

Fundo de
Investimento
Imobiliário - FII
BTG Pactual
Fundo de CRI

CNPJ nº 09.552.812/0001-14
(Administrado pela BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM)
(CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administração do

Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI (“Fundo”) (administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM), 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI em 31 de dezembro de 2019 e 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.

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.

Valorização da carteira de aplicações financeiras em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") (Nota explicativa nº 5.2)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía 90,32% de seu patrimônio líquido aplicado em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), para os quais não há preços cotados, sendo valorizados com base em modelo de precificação e premissas determinadas pela Administradora. Devido ao fato da determinação do valor justo desses ativos financeiros estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none">• com o auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do cálculo a valor justo, tais como: a estrutura da operação, o histórico de pagamento acordado, as garantias e sua exequibilidade; a situação econômico-financeira dos emissores e garantidores para honrar suas obrigações, e as taxas e índices financeiros de mercado;• com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, reperformamos o cálculo do valor justo dos ativos financeiros com base em preços, indexadores e demais premissas disponibilizadas pela Administradora; e• avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos desses investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários, no tocante à sua mensuração, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, 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.

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

São Paulo, 19 de março de 2020

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Rodrigo Cruz Bassi
Contador CRC 1SP261156/O-7

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI
(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			
Certificados de depósitos bancários		-	6
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	6.661	17.465
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2	41.084	11.457
Letras de crédito imobiliário - LCIs	5.2	16.202	-
Outros valores a receber	6	5.728	6.178
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6	(3.152)	(2.168)
		66.523	32.938
Não circulante			
Realizável ao longo prazo			
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2	180.406	115.280
		180.406	115.280
Total do ativo		246.929	148.218
Passivo e Patrimônio líquido			
	Nota	31/12/2019	31/12/2018
Circulante			
Rendimentos a distribuir	8	1.570	923
Impostos e contribuições a recolher	12	1	-
Provisões e contas a pagar		137	97
		1.708	1.020
Total do passivo		1.708	1.020
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	258.186	155.285
Gastos com colocação de cotas	9.4	(7.855)	(5.458)
Reserva de contingências	9.5	192	1.816
Prejuízos acumulados		(5.302)	(4.445)
Total do patrimônio líquido		245.221	147.198
Total do passivo e patrimônio líquido		246.929	148.218

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

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI
(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 o lucro líquido por cota integralizada e o valor da cota

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2	13.723	15.255
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2	(102)	100
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2	(1.119)	638
Resultado com letras de créditos imobiliários - LCIs	5.2	202	186
(-) Provisão para crédito em liquidação duvidosa - valores a receber	6	(984)	(2.168)
		<u>11.720</u>	<u>14.011</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>11.720</u>	<u>14.011</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5.1	1.885	980
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	11	(416)	(191)
		<u>1.469</u>	<u>789</u>
Despesas operacionais			
Despesas com postais	11	(34)	(8)
Taxa de administração - Fundo	7 e 11	(800)	(689)
Taxa de fiscalização da CVM	11	(27)	(28)
Outras despesas operacionais	11	(183)	(85)
		<u>(1.044)</u>	<u>(810)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>12.145</u>	<u>13.990</u>
Quantidade de cotas integralizadas		<u>2.443.535</u>	<u>1.461.280</u>
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		<u>4,97</u>	<u>9,57</u>
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		<u>100,36</u>	<u>100,73</u>

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

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI
(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 contingências	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2017		155.285	(5.458)	1.454	(3.092)	148.189
Reserva de contingência	9.5	-	-	362	(362)	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	13.990	13.990
Rendimentos apropriados	8	-	-	-	(14.981)	(14.981)
Em 31 de dezembro de 2018		155.285	(5.458)	1.816	(4.445)	147.198
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	102.901	-	-	-	102.901
Gastos com colocação de cotas	9.4	-	(2.397)	-	-	(2.397)
Reversão de reserva de contingência	9.5	-	-	(1.624)	1.624	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	12.145	12.145
Rendimentos apropriados	8	-	-	-	(14.626)	(14.626)
Em 31 de dezembro de 2019		258.186	(7.855)	192	(5.302)	245.221

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

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

Demonstração 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		
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(778)	(685)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(27)	(28)
Recebimento de recursos - (CRI)	450	2.684
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(198)	(82)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(416)	(191)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(969)</u>	<u>1.698</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	1.885	980
Aplicações de Letras de Créditos Imobiliários - LCIs	(16.000)	-
Resgates de Letras de Créditos imobiliários - LCIs	-	13.280
Aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(127.591)	(28.928)
Resgates de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	11.977	2.159
Recebimento de juros e atualização monetária	12.233	15.068
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	21.130	20.543
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(96.366)</u>	<u>23.102</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	102.901	-
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(2.397)	-
Rendimentos distribuídos	(13.979)	(15.052)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	-	1
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>86.525</u>	<u>(15.051)</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(10.810)	9.749
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	17.471	7.722
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	<u>6.661</u>	<u>17.471</u>

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

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

Notas explicativas 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 Fundo de CRI ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 10 de abril de 2008, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 06 de maio de 2008 e o início de suas atividades na mesma data.

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"), ou de direito a eles relativos: (a) letras hipotecárias ("LH"); (b) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (c) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e (d) outros ativos (Prédios e imóveis residenciais em geral e/ou destinados à atividade comercial, lojas, salas comerciais, terrenos e vagas de garagem).

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:

FEXC11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	104,15
Fevereiro	105,42
Março	106,63
Abril	109,35
Mai	114,95
Junho	120,25
Julho	114,90
Agosto	113,44
Setembro	112,49
Outubro	112,04
Novembro	115,50
Dezembro	113,90

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 19 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 período do relatório.

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Em geral, 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 classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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, está descrita a seguir:

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

3.8 Lucro (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 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, ou ainda, (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 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, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 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.

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 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 mitiga-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

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 caráter não imobiliário

(a) Cotas do Itaú Corp Plus Referenciado DI - FIC FI

(b) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

(c) Certificados de depósitos bancários - Banco Itaú Unibanco S.A.

	31/12/2019	31/12/2018
(a) Cotas do Itaú Corp Plus Referenciado DI - FIC FI	-	13.920
(b) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	6.661	3.545
(c) Certificados de depósitos bancários - Banco Itaú Unibanco S.A.	-	6
	6.661	17.471

(a) Está composto por cotas do Itaú Corp Plus Referenciado DI - FIC FI, que é administrado pelo Banco Itaú Unibanco S.A. e tem como objetivo aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa – Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do CDI ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

(b) Estão compostos 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.

(c) Certificados de depósitos bancários de emissão do Banco Itaú Unibanco S.A., com vencimento em 02/10/2023, cuja remuneração é de 67% do CDI.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

(b) Letras de crédito imobiliário - LCIs

	31/12/2019	31/12/2018
(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	221.490	126.737
(b) Letras de crédito imobiliário - LCIs	16.202	-
	237.692	126.737

Circulante

Não circulante

Circulante	57.286	11.457
Não circulante	180.406	115.280

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela Brazilian Securities Companhia de Securitização, RB Capital Companhia de Securitização, Gaia Securitizadora, Ápice Securitizadora Imobiliária, CIBRASEC CIA Brasileira de Securitização, VERT Capital Securitizadora, Habitasec Securitizadora S.A, Ourinvest Securitizadora S.A, Companhia Província de Securitização, True Securitizadora S.A e Isec Securitizadora. 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:

Emissor	Ativo	Rating de emissão	Classe e Séries	31/12/2019		Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor de Mercado
				Data de Emissão	Data de Vencimento				
Ápice Securitizadora	16I0000002	AA-	SR - S073	14/09/2016	23/05/2029	IGPM - 5,79130%	5.197	5.104	5.634
Ápice Securitizadora	17G0788003	N/A	SR - S095	15/07/2017	16/07/2021	CDI - 140%	9.563	6.787	6.787
Brazilian Securities (*)	07L0006224	A+sf	SR - S078	13/12/2007	13/09/2024	IGPM - 11,2617%	1	134	39
Brazilian Securities (*)	08A0010106	AA+sf	SR - S085	13/01/2008	13/10/2024	IGPM - 11,3823%	15	481	-
Brazilian Securities (*)	08C0014529	N/A	SR - S088	13/03/2008	13/03/2023	IGPM - 10,889%	7	235	114
Brazilian Securities (*)	08I0013317	N/A	SR - S106	13/09/2008	13/10/2028	IGPM - 11,7110%	2	133	-
Brazilian Securities (*)	08J0012973	N/A	SR - S111	13/10/2008	13/11/2020	IGPM - 11,0775%	2	405	-
Brazilian Securities (*)	08L0002118	N/A	SR - S113	13/12/2008	13/02/2024	IGPM - 10,8113%	12	547	312
Brazilian Securities (*)	09B0002128	N/A	SR - S116	13/02/2009	13/09/2033	IGPM - 10,9338%	3	330	296
Brazilian Securities (*)	09C0005309	N/A	SR - S117	20/03/2009	20/08/2027	IGPM - 10,9735%	2	76	46
Brazilian Securities (*)	09D0007414	N/A	SR - S120	20/04/2009	20/06/2023	IGPM - 10,9556%	5	639	-
Brazilian Securities (*)	09F0014788	AAA	SR - S123	20/06/2009	20/06/2025	IGPM - 10,8104%	1	42	34
Brazilian Securities (*)	09H0007932	N/A	SR - S125	20/08/2009	20/08/2029	IGPM - 11,0366%	1	49	18
Brazilian Securities (*)	09J0008264	AA-sf	SR - S127	20/10/2009	20/06/2029	IGPM - 11,4673%	1	77	-
Brazilian Securities (*)	09K0016949	Asf	SR - S130	20/10/2009	20/08/2039	IGPM - 10,1646%	19	742	742
Brazilian Securities (*)	10D0018560	BBsf	SR - S156	13/04/2010	13/12/2039	IGPM - 11,3222%	10	917	705
Brazilian Securities (*)	11A0027576	A-sf	SR - S201	20/01/2011	20/12/2040	IGPM - 8,0000%	19	431	420
Brazilian Securities (*)	11C0034561	Asf	SR - S217	20/03/2011	20/02/2041	IGPM - 8,0000%	28	1.984	1.984
Brazilian Securities (*)	11D0026633	A-sf	SR - S226	20/04/2011	20/03/2041	IGPM - 8,0000%	25	1.230	1.230
Brazilian Securities (*)	11E0026004	A-sf	SR - S233	20/05/2011	20/04/2041	IGPM - 8,0000%	26	1.006	1.006
Brazilian Securities (*)	11F0031126	N/A	SR - S237	13/06/2011	13/04/2041	TR - 10,3242%	26	3.317	2.780
Brazilian Securities (*)	11F0031150	N/A	SR - S238	13/06/2011	13/01/2031	Pré - 15,5943%	26	950	976
Brazilian Securities (*)	11F0031174	N/A	SR - S239	13/06/2011	13/04/2031	Pré - 16,312%	26	348	293
Brazilian Securities (*)	11F0034556	N/A	SR - S244	13/06/2011	13/05/2031	Pré - 16,8784%	26	1.361	1.135
Brazilian Securities (*)	11F0039975	A-sf	SR - S247	20/06/2011	20/05/2041	IGPM - 8,0000%	15	903	903
Brazilian Securities (*)	11H0020284	A-sf	SR - S253	20/08/2011	20/08/2041	IGPM - 8,2000%	17	1.254	1.032
Brazilian Securities (*)	11H0022430	A-sf	SR - S255	20/08/2011	20/02/2041	Pré - 12,5000%	24	1.430	1.382
Brazilian Securities (*)	11I0016821	BBBsf	SR - S257	20/09/2011	20/08/2041	IGPM - 8,0000%	42	743	730
Brazilian Securities (*)	11I0019326	N/A	SR - S259	20/09/2011	20/09/2031	IGPM - 8,7000%	38	2.122	1.620
Brazilian Securities (*)	11K0018241	A-sf	SR - S269	20/11/2011	20/11/2041	IGPM - 8,0000%	71	5.880	5.893
Brazilian Securities (*)	15I0673051	N/A	SR - S368	20/09/2015	20/12/2040	IGPM - 9,0000%	37	3.204	3.201
CIBRASEC	17I0152208	N/A	SR - S290	25/09/2017	28/04/2028	IGPM - 10,0000%	2.495	1.751	1.712
Gaia Securitizadora	16L0152390	N/A	SR - S097	13/12/2016	20/02/2025	IGPM - 7,8800%	200	2.879	2.883
RB Capital	13B0036712	AA+sf	SR - S086	25/02/2013	25/02/2023	IPCA - 6,0000%	8	1.756	1.756
RB Capital	16I0965520	AA	SR - S130	30/09/2016	02/10/2024	IPCA - 6,57270%	6.539	4.803	5.199
RB Capital	17H0164854	AA+	SR - S165	06/08/2017	06/11/2027	IPCA - 6,34910%	12.000	11.062	11.421
VERT Cia Securitizadora	17K0161325	AA-	SR - S001	22/11/2017	22/11/2027	IPCA - 8,06380%	14.500	13.417	15.310
Ourinvest Securitizadora	17D0073654	A+	SR - S005	04/04/2017	21/03/2032	IPCA - 7,50%	820	10.847	10.846
Ápice Securitizadora	18C0043043	N/A	SR - S131	05/03/2018	08/03/2028	IPCA - 7,00%	5.000	6.132	6.065
Habitasec Securitizadora S.A.	18E0913223	A +	SR - S110	24/05/2018	17/05/2022	CDI - 100% + 1,70%	17.355	10.873	10.855
Cia Província de Securitização	19F0022619	N/A	SR - S005	04/06/2019	29/06/2023	DI+2,8%	8.800	8.851	8.771
True Securitizadora S.A	19G0269138	brAA+ (sf)	SR - S193	03/07/2019	04/07/2025	104% DI	14.500	14.656	14.656
True Securitizadora S.A	19H0234807	N/A	SR - S005	02/08/2019	04/08/2023	DI+1,5%	15.000	14.977	15.065
Habitasec Securitizadora S.A.	19I0737680	N/A	SR - S163	23/09/2019	21/09/2034	DI+1,3%	15.000	15.005	15.024
Isec Securitizadora S.A	19I0739560	N/A	SR - S047	14/10/2019	18/09/2029	DI+2%	25.860	25.357	25.436
Isec Securitizadora S.A	19I0739706	N/A	MZ - S048	14/10/2019	18/09/2029	DI+3%	17.164	17.050	17.059
Ourinvest Securitizadora S.A	19K1124486	N/A	SR - S025	28/11/2019	15/12/2026	DI+4%	20.000	20.120	20.120
							222.397	221.490	

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

31/12/2018										
Emissor	Ativo	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	
Ápice Securitizadora	1610000002	AA-	SR - S073	14/09/2016	23/05/2029	IGPM - 5,79130%	5.197	5.277	5.160	
Ápice Securitizadora	17G0788003	N/A	SR - S095	15/07/2017	16/07/2021	CDI - 140%	5.000	5.089	5.089	
Brazilian Securities (*)	07L0006224	A+sf	SR - S078	13/12/2007	13/09/2024	IGPM - 11,2617%	1	123	123	
Brazilian Securities (*)	08A0010106	AA+sf	SR - S085	13/01/2008	13/10/2024	IGPM - 11,3823%	15	394	394	
Brazilian Securities (*)	08C0014529	N/A	SR - S088	13/03/2008	13/03/2023	IGPM - 10,889%	7	238	238	
Brazilian Securities (*)	08I0013317	N/A	SR - S106	13/09/2008	13/10/2028	IGPM - 11,7110%	2	111	116	
Brazilian Securities (*)	08J0012973	N/A	SR - S111	13/10/2008	13/11/2020	IGPM - 11,0775%	2	352	352	
Brazilian Securities (*)	08L0002118	N/A	SR - S113	13/12/2008	13/02/2024	IGPM - 10,8113%	12	519	519	
Brazilian Securities (*)	09B0002128	N/A	SR - S116	13/02/2009	13/09/2033	IGPM - 10,9338%	3	304	312	
Brazilian Securities (*)	09C0005309	N/A	SR - S117	20/03/2009	20/08/2027	IGPM - 10,9735%	2	72	72	
Brazilian Securities (*)	09D0007414	N/A	SR - S120	20/04/2009	20/06/2023	IGPM - 10,9556%	5	555	555	
Brazilian Securities (*)	09F0014788	AAA	SR - S123	20/06/2009	20/06/2025	IGPM - 10,8104%	1	44	46	
Brazilian Securities (*)	09H0007932	N/A	SR - S125	20/08/2009	20/08/2029	IGPM - 11,0366%	1	51	55	
Brazilian Securities (*)	09J0008264	AA-sf	SR - S127	20/10/2009	20/06/2029	IGPM - 11,4673%	1	75	85	
Brazilian Securities (*)	09K0016949	Asf	SR - S130	20/10/2009	20/08/2039	IGPM - 10,1646%	19	972	972	
Brazilian Securities (*)	10D0018560	BBsf	SR - S156	13/04/2010	13/12/2039	IGPM - 11,3222%	10	960	989	
Brazilian Securities (*)	10I0020427	A+sf	SR - S180	20/09/2010	20/08/2040	IGPM - 8,0000%	37	300	303	
Brazilian Securities (*)	11A0027576	A-sf	SR - S201	20/01/2011	20/12/2040	IGPM - 8,0000%	19	766	766	
Brazilian Securities (*)	11C0034561	Asf	SR - S217	20/03/2011	20/02/2041	IGPM - 8,0000%	28	2.185	2.186	
Brazilian Securities (*)	11D0026633	A-sf	SR - S226	20/04/2011	20/03/2041	IGPM - 8,0000%	25	1.443	1.443	
Brazilian Securities (*)	11E0026004	A-sf	SR - S233	20/05/2011	20/04/2041	IGPM - 8,0000%	26	1.308	1.308	
Brazilian Securities (*)	11F0031126	N/A	SR - S237	13/06/2011	13/04/2041	TR - 10,3242%	26	3.659	3.476	
Brazilian Securities (*)	11F0031150	N/A	SR - S238	13/06/2011	13/01/2031	Pré - 15,5943%	26	1.670	1.778	
Brazilian Securities (*)	11F0031174	N/A	SR - S239	13/06/2011	13/04/2031	Pré - 16,312%	26	369	409	
Brazilian Securities (*)	11F0034556	N/A	SR - S244	13/06/2011	13/05/2031	Pré - 16,8784%	26	1.923	2.120	
Brazilian Securities (*)	11F0039975	A-sf	SR - S247	20/06/2011	20/05/2041	IGPM - 8,0000%	15	1.040	1.041	
Brazilian Securities (*)	11H0020284	A-sf	SR - S253	20/08/2011	20/08/2041	IGPM - 8,2000%	17	1.610	1.627	
Brazilian Securities (*)	11H0022430	A-sf	SR - S255	20/08/2011	20/02/2041	Pré - 12,5000%	24	1.974	1.905	
Brazilian Securities (*)	11I0016821	BBBsf	SR - S257	20/09/2011	20/08/2041	IGPM - 8,0000%	42	1.341	1.317	
Brazilian Securities (*)	11I0019326	N/A	SR - S259	20/09/2011	20/09/2031	IGPM - 8,7000%	38	2.217	2.298	
Brazilian Securities (*)	11J0012950	A+sf	SR - S261	20/10/2011	20/10/2041	IGPM - 8,0000%	47	517	517	
Brazilian Securities (*)	11K0018241	A-sf	SR - S269	20/11/2011	20/11/2041	IGPM - 8,0000%	71	7.522	7.539	
Brazilian Securities (*)	11L0019380	Asf	SR - S274	20/12/2011	20/11/2041	IGPM - 8,0000%	70	1.730	1.712	
Brazilian Securities (*)	15I0673051	N/A	SR - S368	20/09/2015	20/12/2040	IGPM - 9,0000%	37	4.217	4.217	
CIBRASEC	17I0152208	N/A	SR - S290	25/09/2017	28/04/2028	IGPM - 10,0000%	2.495	2.155	2.154	
Gaia Securitizadora	16L0152390	N/A	SR - S097	13/12/2016	16/06/2017	IGPM - 7,8800%	200	4.464	4.102	
RB Capital	13B0036712	AA+sf	SR - S086	25/02/2013	25/02/2023	IPCA - 6,0000%	8	2.109	2.109	
RB Capital	16F0257339	AA+sf	SR - S141	06/06/2016	06/01/2027	IPCA - 7,0363%	6.939	6.671	6.901	
RB Capital	16I0965520	AA	SR - S130	30/09/2016	02/10/2024	IPCA - 6,57270%	6.539	5.440	5.491	
RB Capital	17H0164854	AA+	SR - S165	06/08/2017	06/11/2027	IPCA - 6,34910%	12.000	11.767	12.164	
VERT Cia Securitizadora	17K0161325	AA-	SR - S001	22/11/2017	22/11/2027	IPCA - 8,06380%	14.500	13.752	14.314	
Ourinvest Securitizadora	17D0073654	A+	SR - S005	04/04/2017	21/03/1932	IPCA - 7,50%	820	10.834	10.835	
Ápice Securitizadora	18C0043043	N/A	SR - S131	05/03/2018	08/03/2028	IPCA - 7,00%	5.000	6.098	6.271	
Habitasec Securitizadora S.A.	18E0913223	A +	SR - S110	24/05/2018	17/05/2022	CDI - 100% + 1,70%	12.355	11.360	11.357	
								125.578	126.737	

(*) A Brazilian Securities Companhia de Securitização é parte relacionada a Administradora do Fundo.

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Brazilian Securities (www.braziliansecurities.com.br), RB Capital (www.rbcapital.com.br), Ápice Securitizadora (www.apicesec.com.br), Gaia Securitizadora (www.gaiasec.com.br), CIBRASEC Cia Brasileira Securitizadora (www.cibrasec.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), Cia Província de Securitização (<http://www.provinciasecuritizadora.com.br>) e Isec Securitizadora S.A. (<https://www.grupoisecbrasil.com.br/>).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Lastro	Devedor	Regime de Garantias	31/12/2019	31/12/2018
Ápice Securitizadora	Corporativo	Vale S.A.	(a), (k), (n)	6.787	5.089
Ápice Securitizadora	Corporativo	BMG	(a), (n)	5.634	5.160
Ápice Securitizadora	Residencial	Tecnisa S.A.	(j)	6.065	6.271
Brazilian Securities	Residencial	Pulverizado	(a), (b)	5.826	8.660
Brazilian Securities	Residencial	Pulverizado	(a), (b), (c)	64	1.513
Brazilian Securities	Residencial	Pulverizado	(a), (b), (c), (d)	16.266	24.018
Brazilian Securities	Residencial	Pulverizado	(a), (b), (c), (f)	39	123
Brazilian Securities	Residencial	Pulverizado	(a), (b), (d)	1.382	1.905
Brazilian Securities	Residencial	Pulverizado	(a), (b), (e)	3.201	4.217
Brazilian Securities	Residencial	Pulverizado	(a), (b1), (c)	114	238
Brazilian Securities	Residencial	Pulverizado	(a), (b2), (c)	-	116
CIBRASEC	Residencial	Pulverizado	(a), (b), (c), (f), (n)	1.712	2.154
Companhia Província de	Corporativo	Helbor Empreendimentos S.A	(h)	8.771	-
Gaia Securitizadora	Residencial	Pulverizado	(a), (b), (d), (e), (n)	2.883	4.102
Habitasec Securitizadora S.A.	Pulverizada	Pulverizado	(b)	10.855	18.258
Habitasec Securitizadora S.A.	Corporativo	Shopping Iguatemi Fortaleza	(b), (g), (h)	15.024	-
Isec Securitizadora S.A	Pulverizada	Vitacon Participações S.A	(b), (j), (k), (m)	42.492	-
Ourinvest Securitizadora	Corporativo	Hauscenter S.A.	(c), (e)	10.846	10.835
Ourinvest Securitizadora S.A	Corporativo	Carvalho Hosken S.A	(b), (g), (h), (l), (m)	20.120	-
RB Capital	Corporativo	Rede Dor	(a), (b), (n)	11.421	12.164
RB Capital	Varejo	Shopping Center - Lajeado	(a), (b), (g), (h)	1.756	2.109
RB Capital	Varejo	Shopping Center - BSC	(b), (g), (k)	5.199	5.491
True Securitizadora S.A	Corporativo	Even Construtora e Incorporadora S.A	(b), (g), (m)	15.065	-
True Securitizadora S.A	Pulverizada	Direcional Engenharia S.A	(o)	14.658	-
VERT Cia Securitizadora	Corporativo	Grupo Julio Simões	(a), (b), (c), (n)	15.310	14.314
				221.490	126.737

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 de empresas do setor

- (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
- (h) - Aval

Regime de Garantias

- (i) - Fundo de overcollateral
- (j) - Fiança
- (k) - Alienação fiduciária de ações
- (l) - Fundo de liquidez
- (m) - Fundo de despesa
- (n) - Patrimônio Separado
- (o) - Não serão constituídas garantias.

(1) CRIs de emissão da PDG Securitizadora

O Fundo divulgou comunicado ao mercado em 30 de junho de 2016, informando aos cotistas e ao mercado que, visando uma maior proteção ao patrimônio do Fundo e de seus cotistas, que o Fundo, renegociou com a PDG Realty S.A Empreendimentos e Participações ("PDG") os termos e garantias da repactuação dos certificados de recebíveis imobiliários da 25ª Série da 1ª Emissão da PDG Companhia Securitizadora ("CRI"), em conjunto com os demais investidores dos CRI, incluindo, porém não se limitando, aos termos a seguir elencados: (i) permuta da atual garantia correspondente à exposição em ações na REP Real Estate (57,56% da empresa) por estoque complementar de imóveis prontos, em regime de alienação fiduciária; (ii) destinação integral das receitas provenientes da venda de parte ou totalidade dos novos imóveis para a amortização antecipada do CRI; (iii) correção imediata dos juros remuneratórios do CRI de CDI+5% a.a. para CDI+6% a.a. até o vencimento do papel; (iv) prorrogação do prazo de vencimento do CRI para julho de 2017; e (v) pagamento integral da amortização devida pela PDG em julho de 2017.

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

No exercício de 2017, o Certificado de Recebíveis Imobiliários da 25ª série da 1ª emissão da PDG Companhia Securitizadora após duas repactuações as ações da REP dadas em garantia foram substituídas por unidades de estoque, cujas vendas aceleram a amortização do papel. Durante o último trimestre, 3% do CRI foi amortizado por meio da venda dos imóveis alienados fiduciariamente para o CRI. Ao final de dezembro, o CRI ainda contava com 91 imóveis, todos disponíveis para venda, com os recursos obtidos direcionados para a amortização do CRI. Existe uma equipe de vendas focada na comercialização de todas as unidades, buscando maximizar o valor das vendas e finalizá-las no menor prazo possível.

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 o Fundo possuía 47 (quarenta e sete) Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs de emissão da PDG Companhia Securitizadora ("PDG Securitizadora"). Em 22 de fevereiro de 2017 a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações em conjunto com a PDG Securitizadora informou ao mercado sobre o ajuizamento de seu pedido de recuperação judicial. Na mesma data, a Administradora divulgou fato relevante referente ao ajuizamento da Recuperação Judicial do Grupo PDG, informando que a exposição do Grupo no Fundo naquela data representava 6,3% do patrimônio do Fundo e informando que a administradora juntamente com a gestora trabalhou nos últimos anos no aperfeiçoamento e reforço das garantias dos referidos CRIs para minimizar eventual impacto da insolvência da PDG. Durante o exercício de 2017, o valor correspondente a esses Certificados de Recebíveis Imobiliários foram reclassificados para Outros Valores a Receber conforme descrito na nota explicativa nº 6. No decorrer do exercício de 2019 o Fundo recebeu o montante de R\$ 450 (2018 - R\$ 2.684) e foi constituída provisão para créditos de liquidação duvidosa no montante de R\$ 984 (2018 - R\$ 2.168) perfazendo um total de R\$ 3.152 (2018 - R\$ 2.168).

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2017	119.586
Receita com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	15.355
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(20.543)
Recebimento de juros e atualização monetária	(15.068)
Aplicações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	28.928
Resgates de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(2.159)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	638
Saldo em 31 de dezembro de 2018	126.737
Receita com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	13.621
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(21.130)
Recebimento de juros e atualização monetária	(12.233)
Compra de CRIs	127.591
Resgates de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(11.977)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(1.119)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	221.490

(b) Letras de Crédito Imobiliárias

Em 31 de dezembro de 2019, correspondem a Letras de Crédito Imobiliário, classificadas como ativos financeiros para negociação, no montante de R\$16.202, com liquidez imediata, sem descontos e remuneração equivalente ao percentual de variação dos Certificados de Depósitos Interfinanceiros - CDI conforme abaixo. O valor contábil dos títulos equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

Composição da carteira

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

Emissor	31/12/2019			31/12/2018		
	Vencimento	Percentual	Valor	Vencimento	Percentual	Valor
Banco ABS Brasil S.A	07/01/2020	90,99%	13.165	-	-	-
Banco ABS Brasil S.A	07/01/2020	90,99%	3.037	-	-	-
			16.202			-

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

Saldo em 31 de dezembro de 2017	13.094
Resgate de Letra de Crédito Imobiliário	(13.280)
Receita de Letra de Crédito Imobiliário	186
Saldo em 31 de dezembro de 2018	-
Aplicação em Letra de Crédito Imobiliário	16.000
Receita de Letra de Crédito Imobiliário	202
Saldo em 31 de dezembro de 2019	16.202

6. Valores a receber

	31/12/2019	31/12/2018
Valores a receber	5.728	6.178
Provisão para créditos de liquidação duvidosa - PCLD	(3.152)	(2.168)
	2.576	4.010

O saldo de outros valores refere-se a Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs série (SR 025), código do ativo 1410055096, emitida pela PDG com vencimento em 05/07/2017, vide nota explicativa 5.2

7. Encargos e taxa de administração

	31/12/2019	31/12/2018
Taxa de administração	800	689
	800	689

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,3% (três décimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integram o patrimônio do Fundo vigente no último dia útil do mês anterior, observado o montante mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, e que deverá ser pago diretamente à Administradora; e (b) valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso a Taxa de Administração; ou (b.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.

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.

8. 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 terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral de Cotistas.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2019	31/12/2018
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	12.145	13.990
Ajuste ao valor justo de CRIs	1.119	(638)
Resultado (não) realizado de aplicações em CRIs	(1.267)	(187)
(-) Provisão para crédito em liquidação duvidosa - valores a receber	984	2.168
Despesas operacionais não pagas	21	10
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	13.002	15.343
Reversão/(Constituição) de reserva para contingência	1.624	(362)
(-) Reversão/(Constituição) dos rendimentos retidos no Fundo	1.624	(362)
Rendimentos apropriados	14.626	14.981
Rendimentos (a distribuir)	(1.570)	(923)
Rendimentos de exercício anterior pagos no exercício	923	994
Rendimentos líquidos pagos no exercício	13.979	15.052
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	5,72	10,30
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	112,49%	97,64%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	(1.624)	362

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

9. Patrimônio Líquido
9.1 Cotas integralizadas

	31/12/2019		31/12/2018	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	2.443.535	258.186	1.461.280	155.285
Cotas de investimentos a integralizar	-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	2.443.535	258.186	1.461.280	155.285
Valor por cota (valor expresso em reais)		105,66		106,27

9.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

A nona emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 102.901 com valor unitário de R\$ 0,10476, totalizando 982.255 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 26 de julho de 2019 e encerrada em 29 de agosto de 2019.

9.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, a amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu 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.

9.4 Gastos com colocação de cotas

Durante o exercício de 2019, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 2.397, perfazendo um total de R\$ 7.855 (2018 - R\$ 5.458), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

9.5 Reserva de contingência

	31/12/2019	31/12/2018
Reversão de reserva de contingência	192	1.816

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

10. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2019	31/12/2018
Lucro líquido do exercício	12.145	13.990
Patrimônio líquido inicial	245.221	148.189
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	102.901	-
Gastos com colocação de cotas	(2.397)	-
	100.504	-
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	3,51%	9,44%

(*) 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.

11. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	416	0,22%	191	0,13%
Despesas com postais	34	0,02%	8	0,01%
Taxa de administração - Fundo	800	0,43%	689	0,47%
Taxa de fiscalização da CVM	27	0,01%	28	0,02%
Outras receitas (despesas) operacionais	183	0,10%	85	0,06%
	1.460	0,78%	1.001	0,69%
Patrimônio líquido médio do exercício		187.877		147.689

12. 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.

	31/12/2019	31/12/2018
Impostos e contribuições a recolher (*)	1	-
	1	-

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

13. 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.

14. 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.

15. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas explicativas nº 7 e 14.

16. 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 - FII BTG Pactual Fundo de CRI
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 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	-	6.661	-	6.661
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	221.490	-	221.490
Letras de créditos imobiliário - LCIs	-	16.202	-	16.202
Total do ativo	-	244.353	-	244.353

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	-	17.465	-	17.465
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	126.737	-	126.737
Certificados de depósitos bancários	-	6	-	6
Total do ativo	-	144.208	-	144.208

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

17. Outras informações

17.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, contratou a KPMG 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.

17.2 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.

17.3 No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 não houve alterações no regulamento do Fundo.

18. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2019 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *