

Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Crédito Imobiliário

CNPJ (29.787.928/0001-40)

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ:
59.281.253/000123)**

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Crédito Imobiliário

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Crédito Imobiliário (“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 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 - BTG Pactual Crédito Imobiliário 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 Imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

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

Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

Em 31 de dezembro de 2019, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários representava 97,15% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte de liquidez, além do fato de sua precificação se utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros:

- Avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários;
- Envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado; e
- Confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2.

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

Distribuição de rendimentos ao cotista

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

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

Responsabilidades da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 3 de março de 2020.

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



Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Crédito Imobiliário**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)****Balanços 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	10.301	17.665
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2	31.363	3.920
Outros créditos		1	-
		41.665	21.585
Não circulante			
Realizável ao longo prazo			
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2	253.023	47.134
		253.023	47.134
Total do ativo		294.688	68.719
Passivo e Patrimônio líquido			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	7	1.683	394
Impostos e contribuições a recolher	11	4	-
Provisões e contas a pagar		280	35
		1.967	429
Total do passivo		1.967	429
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	301.010	110.000
Cotas de investimento a integralizar	8.2	-	(42.000)
Gastos com colocação de cotas	8.4	(7.362)	(115)
Reserva de contingências	8.5	-	53
Lucros (Prejuízos) acumulados		(927)	352
Total do patrimônio líquido		292.721	68.290
Total do passivo e patrimônio líquido		294.688	68.719

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

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

**Demonstrações dos resultados do exercício findos em 31 de dezembro de 2019 e período de 21 de março de 2018
(data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2018**

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

	Nota	31/12/2019	31/12/2018
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2	11.027	3.374
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2	2.731	4
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2	(820)	(57)
Resultado com letras de créditos imobiliários - LCIs		692	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		13.630	3.321
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		2.608	1.093
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	10	(593)	(208)
		2.015	885
Despesas operacionais			
Taxa de administração - Fundo	6 e 10	(1.895)	-
Taxa de fiscalização da CVM	10	(26)	(11)
Outras despesas operacionais	10	(94)	(65)
		(2.015)	(76)
Lucro líquido do exercício/período		13.630	4.130
Quantidade de cotas integralizadas	8	3.010.097	680.000
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		4,53	6,07
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		97,25	100,43

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

Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Crédito Imobiliário
(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 período de 21 de março de 2018 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Cotas de investimentos a integralizar</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Reserva de contingência</u>	<u>Lucros (prejuízos) acumulados</u>	<u>Total</u>
Cotas de investimentos subscritas em 21 de março de 2018	8.1	110.000	(110.000)	-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	-	68.000	-	-	-	68.000
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	-	(115)	-	-	(115)
Reserva de contingência	8.5	-	-	-	53	(53)	-
Lucro líquido do período		-	-	-	-	4.130	4.130
Rendimentos apropriados	7	-	-	-	-	(3.725)	(3.725)
Em 31 de dezembro de 2018		<u>110.000</u>	<u>(42.000)</u>	<u>(115)</u>	<u>53</u>	<u>352</u>	<u>68.290</u>
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	191.010	42.000	-	-	-	233.010
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	-	(7.247)	-	-	(7.247)
Reversão de reserva de contingência	8.5	-	-	-	(53)	53	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	13.630	13.630
Rendimentos apropriados	7	-	-	-	-	(14.962)	(14.962)
Em 31 de dezembro de 2019		<u>301.010</u>	<u>-</u>	<u>(7.362)</u>	<u>-</u>	<u>(927)</u>	<u>292.721</u>

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

**Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Crédito Imobiliário
(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 período de 21 de março de 2018 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de Reais

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de despesas B3	-	(21)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(1.639)	-
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(26)	(11)
Pagamento de despesas financeiras	-	(1)
Outros pagamentos operacionais	(106)	(8)
Pagamento de despesas de IR s/ lucro na venda de cotas de renda fixa	(593)	(208)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(2.364)</u>	<u>(249)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicações e resgates de letras de créditos imobiliários - LCIs	692	-
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	2.608	1.093
Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(375.678)	(56.386)
Resgate de certificado de recebíveis imobiliários	119.191	4.595
Recebimento de juros e atualização monetária	11.679	2.934
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	24.414	1.124
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(217.094)</u>	<u>(46.640)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	233.010	68.000
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(7.247)	(115)
Rendimentos distribuídos	(13.673)	(3.331)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	4	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>212.094</u>	<u>64.554</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(7.364)</u>	<u>17.665</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	<u>17.665</u>	<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	<u><u>10.301</u></u>	<u><u>17.665</u></u>

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

**Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e período de 21 de março de 2018 a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 21 de fevereiro de 2018, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento e o início de suas atividades em 21 de março de 2018.

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") lastreados em ativos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em contratos de financiamento, compra e venda, cédulas de crédito bancário, locação típica, locação atípica, *built to suit*, debêntures, dentre outros ("Ativos-Alvo"), sem prejuízo da possibilidade de aquisição dos outros ativos constantes no Regulamento.

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:

BTCCR11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	98,43
Fevereiro	110,10
Março	108,00
Abril	110,38
Mai	102,47
Junho	102,50
Julho	101,52
Agosto	101,89
Setembro	100,69
Outubro	100,69
Novembro	100,90
Dezembro	104,95

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 03 de março 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 valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

(a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

• Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

• Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

• 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.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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 Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

• Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

**Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e período de 21 de março de 2018 a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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".

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4 Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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

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 ativos mobiliários 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, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 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.

4.1.7 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).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os certificados de recebíveis imobiliários são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de CRI's, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os certificados de recebíveis imobiliários não admitem o resgate de seus certificados, senão quando da amortização total do certificado aplicado pelo Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez dos certificados quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, 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 desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e 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. 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

4.2.2 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.

**Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e período de 21 de março de 2018 a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 caráter não imobiliário

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	-	13.034
(b) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF	-	4.631
(c) Cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP	10.301	-
	<u>10.301</u>	<u>17.665</u>

(a) Está composto por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. e tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI é composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor pode realizar operações com derivativos para fins de proteção e os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

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

(c) Está composto por cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Yield DI Referenciado é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, títulos públicos federais, títulos de crédito privado, depósitos a prazo e outros títulos de instituições financeiras, e outras aplicações.

5.2 De caráter imobiliário

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	<u>284.386</u>	<u>51.054</u>
	<u>284.386</u>	<u>51.054</u>
Circulante	31.363	3.920
Não circulante	253.023	47.134

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

(a) Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela Isec Securitizadora S.A., RB Capital Securitizadora Residencial, VERT Companhia Securitizadora, Habitasec Securitizadora S.A. e Ourinvest Securitizadora S.A. com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora 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 de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de mercado
Ourinvest Securitizadora	17D0073654	(5)	A+	5	13-abr-18	21-mar-32	IGPM - 7,5000%	725	9.599	9.590
RB Capital	17H0164854	(3)	AAA	165	12-abr-18	6-nov-27	IPCA - 6,3491%	7.900	7.590	7.519
VERT Cia Securitizadora	17K0161325	(3)	AA-	1	19-out-18	22-nov-27	IPCA - 8,0638%	10.108	10.673	10.673
RB Capital	17L0959647	(1)	N/A	147	21-mar-18	22-jun-22	CDI - 2,0000%	5.989	5.998	5.998
RB Capital	18B0881116	(3)	N/A	178	21-mar-18	14-mai-28	IPCA - 5,1604%	7.271	6.516	6.542
Habitasec Securitizadora	18E0913223	(1)	A+	110	28-jun-18	17-mai-22	CDI - 1,7000%	32.869	20.661	20.558
Isec Securitizadora	18L1300313	(3)	AAA	29	27-dez-18	5-jan-39	IPCA - 6,2500%	8.198	8.077	7.972
Habitasec Securitizadora	19A0625067	(1)	N/A	131	10-jan-19	17-jan-23	CDIE - 2,5%	15.000	15.037	15.037
Nova Securitização	19B0177968	(1)	N/A	31	15-fev-19	15-fev-29	CDIE - 2,00%	11.113	10.575	10.419
Habitasec Securitizadora	19E0281174	(5)	N/A	147	21-mai-19	30-mai-23	CDIE - 3,50%	17.500	9.088	9.126
Isec Securitizadora	19E0967405	(5)	N/A	33	31-mai-19	25-mai-35	IPCA - 6,50%	24.200	24.170	23.725
Habitasec Securitizadora	19G0228153	(5)	N/A	148	17-jul-19	26-jul-34	IPCA - 6,00%	35.000	33.847	33.632
VERT Cia Securitizadora	19H0000001	(2), CVC	N/A	1	1-ago-19	20-ago-31	CDIE - 1,50%	30.000	29.541	29.541
True Securitizadora	19H0234807	(5)	N/A	218	2-ago-19	4-ago-23	CDIE - 1,50%	15.000	14.977	15.065
True Securitizadora	19I0200836	(5)	N/A	216	18-set-19	20-jul-28	IGPM - 8,30%	16.815	17.017	17.017
Habitasec Securitizadora	19I0737680	(5)	N/A	163	23-set-19	21-set-34	CDIE - 1,30%	15.000	15.005	15.025
Isec Securitizadora	19I0739560	(5)	N/A	47	14-out-19	18-set-29	CDIE - 2,00%	18.000	17.650	17.705
RB Capital	19L0853159	(1)	N/A	243	16-dez-19	24-dez-31	CDIE - 1,675	29.200	29.242	29.242
								<u>299.888</u>	<u>285.263</u>	<u>284.386</u>

31/12/2018										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de mercado
Ourinvest Securitizadora	17D0073654	(5)	A+	5	13-abr-18	21-mar-32	IGPM - 7,5000%	780	10.305	10.306
RB Capital	17H0164854	(3)	AAA	165	12-abr-18	6-nov-27	IPCA - 6,3491%	7.900	8.112	8.008
VERT Cia Securitizadora	17K0161325	(3)	AA-	1	19-out-18	22-nov-27	IPCA - 8,0638%	3.000	3.048	2.962
Habitasec Securitizadora	17L0956424	(5)	A+	101	22-mar-18	21-dez-32	CDI - 1,3000%	3.410	3.415	3.415
RB Capital	17L0959647	(1)	N/A	147	21-mar-18	22-jun-22	CDI - 2,0000%	5.989	5.999	5.999
RB Capital	18B0881116	(3)	N/A	178	21-mar-18	14-mai-28	IPCA - 5,1604%	7.271	6.776	6.925
Habitasec Securitizadora	18E0913223	(1)	A+	110	28-jun-18	17-mai-22	CDI - 1,7000%	7.219	6.650	6.636
Isec Securitizadora	18L1300313	(3)	AAA	29	27-dez-18	5-jan-39	IPCA - 6,2500%	7.198	6.806	6.803
								<u>42.767</u>	<u>51.111</u>	<u>51.054</u>

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: RB Capital (www.rbcapital.com.br), VERT Capital Securitizadora (www.vert-capital.com), Habitasec Securitizadora S.A. (www.habitasec.com.br), Ourinvest Securitizadora S.A. (www.ourinvestsecuritizadora.com.br), Isec Securitizadora S.A. (www.grupoisecbrasil.com.br), Nova Securitizadora S.A. (www.grupoisecbrasil.com.br) e True Securitizadora S.A. (www.apicesec.com.br).

**Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e período de 21 de março de 2018 a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Devedor	Garantia	31/12/2019	31/12/2018
Habitasec Securitizadora	Shopping Iguatemi Fortaleza	(a), (b), (c), (h),	-	3.415
Habitasec Securitizadora	Helbor	(a), (b)	20.558	6.636
Isec Securitizadora	BRF	(a), (j)	7.972	6.803
Ourinvest Securitizadora	WTC	(a), (b),	9.590	10.306
RB Capital	Rede Do'r Santa Helena	(a), (e), (g)	7.519	8.008
Ourinvest Securitizadora	Airport Town	(a), (j)	5.998	5.999
RB Capital	BB Mapfre	(a)	6.542	6.925
VERT Cia Securitizadora	JSL	(a), (g)	10.673	2.962
Habitasec Securitizadora		(a), (b), (e), (h), (k), (n)	15.037	-
Nova Securitização		(a), (g), (h), (n)	10.419	-
Habitasec Securitizadora		(a), (b), (e), (j), (n)	9.126	-
Isec Securitizadora		(a), (b), (e), (g), (j), (k), (m), (n)	23.725	-
Habitasec Securitizadora		(a), (b), (e), (g), (j), (k), (m), (n)	33.632	-
VERT Cia Securitizadora		(a), (b), (g), (l), (m), (n)	29.541	-
True Securitizadora		(a), (b), (g), (m), (n)	15.065	-
True Securitizadora		(a), (b), (e), (g), (n)	17.017	-
Habitasec Securitizadora		(a), (b), (e), (g), (k), (j), (n)	15.025	-
Isec Securitizadora		(a), (b), (e), (g), (j), (k), (m), (n)	17.705	-
RB Capital		(a), (b), (h), (n)	29.242	-
			284.386	51.054

Legendas

Lastro

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário
(2) - Lastro em contratos de aluguel de Shopping Center
(3) - Lastro em contratos de aluguel de Imóveis Comerciais
(4) - Lastro em contratos de aluguel de Imóveis Residenciais
(5) - Lastro em Debêntures

- (a) - Regime fiduciário
(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(c) - Coobrigação
(d) - Subordinação
(e) - Fundo de reserva
(f) - Contratos de financiamento
(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis

Regime de Garantias

- (h) - Aval
(i) - Fundo de overcollateral
(j) - Fiança
(k) - Alienação fiduciária de ações
(l) - Fundo de liquidez
(m) - Fundo de despesa
(n) - Patrimônio Separado
(o) - Debentures

(* - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Movimentação do exercício

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

Receitas de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	3.378
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(1.124)
Recebimento de juros e atualização monetária	(2.934)
Aplicações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	56.386
Resgates de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(4.595)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(57)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	51.054
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	13.758
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(24.414)
Recebimento de juros e atualização monetária	(11.679)
Aplicações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	375.678
Resgates de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(119.191)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(820)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	284.386

6. Encargos e taxa de administração

	31/12/2019	31/12/2018
Taxa de administração - Fundo	1895	-
	1.895	-

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração de até 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) ("Taxa de Administração") composta de: (a) valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) a.a. à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO, ou (a.2) sobre o valor de mercado do FUNDO, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; (b) valor equivalente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento) a.a. sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, pagos à GESTORA, nos termos do §3º deste Artigo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais) ("Taxa de Gestão"); e (c) valor de até 0,10% (dez centésimos por cento), correspondente aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, a ser pago a terceiros. Exclusivamente para o período anterior ao encerramento da 2ª emissão de cotas do FUNDO, a parcela da Taxa de Administração referente aos serviços de Administração e Gestão não será devida até que seja atingida, ao final do mês de referência, uma alocação mínima de 75% (setenta e cinco por cento) do Patrimônio do FUNDO em Ativos-Alvo. Uma vez atingido o percentual de alocação mínimo em Ativos-Alvo, a Taxa de Administração será cobrada integralmente.

A Taxa de Administração é calculada e paga a Administradora mensalmente por exercício vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. Durante o período findo em 31 de dezembro de 2018 não houve cobrança de Taxa de Administração e Taxa de Gestão.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente à sua apuração, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo Fundo para reinvestimento em Ativos ou composição de Reserva de Contingência desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2019	31/12/2018
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício/período	13.630	4.130
Ajuste ao valor justo de CRIs	820	57
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	470	(444)
Despesas operacionais não pagas	(11)	35
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	14.909	3.778
Constituição (reversão) de reserva para contingência	53	(53)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	53	(53)
Rendimentos apropriados	14.962	3.725
Rendimentos (a distribuir)	(1.683)	(394)
Rendimentos de exercício anterior pagos no exercício	394	-
Rendimentos líquidos pagos no período	13.673	3.331
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	5,38	5,07
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,36%	98,60%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	53	(53)

**Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e período de 21 de março de 2018 a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas de investimentos integralizadas

	31/12/2019		31/12/2018	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	3.010.097	301.010	680.000	110.000
Cotas de investimentos a integralizar	-	-	-	(42.000)
Cotas de investimentos integralizadas	3.010.097	301.010	680.000	68.000
Valor por cota (valor expresso em reais)		100,00		100,00

8.2 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, dependerão de prévio registro na CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas, as despesas com colocação de cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 102.000.000,00 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 1.020.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 12 de março de 2019 e encerrada em 18 de abril de 2019. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 3.725, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 131.009.700,00 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 1.310.097 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 20 de maio de 2019 e encerrada em 19 de junho de 2019. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 3.522, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.3 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.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Durante o exercício/período, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 7.247 (2018 - R\$ 115), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

	31/12/2019	31/12/2018
Reserva de contingências	-	53
	-	53

Para arcar com despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio líquido do Fundo, se houver, pode ser constituída Reserva de Contingência, que será correspondente a 1% (um por cento) 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% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Durante o exercício, o Fundo reverteu a reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2019	31/12/2018
Lucro líquido do exercício/período	13.630	4.130
Patrimônio líquido inicial	68.290	-

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas	233.010	68.000
Gastos com colocação de cotas	(7.247)	(115)
	225.763	67.885

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

(*) 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.

10. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	593	0,27%	208	0,30%
Taxa de administração - Fundo	1.895	0,88%	-	0,00%
Taxa de fiscalização da CVM	26	0,01%	11	0,02%
Outras despesas operacionais	94	0,04%	65	0,09%
	2.608	1,20%	284	0,41%
Patrimônio líquido médio do exercício		215.952		68.857

11. Tributação

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

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

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

12. Demandas judiciais

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

13. 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.

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5, 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

. 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.

**Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e período de 21 de março de 2018 a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

As tabelas abaixo apresentam 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 fundo de renda fixa	-	10.301	-	10.301
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	284.386	-	284.386
Total do ativo	-	294.687	-	294.687

Ativos	31/12/2018			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	17.665	-	17.665
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	51.054	-	51.054
Total do ativo	-	68.719	-	68.719

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário).

16. Outras informações

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

16.2 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.

16.3 Em Ato do Administrador, divulgado em 31 de janeiro de 2019, em conformidade com o disposto no inciso III, do Artigo 17-A da Instrução Normativa CVM 472/08, para reduzir a Taxa de Administração de 1,30% para 1,10%, alterando a redação do artigo 23 do regulamento do Fundo.

17. Eventos subsequentes

O Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário divulgou fato relevante em 02 de janeiro de 2020, informando aos seus cotistas e ao mercado em geral a aprovação da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“Novas Cotas”), no montante total de até R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), para os fins de aquisição de Ativos-Alvo do Fundo previstos no Art. 2º do Regulamento, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta Restrita”). As demais características da Oferta Restrita são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta Restrita; e aprovar a contratação da GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, CEP 01014-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 (“Coordenador Líder”) para liderar a Oferta Restrita na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, no âmbito da Oferta Restrita. Sujeito aos termos e às condições do contrato de distribuição da Oferta Restrita a ser disponibilizado para consulta na sede do Administrador (“Contrato de Distribuição”), as Corretoras Consorciadas (“Corretoras Consorciadas” em conjunto com o Coordenador Líder doravante denominados “Instituições Participantes da Oferta”) serão convidadas pelo Coordenador Líder para auxiliar na distribuição das Cotas objeto da Oferta Restrita, para tanto, será celebrado pelo Coordenador Líder com cada Corretora Consorciada um termo de adesão ao Contrato de Distribuição. Os custos relativos à distribuição da Oferta Restrita serão arcados pelo Fundo.

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

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *