-se, a no prazo de até 30 (trinta) dias contados da presente data, prorrogáveis de comum acordo entre as partes, apresentar ao COMPRADOR todos os documentos válidos e em ordem exigidos por lei para a lavratura da Escritura, a serem solicitados pelo Tabelião de Notas competente exclusivamente para tal fim, desde já, definidos como sendo: matrículas atualizadas, Certidão Negativa ou Positiva com Efeito de Negativa Conjunta da Receita Federal e da Dívida Ativa da União e contrato social. Em 01 de julho de 2019, o fundo efetuou o pagamento no valor de R\$ 125.000 referente a compra de duas lojas C&A conforme Nota 10, passando a ter a posse do imóvel.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

22.2 Em 26 de julho de 2019, foi subscrita a 5ª emissão de 4.104.670 cotas, sendo R\$ 0,09745 cada, totalizando R\$ 400.000, dos quais R\$ 127.500 já foram integralizados, restando integralizar 2.796.306 cotas no montante de R\$ 272.500.

Cristiano Ferreira Vieira
Contador
CRC: 1SP- 243.293/O-8

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *