
Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund

***(CNPJ nº 08.924.783/0001-01)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) 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 Corporate Office Fund em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião

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

Ênfase

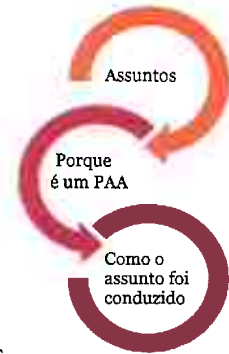
Propriedade fiduciária

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

Principais Assuntos de Auditoria

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

Nossa auditoria para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foi planejada e executada considerando que as operações do Fundo não apresentaram modificações significativas em relação ao exercício anterior. Nesse contexto, os Principais Assuntos de Auditoria, bem como nossa abordagem de auditoria, mantiveram-se substancialmente alinhados àqueles do exercício anterior, com exceção da inclusão do PAA relacionado a mensuração do valor justo das entidades controladas não consolidadas, que passou a ser aplicável neste exercício.



Porque um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas Explicativas 3.4 e 9)

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

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

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

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

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



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

Mensuração do valor justo das entidades controladas não consolidadas (Notas Explicativas 3.3 e 5.2)

A mensuração do valor justo das entidades controladas não consolidadas foi considerada uma área de foco de auditoria devido à relevância no contexto das demonstrações financeiras.

A Administração mensura o valor justo das entidades controladas não consolidadas com base aos seus respectivos valores patrimoniais uma vez que os ativos substanciais destas entidades são registrados a valor justo.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo das entidades controladas não consolidadas.

Comparamos os preços utilizados pela Administração para a valorização das entidades controladas não consolidadas com os valores das cotas patrimoniais.

Consideramos que a mensuração do valor justo das entidades controladas não consolidadas é razoável, em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

Outros assuntos

Informação Suplementar – Informações financeiras consolidadas

As informações financeiras consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da Administradora do Fundo, não são requeridas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM e estão sendo apresentadas como Informação Suplementar para atendimento a propósito específico da Administração. Tais informações foram submetidas a procedimentos de auditoria executadas em conjunto com nossa auditoria das demonstrações financeiras. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas informações financeiras consolidadas, bem como se foram aplicados os procedimentos contábeis de consolidação descritos nos parágrafos B 86, 87, 88 e 92 do Pronunciamento Técnico CPC 36 (R3). Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas informações financeiras consolidadas estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis dos fundos consolidados. Em nossa opinião, essas informações financeiras foram adequadamente elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes e são consistentes em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.



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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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




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

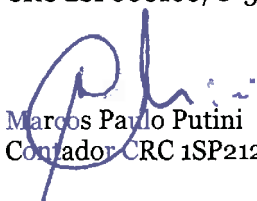
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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, constituíram 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.

Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 2020


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2019	31/12/2018
Circulante			
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	289.218	16.958
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2.1	130.243	130.994
Letras de crédito imobiliário	5.2.2	-	96.704
Contas a receber			
Aluguéis a receber	7.1	13.633	12.455
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	7.2	(5.489)	(4.603)
Rendimentos a receber - cotas de fundo de investimento imobiliário	6	7.021	2.638
Outros valores a receber	22.3	1.972	3.987
Outros créditos	22.2	5.303	7.951
		441.901	267.084
Não Circulante			
Realizável ao longo prazo			
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Certificados de depósito bancário	8	1.053	1.331
Depósitos judiciais		-	1.028
De natureza imobiliária			
Entidades controladas não consolidadas	5.2.3 (a)	843.315	1.010.160
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2.3 (b)	68.862	63.592
		913.230	1.076.111
Investimento			
Propriedades para Investimento			
Imóveis acabados		866.239	681.706
Obras em andamento		159	65
Ajuste de avaliação ao valor justo		508.372	639.105
	9	1.374.770	1.320.876
Total do ativo		2.729.901	2.664.071
Passivo			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	13	26.874	16.868
Impostos e contribuições a recolher	17	11	4
Provisões e contas a pagar	22.4	13.524	3.727
Adiantamentos recebidos na venda de imóveis		-	15.000
Obrigações por aquisição de imóveis	12	152.826	192.803
		193.235	228.402
Não Circulante			
Exigível ao longo prazo			
Provisões e contas a pagar	22.4	-	13.326
Obrigações por depósitos em garantia	8	1.053	1.331
		1.053	14.657
Total do Passivo		194.288	243.059
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	14.1	1.999.486	1.659.669
Gastos com colocação de cotas	14.4	(48.058)	(38.806)
Reserva de contingência		9.154	16.755
Lucros acumulados		575.031	783.394
Total do patrimônio líquido		2.535.613	2.421.012
Total do passivo e patrimônio líquido		2.729.901	2.664.071

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

	Nota	31/12/2019	31/12/2018
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis e estacionamento	10	90.389	83.283
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		115	247
Receitas de multas rescisórias		295	337
Descontos concedidos	16	(171)	(2.230)
Provisão para créditos em liquidação duvidosa	7.2	(886)	-
Outras (despesas) receitas		2.678	2.225
		92.420	83.862
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	22.5	552.200	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas	9	(348.774)	-
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	9	(232.125)	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	9	101.392	76.905
		72.693	76.905
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	12 e 16	(6.046)	(19.759)
		(6.046)	(19.759)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	16	(390)	(934)
Despesas de comissões	16	(543)	(1.024)
Despesas de condomínio	16	(1.316)	(2.512)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	16	(1.605)	(939)
Taxa de administração - Imóvel	16	(252)	(228)
		(4.106)	(5.637)
Resultado líquido de propriedades para investimento		154.961	135.371
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2.1	9.622	10.460
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2.1	29	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	5.2.1	30	(208)
Rendimentos de entidade controlada não consolidada	6	88.945	30.898
Ajuste ao valor justo de entidade controlada não consolidada	5.2.3a	(138.617)	(49.389)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6	3.843	4.318
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2.3b	2.269	213
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2.3b	13.172	(786)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	16	(454)	(43)
Rendimento de letras de créditos imobiliários (LCI)	5.2.2	1.118	6.100
		(20.043)	1.563
Resultado líquido de atividades imobiliárias		134.918	136.934
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		4.881	536
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	16	(846)	(104)
		4.035	432
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	16	(505)	(884)
Despesa legais	16	(1.293)	(362)
Despesas de gestão	11 e 16	(21.105)	(20.909)
Taxa de administração - Fundo	11 e 16	(4.809)	(3.572)
Outras receitas (despesas) operacionais	16	(1.128)	(499)
		(28.840)	(26.226)
Lucro líquido do exercício		110.113	111.140
Quantidade de cotas em circulação		22.918.202	19.224.537
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		4,80	5,78
Valor patrimonial da cota - R\$		110,64	125,25

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Lucros Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2017		1.659.669	(38.806)	16.755	754.809	2.392.427
Lucro líquido do exercício		-	-	-	111.140	111.140
Rendimentos apropriados	13	-	-	-	(82.555)	(82.555)
Em 31 de dezembro de 2018		1.659.669	(38.806)	16.755	783.394	2.421.012
Cotas de investimentos integralizadas	14.2	339.817	-	-	-	339.817
Gastos com colocação de cotas	14.4	-	(9.252)	-	-	(9.252)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	110.113	110.113
Reserva de contingência	14.5	-	-	(7.601)	7.601	-
Rendimentos apropriados	13	-	-	-	(326.077)	(326.077)
Em 31 de dezembro de 2019		1.999.486	(48.058)	9.154	575.031	2.535.613

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	95.344	78.342
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	115	247
Recebimento de receitas de multas rescisórias	295	337
Pagamento de despesas de consultoria	(564)	(813)
Pagamento de despesas de gestão	(20.677)	(20.962)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(1.562)	(922)
Pagamento de despesas de condomínio	(1.253)	(2.513)
Pagamento de despesas de comissões	(732)	(1.358)
Pagamento/reembolso de despesas de impostos e contribuições	(177)	(1.188)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(4.617)	(3.497)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(242)	(300)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(1.276)	(362)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(846)	(102)
Pagamentos (recebimentos) diversos	1.635	(2.357)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>65.443</u>	<u>44.552</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	4.881	536
Amortização de cotas em entidades controladas não consolidadas	282.303	-
Aplicação e resgate de letras de créditos imobiliários (LCI)	97.822	23.896
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	701	-
Aquisição de cotas de entidade controlada não consolidada	(254.075)	(9.251)
Venda de cotas de fundos imobiliários	10.171	5.963
Recebimento de rendimentos de entidade controlada não consolidada	84.562	33.755
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	3.843	4.318
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	9.731	10.356
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	(386.034)	-
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	(140)	(124)
Adiantamento por venda de imóveis	-	15.000
Adiantamento por compra de imóveis	32	(32)
Venda de imóveis para renda	537.200	-
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>390.997</u>	<u>84.417</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	339.817	-
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(9.209)	-
Recebimento por cessão de créditos imobiliários	25.198	-
Pagamento por cessão de créditos imobiliários	(25.432)	-
Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(9.349)	(18.264)
Pagamento de amortização do principal por obrigações na aquisição de imóveis	(189.140)	(22.993)
Rendimentos pagos	(316.071)	(83.927)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	6	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(184.180)</u>	<u>(125.184)</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	272.260	3.785
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	16.958	13.173
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	<u>289.218</u>	<u>16.958</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

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

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

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

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2019:

BRCR11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	102,25
Fevereiro	105,30
Março	96,49
Abril	92,80
Maior	90,43
Junho	96,51
Julho	97,13
Agosto	94,40
Setembro	90,80
Outubro	92,48
Novembro	99,49
Dezembro	117,70

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 27 de fevereiro de 2020.

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 exercício do relatório.

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra 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.

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

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Entidades controladas não consolidadas

a) Condição de entidade de investimento

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

b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

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

3.4 Propriedades para investimentos

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

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

• Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

• Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em nota explicativa, 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.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, 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 nas Nota 9.

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

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

3.9 Lucro/(Prejuízo) por cota

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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.

4.1.4 Riscos jurídicos

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 polo ativo quanto no polo 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.

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 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.

4.1.7 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 implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 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.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos 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.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De natureza não imobiliária

	31/12/2019	31/12/2018
(a) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF	70.949	16.857
(b) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	320	101
(c) Cotas do BTG Pactual Yield DI FI REF	99.893	-
(d) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	118.056	-
	289.218	16.958

(a) Estão compostos por cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Capital Markets Fundo de Investimento Renda Fixa é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas, outros títulos de emissão de instituições financeiras, debêntures, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios e mercado futuro.

(b) Estão compostos por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP Fundo de Investimento, que é administrado pelo Itaú Unibanco S/A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do Itaú Soberano RF Simples LP Fundo de Investimento é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de operações compromissadas, certificados de depósito bancário e outros títulos de emissão de instituições financeiras, debêntures, cotas de títulos públicos.

(c) Está composto por cotas do BTG Pactual Yield DI FI REF, 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 FI REF 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.

(d) Está composto por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, 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 Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada pelo acompanhamento da variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

5.2 De natureza imobiliária

	31/12/2019	31/12/2018
(a) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	130.243	130.994
(b) Letras de crédito imobiliário - LCLs	-	96.704
(c) Entidades controladas não consolidadas	843.315	1.010.160
(d) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	68.862	63.592
	1.042.420	1.301.450
Circulante	130.243	227.698
Não circulante	912.177	1.073.752

5.2.1 Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs

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

Composição da carteira

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

31/12/2019											
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Classes e séries	Data de emissão	Data de vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado	
Ápice Securitizadora	17J0040026	(1)	n/a	SR - S80	06/10/2017	19/09/2023	100% CDI + 1,6% a.a.				
								130.000	130.565	130.243	
								130.000	130.565	130.243	
31/12/2018											
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Classes e séries	Data de emissão	Data de vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado	
Brazilian Securities (*)	13F0012758	(1)	n/a	JR - S311	06/06/2013	05/05/2019	9,50%	1	1	712	
Ápice Securitizadora	17J0040026	(1)	n/a	SR - S80	06/10/2017	19/09/2023	100% CDI + 1,6% a.a.				
								130.000	130.657	130.282	
								130.001	130.658	130.994	

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

Legendas

- (1) - Pulverizado
- (2) - CCB
- (3) - Locação

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Composição por tipo de devedor

Emissor	Devedor	Regime de Garantias	31/12/2019	31/12/2018
Ápice Securitizadora	Marginal 16K Empreendimentos Imobiliários	(a); (b); (c)	130.243	130.282
Brazilian Securities (*)	Balaton Empreendimentos, Duetto Participações e Ocean	(c); (d); (e); (f)	-	712
			130.243	130.994

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

Movimentação do exercício

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

Saldo em 31 de dezembro de 2017	131.098
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	10.460
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	(208)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(10.356)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	130.994
Venda de certificados de recebíveis imobiliários	(701)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	9.651
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	30
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(9.731)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	130.243

5.2.2 Letras de crédito imobiliário - LCIs

A metodologia utilizada para a marcação a mercado das Letras de Crédito Imobiliário existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado do Administrador e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Emissor	31/12/2019			31/12/2018		
	Vencimento	Percentual	Valor	Vencimento	Percentual	Valor
Banco Pan S/A.	22/09/2014	97,00%	-	22/09/2019	97,00%	84.323
Caixa Econômica Federal	23/05/2016	90,00%	-	23/05/2019	90,00%	12.381
			-			96.704

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

Saldo em 31 de dezembro de 2017	114.500
Resgate de letras de crédito imobiliário	(23.896)
Receitas de letras de crédito imobiliário	6.100
Saldo em 31 de dezembro de 2018	96.704
Resgate de letras de crédito imobiliário	(97.822)
Receitas de letras de crédito imobiliário	1.118
Saldo em 31 de dezembro de 2019	-

5.2.3 Cotas de fundo de investimento imobiliário

(a) Entidades controladas não consolidadas

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

O FII Prime é controlador do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp ("FII Cenesp"), uma vez que possui participação de 78,04% (2018 - 78,04%), de cotas do mesmo. O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp ("FII Cenesp"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído em 06 de abril de 2011, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM n.º 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 27 de julho de 2011. O FII Cenesp possui suas cotas negociadas na B3.

O Fundo é cotista exclusivo do Fundo de Investimento Imobiliário MV9 - FII, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, constituído, sob forma de condomínio fechado, em 16 de outubro de 2015, com prazo de duração indeterminado. As cotas foram avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial consoante a cota divulgada pela Administradora do Fundo. O valor patrimonial da cota do fundo investido reflete seu valor justo uma vez que o mesmo contempla suas propriedades para renda registradas ao valor justo. O FII MV9 possui suas cotas listadas, mas não negociadas, na B3.

O Fundo é cotista exclusivo do Fundo de Investimento Imobiliário CJ - FII, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, constituído, sob forma de condomínio fechado, em 20 de outubro de 2015, com prazo de duração indeterminado. As cotas foram avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial consoante a cota divulgada pela Administradora do Fundo. O valor patrimonial da cota do fundo investido reflete seu valor justo uma vez que o mesmo contempla suas propriedades para renda registradas ao valor justo. O FII CJ possui suas cotas listadas, mas não negociadas, na B3.

Fundo	31/12/2019					
	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota patrimonial	Total
FII Prime Portfólio (*) (**)	Sim	(1)	100,00%	6.179.347	101.870313	629.492
FII MV9 (*) (**)	Sim	(1)	170,75%	77.850.000	1.833200	142.715
FII CJ (*) (**)	Sim	(1)	58,57%	45.594.054	1,559591	71.108
						843.315
Fundo	31/12/2018					
	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota patrimonial	Total
FII Prime Portfólio (*) (**)	Sim	(1)	100,00%	5.912.713	170,845431	1.010.160
						1.010.160

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

Saldo em 31 de dezembro de 2017	1.050.298
Aquisição de cotas de entidade controlada não consolidada	9.251
Ajuste a valor justo de entidade controlada não consolidada	(49.389)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	1.010.160
Aquisição de cotas de entidade controlada não consolidada	254.075
Amortização de cotas de entidade controlada não consolidada	(282.303)
Ajuste a valor justo de entidade controlada não consolidada	(138.617)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	843.315

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

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

Composição da carteira

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

Fundo	31/12/2019				Valor de	Total
	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas	Percentual das cotas detidas	mercado das cotas	
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria (*)	Não	(1)	407.028	10,68%	59,51	24.222
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Projeto Água Branca	Não	(1)	109.685	14,62%	406,98	44.640
						68.862

Fundo	31/12/2018				Valor de	Total
	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas	Percentual das cotas detidas	mercado das cotas	
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria (*)	Não	(1)	407.028	10,68%	43,50	17.706
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Projeto Água Branca	Não	(1)	109.685	14,62%	331,05	36.311
Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office (*)	Não	(1)	118.205	1,18%	81,00	9.575
						63.592

Legendas

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM.
(1) Imóveis comerciais para renda

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2017	70.128
Venda de cotas de fundos imobiliários	(5.963)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	213
Ajuste ao valor justo	(786)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	63.592
Venda de cotas de fundos imobiliários	(10.171)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	2.269
Ajuste ao valor justo	13.172
Saldo em 31 de dezembro de 2019	68.862

6. Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber

Compreendem os rendimentos a receber provenientes dos investimentos em cotas de Fundo de Investimento Imobiliários.

A movimentação no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2017	5.495
Rendimentos apropriados no exercício	35.216
Rendimentos recebidos no exercício	(38.073)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	2.638
Rendimentos apropriados no exercício	92.788
Rendimentos recebidos no exercício	(88.405)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	7.021

7. Contas a receber

7.1 Aluguéis e estacionamento a receber

Os aluguéis vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2019	31/12/2018
A vencer	8.006	7.193
Vencidos até 120 dias	156	659
Vencidos de 121 a 180 dias	868	-
Vencidos acima de 360 dias	4.603	4.603
	13.633	12.455

7.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os valores de aluguéis que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

Prazo	31/12/2019	31/12/2018
Vencidos acima de 360 dias	(5.472)	(4.603)
Efeito vagão ("arrasto")	(17)	-
	(5.489)	(4.603)

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	31/12/2019	31/12/2018
Saldo no início do exercício	(4.603)	(4.603)
Constituição da provisão	(886)	-
Total	(5.489)	(4.603)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

São valores garantidos através de depósito caução, equivalentes a 3 (três) meses de aluguéis, conforme descrito nos contratos de locação, cujos recursos estão aplicados em certificados de depósitos bancários sendo remunerados a 91,00% do CDI.

Aplicação	31/12/2019	31/12/2018
Certificado de depósitos bancários	1.053	1.331
	1.053	1.331

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

9. Propriedades para investimento

9.1 Descrição dos empreendimentos	Valor justo de 31/12/2019	Valor justo de 31/12/2018
(1) Corresponde ao Edifício Volkswagen, localizado na Rua Volkswagen, 291 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 7.901,89 m ² e possui atualmente uma área bruta locável de 12.560,00 m ² , e está composto por bloco único de escritórios constituído por nove andares tipo, um pavimento térreo com refeitório, auditório e recepção, e dois subsolos destinados a estacionamento de veículos e centro de conveniência.	140.515	125.404
(2) Corresponde ao Edifício Montreal - Comshell, localizado na Avenida das Américas, 4.200 - bloco 5 - Rio de Janeiro/RJ. O empreendimento foi construído em uma área total de 6.049,30 m ² , e possui atualmente uma área bruta locável de 6.438,87 m ² , e está composto por um bloco único de escritórios composto por sete pavimentos, com subsolo, térreo e andares tipos penthouse e cobertura.	37.646	36.255
(3) Corresponde ao Centro Empresarial Transatlântico, localizado na Rua Verbo Divino, 1.488 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 13.163,00 m ² (a fração ideal de terreno correspondente as unidades do Fundo totalizam 23,76080%), e possui atualmente uma área bruta locável de 4.564,80 m ² , e está composto por 1º e 2º andares.	28.087	26.543
(4) Corresponde ao Flamengo Park Towers, localizado na Praia do Flamengo, 66 - Rio de Janeiro/RJ. O empreendimento foi construído em um terreno de 10.000,00 m ² (área correspondente ao Bloco A, corresponde à fração ideal de 34,55% do terreno mencionado), e possui atualmente uma área bruta locável de 7.675,20 m ² , e está composto por dois blocos de escritórios - denominados Blocos A e B - interligados por térreo e subsolo.	-	59.317
(5) Corresponde ao Edifício Morumbi, localizado na Avenida Morumbi, 8.234 São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 7.620,42 m ² e possui atualmente uma área bruta locável de 10.625,80 m ² , e está composto por 1 bloco composto por 8 pavimentos e core central, tendo subsolo, térreo, andares tipo e cobertura.	-	78.655
(6) Corresponde a 33,78% do Edifício Eldorado, localizado na Avenida das Nações Unidas, 8.501 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 68.842,00 m ² , (área total referente ao empreendimento Eldorado Business Tower e Shopping Eldorado). A fração ideal de terreno correspondente as unidades do Fundo totalizam 5,2080%, com uma área bruta locável de 45.400,27 m ² , e está composto pelos andares 1º ao 5º, 7º e 8º, 18º ao 32º e cobertura. Em 31/12/2018, correspondia à 68,93% do Edifício Eldorado.	497.981	917.359
(7) Corresponde ao Edifício Burity, localizado na Avenida Indianópolis, 3.096 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 10.000,00 m ² , com uma área construída de 11.084,00 m ² e possui atualmente uma área bruta locável de 10.549,54 m ² , e está composto de dois blocos (A) contendo do 1º ao 5º andares, (B) contendo do 1º ao 6º andares e vagas de garagem.	86.249	77.343
(8) Corresponde a 20% Edifício Senado, localizado na Avenida Henrique Valadares, 28 - Rio de Janeiro/RJ. O empreendimento foi construído em um terreno de 20.640,00 m ² , área privativa de 82.987,64 m ² e área bruta locável 95.174,00 m ² . (*)	394.223	-
(9) Corresponde a 100% dos pavimentos 5, 6 e 7 da Torre South Corporate do Edifício CEO Office, localizado na avenida João Cabral de Mello Neto, 850 - Rio de Janeiro/RJ. O empreendimento possui lojas, 12 pavimentos e vagas de garagem com 10.197,60 m ² de área privativa total construído sobre o terreno de aproximadamente 27 mil m ² (*)	63.862	-
(10) Corresponde a 21% do Edifício Torre Sucupira - C1, 5 andares, localizado na avenida das Nações Unidas, 14.401, na Cidade de São Paulo/SP. O empreendimento possui 24 pavimentos e vagas de garagem com 7.533,8 m ² de área bruta locável.	126.207	-
	1.374.770	1.320.876

(*) A totalidade das unidades detidas pelo Fundo no imóvel Edifício CEO Office e Edifício Senado adquiridas em 2019, não encontram-se ainda em nome do Fundo e a transferência ocorrerá após a devida quitação integral do preço de aquisição e celebração da escritura definitiva de compra e venda dos imóveis (Nota 12).

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

Saldo em 31 de dezembro de 2017	1.243.893
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	76.905
Gastos capitalizados ao valor contábil	78
Saldo em 31 de dezembro de 2018	1.320.876
Aquisição de imóveis para renda	513.085
Custo das propriedades para investimento vendidas	(348.774)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	101.392
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	(232.125)
Gastos capitalizados ao valor contábil	20.316
Saldo em 31 de dezembro de 2019	1.374.770

9.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	31/12/2019				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Edifício Volkswagen	(a)	0,00%	10 anos	9,25% a.a	8,50% a.a
(2) Edifício Montreal	(a)	27,20%	10 anos	10,00% a.a	9,00% a.a
(3) Centro Empresarial Transatlântico	(a)	12,50%	10 anos	10,00% a.a	9,00% a.a
(6) Edifício Eldorado	(a)	0,00%	10 anos	8,00% a.a	7,50% a.a
(7) Edifício Burity	(a)	0,00%	10 anos	9,25% a.a	8,25% a.a
(8) Edifício Senado	(a)	0,00%	15 anos	8,00% a.a	7,00% a.a
(9) CEO Office	(a)	0,00%	15 anos	8,75% a.a	8,25% a.a
(10) Edifício Torre Sucupira	Valor de aquisição	n/a	n/a	n/a	n/a
Empreendimento	31/12/2018				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Edifício Volkswagen	(a)	0,00%	10 anos	9,50% a.a	8,50% a.a
(2) Edifício Montreal	(a)	27,20%	10 anos	10,00% a.a	9,00% a.a
(3) Centro Empresarial Transatlântico	(a)	12,50%	10 anos	10,50% a.a	9,25% a.a
(4) Flamengo Park Towers	(a)	76,90%	10 anos	10,50% a.a	9,50% a.a
(5) Edifício Morumbi (antigo Edifício Cargill)	(a)	29,20%	10 anos	10,25% a.a	9,25% a.a
(6) Edifício Eldorado	(a)	2,20%	10 anos	8,00% a.a	7,50% a.a
(7) Edifício Burity	(a)	0,00%	10 anos	9,50% a.a	8,50% a.a

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(a) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, datados de novembro de 2019 e 2018, e formalmente aprovados pela Administração em fevereiro de 2020 e 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 descontado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido. O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos. No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Fluxo de Caixa Descontado, Quantificação de Custos e Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinação do valor de mercado para venda, valor de mercado para locação e valor para seguro. O imóvel avaliando é um ativo de investimento para rentabilidade e para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo o imóvel por comparativo direto, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências "de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros", conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem. Cabe salientar que potenciais investidores possuem a mesma perspectiva de análise, pela rentabilidade do ativo, considerando o fluxo de receitas atual e potencial na precificação do ativo. Em face do exposto acima, temos plena confiança que o valor justo do imóvel determinado pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado está em consonância com as condições atuais do mercado em que se situa, respeitando-se as condições de localização, qualidade do ativo e ocupação.

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
(1) Edifício Volkswagen	(1)	92.400
(2) Edifício Montreal	(1)	39.059
(3) Centro Empresarial Transatlântico	(1)	91.300
(6) Edifício Eldorado	(1)	632.151
(7) Edifício Burity	(1)	95.566
(8) Edifício Senado	(1)	249.466
(9) CEO Office	(1)	348.426
(10) Edifício Torre Sucupira	(1)	14.844

(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.

10. Receita de aluguéis e estacionamento

	31/12/2019	31/12/2018
Receitas de aluguéis e estacionamento	90.389	83.283
	90.389	83.283

A unidades de locações da propriedade para investimento são lajes corporativas, pela qual os inquilinos pagam 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, carências concedidas e linearização.

11. Encargos e taxa de administração e gestão

	31/12/2019	31/12/2018
Taxa de administração	4.809	3.572
Taxa de gestão	21.105	20.909
	25.914	24.481

A Administradora recebe uma remuneração por seus serviços composta de:

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

(b) valor equivalente a 1,50% a.a. (um e meio por cento) sobre o valor de mercado do FUNDO, a ser calculado e provisionado diariamente, sendo que o valor de mercado do FUNDO em cada data será obtido pela multiplicação do número de cotas emitidas e integralizadas do FUNDO naquela data pelo valor médio do dia de negociação da cota do FUNDO no mercado secundário em bolsa de valores, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, incluído na remuneração da administradora, mas a ser pago a terceiros, nos termos dos artigos 31 e 46, §2º deste Regulamento. Conforme Fato Relevante divulgado ao mercado em 10 de setembro de 2019, o Gestor do Fundo reduziu, de forma voluntária, a taxa de gestão do Fundo de 1,50% a.a. para 1,10% a.a. sobre o valor de mercado do Fundo, ou seja uma redução de 27%, por três anos, perdurando, portanto, até 09 de setembro de 2022.

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

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

A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

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

12. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o saldo de obrigação por aquisição de imóvel montam R\$ 152.826 (2018 - R\$ 192.803). Durante o exercício de 2019 o Fundo incorreu juros e atualizações monetárias no montante de R\$ 6.046 (2018 - R\$ 19.759).

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

A totalidade das unidades detidas pelo Fundo no imóvel Edifício Eldorado, adquiridas em maio de 2009 e junho de 2013, se encontrava alienada fiduciariamente como garantia da adimplência das parcelas devidas até a quitação integral do preço de aquisição e celebração da escritura definitiva de compra e venda dos imóveis a serem pagos em 71 parcelas mensais e consecutivas, atualizadas pela TR acrescido de uma taxa fixa de 10,17% ao ano, calculada com base exponencial e cumulativa na forma de pro rata temporis. Em 07 de fevereiro de 2019, o Fundo efetuou o pré-pagamento da obrigação pela aquisição das unidades do Edifício Eldorado pelo montante de R\$ 189.140.

Em 14 de setembro de 2018, o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda da fração ideal de 20% das Unidades Autônomas do Condomínio Centro Empresarial Senado. Em 01 de fevereiro de 2019, o Fundo celebrou o primeiro aditivo ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças e ficou estabelecido um fluxo de pagamento do preço. Em 31 de dezembro de 2019, o montante a pagar é de R\$ 152.700 (2018 - R\$ 0).

Em 24 de setembro de 2019, o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária sem Garantia Real Imobiliária. Pelo instrumento, o Fundo emitiu uma CCI lastreada nos créditos imobiliários oriundos do Edifício Senado no valor de R\$ 25.572 com prazo de 180 dias e com atualização monetária pelo IPCA/IBGE. Na mesma data, celebrou o Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças com o propósito de ceder a CCI para lastrear a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (série 241^ª). Em 31 de dezembro de 2019, o valor da cessão é de R\$ 126 (2018 - R\$ 0).

O saldo contábil da obrigação está assim demonstrado:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Obrigação por aquisição de imóveis (circulante)	152.826	192.803
	<u>152.826</u>	<u>192.803</u>

A movimentação ocorrida na conta obrigações por aquisição de imóveis está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2017	217.278
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	19.759
Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(44.234)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	192.803
Constituição de obrigação por aquisição de imóveis	152.700
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	6.046
Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(198.723)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	152.826

13. Política de distribuição dos resultados

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	110.113	111.140
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(101.392)	(76.905)
Reversão do ajuste ao valor justo de propriedades para investimentos vendidas	232.125	
Ajuste ao valor justo de entidade controlada não consolidada	138.617	49.389
Ajuste ao valor justo de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(30)	208
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(13.172)	786
Reversão de depreciação de propriedades para investimentos vendidas	(32.614)	-
Receitas com rendimentos de cotas de fundos imobiliários não recebidas/pagas no exercício	(5.127)	-
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	886	-
Receita com certificados de recebíveis imobiliários não recebidas no exercício	63	(194)
Rendas provisionadas porém não recebidas	(2.987)	(167)
Despesas de juros e atualização monetária com obrigações por compra de imóveis (não pagas)	(57)	(1.482)
Outros	(2.647)	(220)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	323.778	82.555
Retenções para pagamento de benfeitorias e obras em andamento	(5.302)	-
(Constituição)/reversão de reserva de contingência	7.601	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos/adicionados a serem aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas	2.299	-
Rendimentos apropriados	326.077	82.555
Rendimentos a distribuir	(26.874)	(16.868)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	16.868	18.240
Rendimentos líquidos distribuídos no exercício	316.071	83.927
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	13,79	4,37
% do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,71%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	2.299	-

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

14. Patrimônio Líquido

14.1 Cotas integralizadas

	<u>31/12/2019</u>		<u>31/12/2018</u>	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	22.918.202	1.999.486	19.224.537	1.659.669
Cotas de investimentos a integralizar	-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	22.918.202	1.999.486	19.224.537	1.659.669
Valor por cota (valor expresso em reais)		87,24		86,33

14.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

A sexta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 339.817 com valor unitário de R\$ 92,00, totalizando 3.693.665 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 07 de novembro de 2019 e encerrada em 22 de novembro de 2019. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 9.252, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

14.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 não houve amortização de cotas.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

14.4 Gastos com colocação de cotas

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Gastos com colocação de cotas	(48.058)	(38.806)
	<u>(48.058)</u>	<u>(38.806)</u>

Durante os exercícios, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 9.252 (2018 - R\$ 0), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

14.5 Reserva de contingência

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Reserva de contingência	9.154	16.755
	<u>9.154</u>	<u>16.755</u>

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

15. Retorno sobre o patrimônio líquido

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Lucro líquido do exercício	110.113	111.140
Patrimônio líquido inicial	2.421.012	2.392.427
Adições/deduções		
(+) Cotas de investimentos integralizadas	339.817	-
(-) Gastos com colocação de cotas	(9.252)	-
Total das adições/deduções	330.565	-
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	<u>4,00%</u>	<u>4,65%</u>

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) 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.

16. Encargos debitados ao Fundo

	<u>31/12/2019</u>		<u>31/12/2018</u>	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Descontos concedidos	171	0,01%	2.230	0,09%
Despesas de juros com obrigações por compra de imóveis	6.046	0,27%	19.759	0,82%
Despesas tributárias	390	0,02%	934	0,04%
Despesas de comissões	543	0,02%	1.024	0,04%
Despesas de condomínio	1.316	0,06%	2.512	0,10%
Despesas de reparos, manutenção e conservação	1.605	0,07%	939	0,04%
Despesa de administração - Imóvel	252	0,01%	228	0,01%
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	454	0,02%	43	0,00%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	846	0,04%	104	0,00%
Despesa de consultoria	505	0,02%	884	0,04%
Despesas legais	1.293	0,06%	362	0,02%
Despesas de gestão imobiliária	21.105	0,96%	20.909	0,87%
Taxa de administração - Fundo	4.809	0,22%	3.572	0,15%
Outras despesas operacionais	1.128	0,05%	499	0,02%
	<u>40.463</u>	<u>1,83%</u>	<u>53.999</u>	<u>2,24%</u>
	<u>2.206.565</u>		<u>2.408.399</u>	

Patrimônio líquido médio do exercício

17. Tributação

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

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

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Impostos e contribuições a recolher (*)	11	4
	<u>11</u>	<u>4</u>

(*) Referem-se a imposto de renda a pagar sobre a distribuição de rendimentos.

18. Demandas judiciais

18.1 Demandas judiciais ativas

Em 31 de dezembro de 2019, o fundo não é polo ativo de processos em aberto. Em 31 de dezembro de 2018, o fundo possuía um processo relacionado ao despejo de locatário com depósito judicial que totalizava R\$ 1.028.

18.2 Demandas judiciais passivas

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo vem respondendo a dois processos na esfera civil e, baseado na opinião da Administração e de seus assessorias jurídicas, a probabilidade de perda nesses processos foi avaliada como possível. O valor envolvido neste processo avaliado como possível monta R\$ 1,210 (2018 - R\$ 89).

19. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

20. Partes relacionadas

Durante o exercício o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5, 6, 7, 11 e 19. O Banco Panamericano locatário do Fundo que é parte relacionada do administrador locou o Bloco A do Edifício Burity.

21. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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	31/12/2019			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	289.218	-	289.218
Certificado de depósito bancário - CDBs	-	1.053	-	1.053
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	130.243	-	130.243
Entidade controlada não consolidada	-	-	843.315	843.315
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	68.862	-	-	68.862
Propriedades para investimento	-	-	1.374.770	1.374.770
Total do ativo	68.862	420.514	2.218.085	2.707.461

Ativos	31/12/2018			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	16.958	-	16.958
Certificado de depósito bancário - CDBs	-	1.331	-	1.331
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	130.994	-	130.994
Letras de crédito imobiliário - LCIs	-	96.704	-	96.704
Entidade controlada não consolidada	-	-	1.010.160	1.010.160
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	63.592	-	-	63.592
Propriedades para investimento	-	-	1.320.876	1.320.876
Total do ativo	63.592	245.987	2.331.036	2.640.615

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Certificado de depósito bancário - CDBs, Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs, Cotas de fundo de investimento imobiliário, Entidade controlada não consolidada e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1, 5.2 e 9 respectivamente.

22. Outras informações

22.1 Em atendimento à Instrução CVM n.º 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

22.2 Em 31 de dezembro de 2019 o saldo de outros créditos, de R\$ 5.303 (2018 - R\$ 7.951), está representado substancialmente por allowance pagos antecipadamente no valor de R\$ 5.301 (2018 - R\$ 7.918) os quais estão sendo apropriados para despesa com base no prazo de contrato de locação.

22.3 Em 31 de dezembro de 2019 o saldo de outros valores a receber de R\$ 1.972 (2018 - R\$ 3.987), está representado substancialmente por valores a receber de aluguéis não repassados pela Securitizadora no valor de R\$ 685 (2018 - R\$ 3.686), valores a receber de fornecedores no valor de R\$ 783 (2018 - R\$ 0) e valores a reembolsar de IPTU no valor de R\$ 0 (2018 - R\$ 47).

22.4 Em 31 de dezembro de 2019 o saldo de provisões e contas a pagar no montante de R\$ 13.524 (2018 - R\$ 17.053), estão representados substancialmente por provisão de ITBI da parcela do imóvel Eldorado Business Tower adquirido em 2013, no valor de R\$ 0 (2018 - R\$ 13.326), ITBI do Ed. Senado no valor de R\$ 6.583 (2018 - R\$ 0), ITBI do Ed. CEO Office no valor de R\$ 1.244 (2018 - R\$ 0), aluguéis/condomínios recebidos indevidamente no valor de R\$ 2.221 (2018 - R\$ 673) e despesas de taxa de gestão no valor de R\$ 2.212 (2018 - R\$ 1.783).

22.5 O Fundo efetuou a venda de imóveis pelo valor de R\$ 552.200, sendo: 100% do Edifício Morumbi, pelo valor de R\$ 70.800, 100% do Flamengo Park Towers, pelo valor de R\$ 47.100 e 51% do Edifício Eldorado, pelo valor de R\$ 434.300.

22.6 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

22.7 No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, não houve alteração no regulamento do Fundo.

23. Eventos subsequentes

23.1 Em 06 de janeiro de 2020, o Fundo efetuou o pagamento do ITBI do Imóvel Edifício CEO Office no valor de R\$ 1.731 e em 03 de fevereiro de 2020 efetuou o pagamento integral da compra a prazo do Edifício Senado no valor de R\$ 152.700.

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

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *

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

Informação suplementar - Informações financeiras consolidadas

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Para o benefício dos leitores dessas demonstrações financeiras foram elaboradas informações financeiras consolidadas, contendo o balanço patrimonial consolidado do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund em 31 de dezembro de 2019 e 2018 e as demonstrações consolidadas do resultado e dos fluxos de caixa do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018. A destacar que essas informações não são requeridas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário. Para a elaboração da referidas informações, as seguintes políticas contábeis, previstas nos parágrafos B86, 87, 88 e 92 do Pronunciamento Técnico CPC 36 (R3), foram aplicadas:

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

		31/12/2019		
		Percentual de participação	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) líquido
a)	FII BTG Pactual Corporate Office	100,00%	2.535.613	110.113
b)	FII Prime Portfólio	100,00%	629.492	(30.762)
c)	FII MV9	100,00%	142.715	(4.435)
d)	FII CJ	100,00%	71.108	(12.792)
e)	FII Cenesp (*)	78,04%	281.564	10.525

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

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

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

Informação suplementar - Balanços patrimoniais consolidados

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Ativo	31/12/2019	31/12/2018
Circulante		
Disponibilidades	1	-
Aplicações Financeiras		
De natureza não imobiliária		
Cotas de fundo de renda fixa	328.464	55.451
De natureza imobiliária		
Certificados de recebíveis imobiliários	130.243	130.994
Letras de crédito imobiliário	-	96.704
Contas a receber		
Aluguéis a receber	23.049	34.809
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(6.867)	(7.500)
Valores a receber por venda de imóveis	214.350	-
Outros valores a receber	3.105	4.086
Outros créditos	6.297	12.231
	698.642	326.775
Não Circulante		
Realizável ao longo prazo		
Aplicações Financeiras		
De natureza não imobiliária		
Certificados de depósito bancário	1.053	1.331
Cotas de fundo de renda fixa	2.443	7.000
Depósitos judiciais	-	1.028
De natureza imobiliária		
Cotas de fundo de investimento imobiliário	69.337	70.362
	72.833	79.721
Investimento		
Propriedades para Investimento		
Imóveis acabados	1.512.432	1.731.010
Obras em andamento	3.251	1.010
Ajuste de avaliação ao valor justo	629.688	855.664
	2.145.371	2.587.684
Total do ativo	2.916.846	2.994.180
Passivo		
Circulante		
Rendimentos a distribuir	27.004	16.947
Impostos e contribuições a recolher	10	4
Provisões e contas a pagar	15.431	37.263
Obrigações por aquisição de imóveis	160.398	220.043
	202.843	274.257
Não Circulante		
Exigível ao longo prazo		
Provisões e contas a pagar	81	20.907
Obrigações por recursos em garantia	112.976	8.331
Obrigações por aquisição de imóveis	3.496	208.743
	116.553	237.981
Total do passivo	319.396	512.238
Patrimônio líquido		
Cotas de investimentos integralizadas	1.999.486	1.659.669
Gastos com colocação de cotas	(48.058)	(38.806)
Reserva de contingência	9.154	16.755
Lucros acumulados	575.031	783.394
	2.535.613	2.421.012
Participação de não controladores	61.837	60.930
Total do passivo e patrimônio líquido	2.916.846	2.994.180

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

Informação suplementar - Demonstrações dos resultados consolidados

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

	31/12/2019	31/12/2018
Receitas de propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	121.651	163.706
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	133	333
Receitas de multas rescisórias	951	1.568
Outras receitas	11.602	298
Descontos concedidos	(1.610)	(3.407)
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	633	(2.867)
	133.360	159.631
Propriedades para investimento		
Receitas de vendas de propriedades para investimentos vendidas	1.349.036	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas	(980.574)	-
Reversão do ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	(474.160)	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	113.532	17.458
	7.834	17.458
Despesas de juros e atualização monetária de captação de recursos e aquisição de imóveis		
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(21.833)	(37.401)
	(21.833)	(37.401)
Despesas de propriedades para Investimento		
Despesas de comissões	(932)	(1.744)
Taxa de administração - Imóvel	(252)	(228)
Despesas de condomínio	(9.043)	(16.708)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(1.611)	(943)
Despesas de tributos municipais e federais	(2.925)	(7.802)
	(14.763)	(27.425)
Resultado líquido de propriedades para investimento	104.598	112.263
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	9.622	10.460
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	30	(207)
Receita de letras de crédito imobiliários (LCI)	1.118	6.586
Rendimento de cotas de fundos imobiliários (FII)	4.050	4.512
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	11.650	(455)
Lucro em transações com cotas de fundos imobiliários (FII)	4.319	213
Lucro em transações com certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	29	-
	30.818	21.109
Resultado líquido de atividades imobiliárias	135.416	133.372
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	6.948	2.088
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(1.301)	(432)
	5.647	1.656
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas de gestão imobiliária	(22.699)	(22.467)
Taxa de administração do Fundo	(6.050)	(5.076)
Outras receitas (despesas) operacionais	1.795	(1.215)
	(26.954)	(28.758)
Total	114.109	106.270
Participação de não controladores	(3.996)	4.870
Lucro líquido do exercício	110.113	111.140

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

Informação suplementar - Demonstrações dos fluxos de caixa consolidados

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

	31/12/2019	31/12/2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimentos de aluguéis líquido de descontos concedidos	144.662	149.866
Recebimentos receitas de multas e juros sobre as propriedades para investimento	-	333
Recebimentos de multas rescisórias	-	1.568
Pagamentos de despesas com comissões	(1.121)	(2.023)
Pagamentos de despesas com consultoria	(1.333)	(1.359)
Pagamentos de despesas com gestão imobiliária	(22.259)	(22.527)
Pagamentos de taxas de administração das propriedades para investimento	(242)	(339)
Pagamentos de despesas com advocacia	(1.601)	(687)
Pagamentos de taxas de administração do Fundo	(5.964)	(5.002)
Reembolsos/pagamento de tributos municipais e federais	(2.915)	(8.056)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(111)	(96)
Pagamentos de despesas com condomínio	(8.980)	(17.087)
Pagamentos de manutenção e reparos	(1.568)	(926)
Compensação/pagamento de imposto de renda sobre aplicações financeiras	(1.295)	(432)
Pagamentos diversos	1.180	(2.660)
Caixa líquido das atividades operacionais	98.453	90.573
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicações em cotas de fundos de renda fixa e debêntures	6.946	2.088
Amortização de cotas em entidades controladas não consolidadas	282.303	-
Aplicação e resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	701	-
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	(386.034)	-
Benfeitorias em propriedades para investimento	(17.621)	(1.402)
Recebimento de vendas de propriedades para investimento	1.117.659	-
Resgates de letras de crédito imobiliário - LCIs	97.822	34.449
Aquisições de cotas de entidade controlada não consolidada	(524.541)	-
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários	4.050	4.512
Venda de cotas de fundos imobiliários	16.995	5.963
Adiantamento por vendas de imóveis	-	25.000
Adiantamento por compras de imóveis	32	(32)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	9.731	10.356
Caixa líquido das atividades de investimentos	608.043	80.934
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	339.817	-
Amortização de cotas integralizadas	25.198	-
Gastos com colocação de cotas	(9.209)	-
Pagamento de juros e atualização monetária com obrigação por aquisição de imóveis	(9.349)	(23.850)
Pagamento do principal com obrigações por aquisição de imóveis	(436.574)	(41.248)
Rendimentos pagos	(323.946)	(85.585)
IRRF sobre rendimentos pagos	6	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	(439.489)	(150.683)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	267.007	20.824
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	61.458	40.634
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	328.465	61.458