

## **Demonstrações Financeiras**

### **Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund**

**CNPJ: 08.924.783/0001-01**

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.  
DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

31 de dezembro de 2016  
com Relatório dos auditores independentes sobre as  
Demonstrações Financeiras

**Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office  
Fund**

**CNPJ: 08.924.783/0001-01**

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações Financeiras**

31 de dezembro de 2016

**Índice**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	7
Demonstrações do resultado .....	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	11

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do

### **Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund**

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

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund em 31 de dezembro de 2016, 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.

## **Ênfases**

### Aplicações no Fundo de Investimento Imobiliário – FII Prime Portfólio

Conforme mencionado na nota explicativa 23.2 e 5.2, em 31 de dezembro de 2016 o Fundo é investidor exclusivo do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Prime Portfólio (“FII Prime”), cuja continuidade operacional depende da capacidade financeira de integralização das cotas já subscritas pelo Fundo no valor total de R\$ 397.173 mil. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### Premissas consideradas no valor justo dos investimentos imobiliários

Conforme mencionado nas notas explicativas 10 e 5.2, em 31 de dezembro de 2016 o Fundo é detentor de 100% das cotas do FII Prime e das propriedades denominadas Edifício Montreal – Comshell, Flamengo Park Towers e Edifício Cargill. Na mensuração do valor justo desses investimentos foram consideradas diversas premissas, sendo as mais significativas i) os prazos de dezoito e doze meses para as locações plenas dos imóveis detidos pelo FII Prime e Fundo de Investimento Imobiliário Cenesp (fundo investido do FII Prime), respectivamente e ii) os prazos de oito, dez e quinze meses para as locações plenas do Edifício Montreal – Comshell, do Flamengo Park Towers e do Edifício Cargill, respectivamente. Caso estas premissas não se materializem, o valor justo dos investimentos anteriormente mencionados poderão ser significativamente diferentes daqueles estimados e registrados em 31 de dezembro de 2016. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## **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.

### Reconhecimento de receita dos contratos de locação

Consideramos o reconhecimento das receitas de alugueis como significativo para as demonstrações financeiras com base na relevância dos montantes envolvidos e pelas particularidades contidas em cada contrato de locação, especificamente no que se refere a descontos, abatimentos e carências concedidas, conforme divulgado na nota explicativa 11. O efeito da linearidade da receita é aplicado com o objetivo de retirar a volatilidade e a sazonalidade das receitas de aluguel, de forma que a receita seja reconhecida ao longo do prazo contratual independente do prazo de recebimento.

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento da receita incluíram, entre outros, a:

- avaliação da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- recálculo da receita do exercício para uma amostra de contratos de locação, considerando especificidades contratuais de linearização da receita;
- análise de uma amostra de contratos originais, para conferência dos dados originais utilizados na mensuração da receita;
- acompanhamento da evolução da receita no exercício em comparação à indústria, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas determinadas com base em nosso conhecimento prévio do Fundo e da indústria.

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

#### Determinação do valor justo das propriedades para investimento

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa 10. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (FCD).

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações.

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

### Distribuição de rendimentos aos cotistas

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.

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

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa 14.

### **Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

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

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

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

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

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

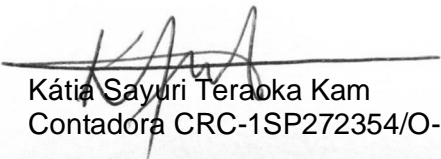
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 21 de fevereiro de 2017.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP015199/O-6



Kátia Sayuri Teraoka Kam  
Contadora CRC-1SP272354/O-1



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

**Balanços patrimoniais em 31 de dezembro**

Em milhares de reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Circulante</b>			
Disponibilidades		1	-
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária	<b>5.1</b>	39.536	8.890
De natureza imobiliária	<b>5.2</b>	283.268	452.238
Contas a receber			
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber	<b>6</b>	8.886	5.408
Aluguéis a receber	<b>7.1</b>	12.920	15.893
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<b>7.2</b>	(4.603)	(4.603)
Outros valores a receber	<b>8</b>	-	364.903
Devedores diversos	<b>23.2</b>	11.142	9.650
		<b>351.150</b>	<b>852.379</b>
<b>Não circulante</b>			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária	<b>9</b>	925	787
De natureza imobiliária	<b>5.2</b>	976.273	1.153.196
		<b>977.198</b>	<b>1.153.983</b>
<b>Investimentos</b>			
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Imóveis acabados		674.828	672.391
Obras em andamento		774	-
Ajuste de avaliação ao valor justo		380.808	517.109
	<b>10</b>	<b>1.056.410</b>	<b>1.189.500</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>2.384.758</b>	<b>3.195.862</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Rendimentos a distribuir	<b>14</b>	32.807	19.434
Impostos e contribuições a recolher		21	10
Provisões e contas a pagar	<b>23.5</b>	4.954	6.289
Obrigações por aquisição de imóveis	<b>13</b>	17.040	31.058
		<b>54.822</b>	<b>56.791</b>
<b>Não circulante</b>			
Provisões e contas a pagar	<b>23.5</b>	8.713	5.809
Obrigações por aquisição de imóveis	<b>13</b>	221.069	221.750
Obrigações por recursos em garantia	<b>9</b>	925	787
		<b>230.707</b>	<b>228.346</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>285.529</b>	<b>285.137</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas integralizadas		1.659.672	1.973.069
Gastos com colocação de cotas		(38.806)	(38.806)
Reserva de contingência		16.755	32.435
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento		380.808	517.109
Lucros acumulados		80.800	426.918
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>15</b>	<b>2.099.229</b>	<b>2.910.725</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>2.384.758</b>	<b>3.195.862</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

**Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto lucro líquido (prejuízo) por cota e valor patrimonial da cota

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Receitas</b>			
Receitas de aluguéis	11	87.447	121.686
Receitas de multas e juros recebidos		1.398	2.100
Outras receitas		2.243	-
Descontos concedidos	17	(2.934)	(1.559)
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	7.2	(4)	(4.018)
		<b>88.150</b>	<b>118.209</b>
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de vendas de propriedades para investimentos		4.400	364.903
Custo de propriedades para investimentos vendidas	10	(1.907)	(299.776)
Reversão do ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas		(357)	(19.032)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	10	(132.522)	(71.400)
		<b>(130.386)</b>	<b>(25.305)</b>
<b>Despesas de captações e aquisições de imóveis</b>			
Despesas de juros com obrigações por compra de imóveis	17	(23.671)	(24.993)
Despesas de atualização monetária com obrigações por compra de imóveis	17	(5.090)	(4.450)
	13	<b>(28.761)</b>	<b>(29.443)</b>
<b>Despesas administrativas</b>			
Despesas de comissões	17	(851)	(1.604)
Despesa de administração das propriedades para investimento	17	(1.736)	(1.653)
Despesas de condomínio	17	(3.818)	(2.880)
Despesas de reparos, manutenção e conservação	17	(660)	(2.156)
		<b>(7.065)</b>	<b>(8.293)</b>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>			
		<b>(78.062)</b>	<b>55.168</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Rendimentos de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2	105	395
Ajuste ao valor justo de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2	(1)	(277)
Rendimentos de letras de crédito imobiliário (LCI)	5.2	45.285	60.872
Rendimentos de entidade controlada não consolidada	6	107.581	96.581
Ajuste a valor justo de entidade controlada não consolidada	5.2	(276.261)	(187.277)
Rendimento de cotas de fundos imobiliários		6.040	8.182
Ajuste a valor justo de cotas de fundos imobiliários		(3.488)	(9.490)
		<b>(120.739)</b>	<b>(31.014)</b>
<b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
		<b>(198.801)</b>	<b>24.154</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas com cotas de fundo de renda fixa/referenciada		14.190	1.995
Receitas com debêntures		5.818	-
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	17	(2.776)	(396)
<b>Total de outros ativos financeiros</b>		<b>17.232</b>	<b>1.599</b>
<b>Outras despesas operacionais</b>			
Despesas de gestão imobiliária	12 e 17	(20.300)	(30.396)
Taxa de administração do Fundo	12 e 17	(3.918)	(6.152)
Despesas tributárias	17	(1.799)	(1.317)
Outras receitas (despesas) operacionais		248	(2.476)
<b>Total de outras despesas operacionais</b>		<b>(25.769)</b>	<b>(40.341)</b>
<b>Prejuízo do exercício</b>			
		<b>(207.338)</b>	<b>(14.588)</b>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>			
		<b>19.224.537</b>	<b>19.224.537</b>
<b>Prejuízo por cota - R\$</b>			
		<b>(10,79)</b>	<b>(0,76)</b>
<b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>			
		<b>109,20</b>	<b>151,41</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	Lucros acumulados	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2014 (reapresentado)</b>		<b>1.973.069</b>	<b>(38.806)</b>	<b>29.212</b>	<b>607.541</b>	<b>587.298</b>	<b>3.158.314</b>
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(14.588)	(14.588)
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	-	-	-	-	(71.400)	71.400	-
Baixa de ajuste a valor justo imóvel	-	-	-	-	(19.032)	19.032	-
Constituição de reserva de contingência	-	-	-	3.223	-	(3.223)	-
Rendimentos destinados no exercício	-	-	-	-	-	(233.001)	(233.001)
<b>Em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>14</b>	<b>1.973.069</b>	<b>(38.806)</b>	<b>32.435</b>	<b>517.109</b>	<b>426.918</b>	<b>2.910.725</b>
Amortização de cotas	-	(313.397)	-	-	-	-	(313.397)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(207.338)	(207.338)
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	-	-	-	-	(132.522)	132.522	-
Baixa de ajuste a valor justo imóvel	-	-	-	-	(3.779)	357	(3.422)
Reversão de reserva de contingência	-	-	-	(15.680)	-	15.680	-
Rendimentos destinados no exercício	-	-	-	-	-	(287.339)	(287.339)
<b>Em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>15</b>	<b>1.659.672</b>	<b>(38.806)</b>	<b>16.755</b>	<b>380.808</b>	<b>80.800</b>	<b>2.099.229</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Em milhares de reais

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimentos de aluguéis líquido de descontos concedidos	88.526	117.255
Recebimentos receitas de multas e juros recebidos	1.398	2.100
Recebimentos de reembolsos / (pagamentos) de despesas operacionais	-	1.334
Pagamentos de luvas em contratos de locação	(2.700)	(5.000)
Pagamentos de despesas com comissões	(851)	(1.604)
Pagamentos de despesas com consultoria	(207)	(250)
Pagamentos de despesas com gestão imobiliária	(21.015)	(30.563)
Pagamentos de taxas de administração das propriedades para investimento	(1.647)	(1.645)
Pagamentos de despesas com advocacia	(513)	-
Pagamentos de taxas de administração do Fundo	(4.158)	(6.182)
Pagamentos de tributos municipais e federais	(1.799)	(2.476)
Pagamentos de despesas com condomínio	(2.278)	(2.880)
Pagamentos de manutenção e reparos	(876)	(1.571)
Compensação de imposto de renda sobre aplicações financeiras	(2.778)	1
Pagamentos (recebimentos) diversos	845	(1.828)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>51.947</b>	<b>66.691</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Aplicações em cotas de fundos de renda fixa e debêntures	(10.638)	1.389
Benfeitorias em propriedades para investimento	(1.475)	-
Recebimento de vendas de propriedades para investimento	369.303	-
Resgates de letras de crédito imobiliário - LCIs	214.203	166.781
Aquisições de cotas de entidade controlada não consolidada	(102.827)	(65.422)
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários	6.041	7.954
Recebimento de rendimentos de entidade controlada não consolidada	104.103	98.144
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	156	165
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>578.866</b>	<b>209.011</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Amortização de cotas integralizadas	(313.397)	-
Pagamento de juros e atualização monetária com obrigação por aquisição de imóveis	(18.944)	(29.443)
Pagamento do principal com obrigações por aquisição de imóveis	(24.516)	(13.158)
Rendimentos pagos	(273.966)	(232.990)
IRRF sobre rendimentos pagos	11	(111)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>(630.812)</b>	<b>(275.702)</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
<b>Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquido das atividades operacionais</b>		
<b>(Prejuízo) Lucro líquido do exercício</b>	<b>(207.338)</b>	<b>(14.588)</b>
Acertos de reconciliação		
Ajuste ao valor justo (propriedades para investimento)	132.522	71.400
Ajuste ao valor justo (ativos financeiros de natureza imobiliária)	279.750	197.044
Venda de propriedades para investimento	-	(46.095)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	4	4.018
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(179.385)	(169.563)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	26.394	24.475
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>51.947</b>	<b>66.691</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 21 de maio de 2007, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 21 de junho de 2007 e o início de suas atividades em 21 de junho de 2007.

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

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

O Fundo vem efetuando distribuições de rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que encontra-se também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não efetua as retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avaliam periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

O Fundo possui suas cotas negociadas no BM&F Bovespa - Bolsa de Valores de Mercadorias e Futuros, sendo a última negociação ocorrida até 31 de dezembro de 2016, realizada em 29 de dezembro de 2016, com valor da cota de R\$ 95,50 (noventa e cinco reais e cinquenta centavos) e 31 de dezembro de 2015, realizada em 30 de dezembro de 2015, com valor da cota de R\$ 93,45 (noventa e três reais e quarenta e cinco centavos).

**2. Apresentação das demonstrações financeiras**

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

Em 2015, o Fundo aplicou, pela primeira vez as alterações do CPC 36 (R3), CPC 45 e CPC 35 (R2). Essas alterações tratam principalmente da definição de entidades de investimento e sobre a exigência de que entidades de investimento contabilizem suas operações em controladas a valor justo por meio do resultado. Essas alterações não têm impacto patrimonial sobre o Fundo uma vez que os principais ativos da controlada do Fundo, o Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio estão registrados a valor justo por meio do resultado.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 21 de fevereiro de 2017.

**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 e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados 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.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

**I. Mensuração dos ativos financeiros**

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

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

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

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

**II. Mensuração dos passivos financeiros**

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

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

**III. Reconhecimento de variações de valor justo**

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

**3.3 Entidades controladas não consolidadas**

**a) Condição de entidade de investimento**

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

**b) Cotas de fundos de investimento imobiliários**

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

**3.4 Propriedades para investimentos**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. O valor justo da propriedade para investimento é determinado sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas, conforme item 37 do CPC 28 - Propriedades para Investimento.

**3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes**

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

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

**3.6 Reconhecimento de receitas e despesas**

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

**3.7 Caixa e equivalentes de caixa**

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

**3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

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

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 11.

III) Valor justo das entidades controladas não consolidadas: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo das entidades controladas não consolidadas corresponde da data base ao seu respectivo valor patrimonial uma vez que os ativos substanciais desta entidade foram avaliados a valor justo. As informações sobre a referida entidade controlada não consolidada está descrita na nota explicativa 5.2.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

**4. Riscos associados ao Fundo**

**4.1 Riscos de mercado**

**4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo**

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

**4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

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

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

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

**4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países**

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

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

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

**4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária**

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

**4.1.6 Riscos jurídicos**

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

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

**4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário**

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

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

**4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel**

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

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes**

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

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

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

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

**4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato**

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

**4.2.5 Risco de desapropriação**

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

**4.3 Riscos relativos ao Fundo**

**4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

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

**4.3.2 Desempenho passado**

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

**4.3.3 Risco tributário**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**5. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras em 31 de dezembro estão representadas por:

**5.1 De natureza não imobiliária**

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
(a) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF	12.770	8.890
(b) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	1.719	-
(c) Debêntures	25.047	-
	<u><b>39.536</b></u>	<u><b>8.890</b></u>

- (a) Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, estão compostos por cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Capital Markets Fundo de Investimento Renda Fixa é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas, certificados de depósito bancário e outros títulos de emissão de instituições financeiras, debêntures, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, operações com swap e mercado futuro.
- (b) Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, está composto por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo Tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.
- (c) Em 31 de dezembro de 2016, está composto por debêntures emitidas pelo Banco Votorantim S/A com vencimento em 26 de junho de 2017 e está demonstrado ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço de acordo com as taxas de remuneração contratadas (92,00% do CDI). O valor contábil dos títulos equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

**5.2 De natureza imobiliária**

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
(a) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	872	924
(b) Letras de crédito imobiliário - LCIs	282.396	451.314
(c) Entidade controlada não consolidada	911.076	1.084.510
(d) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	65.197	68.686
	<u><b>1.259.541</b></u>	<u><b>1.605.434</b></u>
Circulante	283.268	452.238
Não circulante	976.273	1.153.196

**(a) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs**

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015, correspondem a Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, no montante de R\$ 872 (2015 - 924), com vencimento em 5 de maio de 2019.

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

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>924</b>
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	105
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	(1)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(156)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<u><b>872</b></u>

**(b) Letras de crédito imobiliário - LCIs**

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015, correspondem a Letras de crédito imobiliário, no montante de R\$ 282.396 (2015 - R\$ 451.314), com vencimento até 22 de setembro de 2019. O valor contábil dos títulos equivalia, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

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

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>451.314</b>
Resgate de letras de crédito imobiliário	(214.203)
Receitas de letras de crédito imobiliário	45.285
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<u><b>282.396</b></u>

**(c) Entidade controlada não consolidada**

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

Em 31 de dezembro o portfólio de ativos imobiliários do FII Prime é composto como segue:

<u>Descrição dos empreendimentos</u>	<u>Valor justo de 2016</u>	<u>Valor justo de 2015</u>
(1) Corresponde a 60% do empreendimento imobiliário denominado Torre Almirante, composto pelo Edifício Torre Almirante, localizado na Avenida Almirante Barroso, nº 81, na cidade e estado do Rio de Janeiro, registrado sob a matrícula nº 27.193 do 7º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e dos prédios localizados na Avenida Graça Aranha, no 327, 327-A e 333, objetos das matrículas no 20.866, nº 34.707 e nº 34.721, do 7º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento possui 62.200 m² de área construída total com 36 pavimentos para locação para escritórios comerciais (34 pavimentos na torre de escritórios e 2 pavimentos no edifício-garagem), totalizando 24.881,40 m² de área privativa total, além de 382 vagas de estacionamento no edifício-garagem anexo (além de 40 vagas rotativas).	304.946	465.500
(2) Corresponde a 100% do empreendimento imobiliário denominado Brazilian Financial Center, localizado na Avenida Paulista, no 1.374, na cidade de São Paulo, tendo as suas matrículas registradas no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. O terreno possui uma área de 7.332,74 m² com 18 pavimentos e vagas de garagem, totalizando 43.084,09 de área locável.	615.485	603.267
	<u><b>920.431</b></u>	<u><b>1.068.767</b></u>

Em 17 de agosto de 2016, a Administradora do Fundo divulgou Fato relevante, em continuidade ao comunicado acima, informando que recebeu, naquela data, notificação da Petróleo Brasileiro S.A. - Petrobrás solicitando a efetiva rescisão do contrato de locação do Imóvel e que considerando que o contrato de locação do Imóvel possui um aviso prévio de 6 (seis) meses, a saída da Petrobrás do Imóvel deve ocorrer em fevereiro de 2017. Adicionalmente, menciona que a Petrobrás deverá arcar com multa rescisória equivalente a 4 (quatro) alugueis mensais vigentes à época, calculada na forma prevista no contrato de locação e que será recebida por cada um dos Fundos na proporção que cada um detém do Imóvel, bem como arcar com os custos de recomposição do Imóvel ao mesmo estado do início da locação.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

O FII Prime é controlador do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp ("FII Cenesp"), uma vez que possui participação de 78,04% (2015 - 78,04%), de cotas do mesmo. O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp ("FII Cenesp"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído em 06 de abril de 2011, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 27 de julho de 2011. O FII Cenesp possui suas cotas negociadas na BM&FBovespa - Bolsa de Valores de Mercadorias e Futuros.

Em 31 de dezembro o portfólio de ativos imobiliários do FII Cenesp é composto como segue:

<b>Descrição dos empreendimentos</b>	<b>Valor justo de 2016</b>	<b>Valor justo de 2015</b>
Corresponde a 31% do Centro Empresarial São Paulo (CENESP), localizado na Av. Maria Coelho Aguiar, 215 - São Paulo/SP. Sendo as unidades comerciais: Bloco A - 1º, 4º e 8º andares; Bloco B - 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º andares; Bloco C - 1º andar; Bloco D - 1º, 2º, 4º, 5º, 6º e 7º andares; Bloco E - 4º, 5º e 7º andares; Bloco F - 3º e 4º andares; e 102 vagas de estacionamento tendo as suas matrículas registras no 11º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo. O empreendimento foi construído em um terreno total de 233.924 m², a fração ideal do terreno correspondente às unidades em estudo totalizam 23,758173% que possui uma área bruta locável de 52.198,36m².	272.526	302.800
	<b>272.526</b>	<b>302.800</b>

Em 31 de dezembro de 2016, a taxa de vacância correspondente ao portfólio do FII Cenesp é de 34,80% (2015 - 23%).

A administradora considerou em sua estimativa do valor justo do FII Prime as seguintes premissas:

Relacionadas ao empreendimento imobiliário denominado Torre Almirante:

- (i) Saída integral da Petróleo Brasileiro S.A. - Petrobrás em fevereiro de 2017;
- (ii) Recebimento de multa por rescisão contratual no montante de R\$ 16.254;
- (iii) Relocação do imóvel em 18 meses a partir da data de sua desocupação.

Relacionadas ao empreendimento imobiliário denominado Edifício Cenesp: (i) Absorção foi projetada em 12 meses a partir de 31 de dezembro de 2016.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2016 do FII Prime foram auditadas por auditores independentes, que emitiram relatório em 21 de fevereiro de 2017 contendo as seguintes ênfases e ressalva:

**Ressalva:**

Em 31 de dezembro de 2016, o Fundo é detentor de 60% do empreendimento imobiliário denominado Torre Almirante, cujo principal locatário rescindiu o contrato de locação de forma antecipada em 16 de agosto de 2016, conforme descrito na nota explicativa 9. Identificamos que o Fundo não registrou contabilmente os valores a receber correspondentes à multa resilitória e indenização, no montante de R\$ 23.513 mil, e as provisões de obras para adequação e reconstrução do imóvel para locação, no montante de R\$ 7.259 mil. Conseqüentemente, em 31 de dezembro de 2016, o ativo está subavaliado em R\$ 23.513 mil, o passivo está subavaliado em R\$ 7.259 mil e o resultado do exercício e patrimônio líquido estão subavaliados em R\$ 16.254 mil.

**Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional:**

Chamamos atenção para a nota explicativa 1 às demonstrações financeiras, que divulga o fato de o Fundo apresentar excesso de passivo circulante sobre ativo circulante, no montante de R\$ 24.816 mil em 31 de dezembro de 2016. A continuidade operacional do Fundo depende da capacidade de aporte de recursos por parte de seu cotista exclusivo. As demonstrações financeiras não incluem quaisquer ajustes que poderiam ser requeridos no caso de eventual descontinuidade do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a este assunto.

**Premissas consideradas no valor justo dos investimentos imobiliários:**

Conforme mencionado nas notas explicativas 9 e 5.2, em 31 de dezembro de 2016 o Fundo é detentor de 60% do empreendimento imobiliário denominado Torre Almirante e de 78% das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Cenesp ("FII Cenesp"). Na mensuração do valor justo desses investimentos foram consideradas diversas premissas, sendo as mais significativas i) o prazo de dezoito meses para relocação de 98% do Torre Almirante e ii) o prazo de doze meses para a locação plena do imóvel detido pelo FII Cenesp. Caso estas premissas não se materializem, o valor justo dos investimentos na Torre Almirante e no FII Cenesp poderão ser significativamente diferentes daqueles estimados e registrados em 31 de dezembro de 2016. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

As movimentações dos valores justos do investimento do Fundo no FII Prime para o exercício estão demonstradas a seguir:

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>1.084.510</b>
Aquisição de cotas de entidade controlada não consolidada	102.827
Ajuste a valor justo de entidade controlada não consolidada	(276.261)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>911.076</b>

**(d) Cotas de fundos de investimento imobiliários**

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários no montante de R\$ 65.198 (2015 - R\$ 68.686), são classificados como ativos financeiros para negociação e são registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na BM&F Bovespa - Bolsa de Valores de Mercadorias e Futuros.

**Composição da carteira**

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

<b>Fundo</b>	<b>31/12/2016</b>		
	<b>Quantidade de cotas</b>	<b>Valor de mercado das cotas</b>	<b>Saldo</b>
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria (*)	407.028	50,90	20.718
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Projeto Água Branca	126.198	293,03	36.980
Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office (*)	118.205	63,45	7.499
			<b>65.197</b>
<b>Fundo</b>	<b>31/12/2015</b>		
	<b>Quantidade de cotas</b>	<b>Valor de mercado das cotas</b>	<b>Saldo</b>
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria (*)	407.028	56,00	22.794
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Projeto Água Branca	126.198	309,98	39.119
Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office (*)	118.205	57,30	6.773
			<b>68.686</b>

**Legenda**

(\*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**6. Rendimentos a receber**

Compreendem os rendimentos a receber proveniente do investimento no Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio.

A movimentação no exercício está descrita a seguir:

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>5.408</b>
Rendimentos provisionados no exercício	107.581
Rendimentos recebidos no exercício	(104.103)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>8.886</b>

**7. Contas a receber**

**7.1 Aluguéis a receber**

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

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

<b>Prazo</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
A vencer	7.562	9.883
Vencidos até 120 dias	-	1.946
Vencidos de 121 a 180 dias	-	1.501
Vencidos de 181 a 360 dias	374	1.978
Vencidos acima de 360 dias	4.984	585
	<b>12.920</b>	<b>15.893</b>

**7.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa**

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, os valores que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

<b>Prazo</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Vencidos de 181 a 360 dias	(374)	(1.978)
Vencidos acima de 360 dias	(4.229)	(585)
Efeito vagão ("arrasto")	-	(2.040)
	<b>(4.603)</b>	<b>(4.603)</b>

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>(4.603)</b>	<b>(585)</b>
Constituição da provisão	(4)	(4.018)
Baixa de provisão para perda	4	-
<b>Saldo ao final do exercício</b>	<b>(4.603)</b>	<b>(4.603)</b>

**8. Outros valores a receber**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2015, o Fundo exerceu direito de revenda dos imóveis Beneditinos, Polidoro e Sia Sul (nota 11) no montante de R\$ 364.903 cujo vencimento integral do mesmo foi em 10 de janeiro de 2016. O montante da revenda, conforme Instrumento Particular de Compra e Venda, correspondeu aos valores de aquisição, corrigidos monetariamente pelo IGP-M, calculado desde 12/12/2012 (data do pagamento dos valores de aquisição dos imóveis). Pela recompra o Fundo auferiu resultado bruto de R\$ 46.095.

**9. Aplicações vinculadas a depósitos em garantia / Obrigações por recursos em garantia**

São valores garantidos através de depósito caução, equivalentes a 3 (três) meses de aluguéis, conforme descrito nos contratos de locação, cujos recursos estão aplicados em certificados de depósitos bancários sendo remunerados às seguintes taxas:

<b>Taxa de remuneração</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
98,50% do CDI	876	787
99,00% do CDI	49	-
	<b>925</b>	<b>787</b>

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

**10. Propriedades para investimento**

<b>Descrição dos empreendimentos</b>	<b>Valor justo de 2016</b>	<b>Valor justo de 2015</b>
1) Corresponde ao Edifício Volkswagen, localizado na Rua Volkswagen, 291 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 7.901,89 m <sup>2</sup> e possui atualmente uma área bruta locável de 12.560,00 m <sup>2</sup> , e está composto por bloco único de escritórios constituído por nove andares tipo, um pavimento térreo com refeitório, auditório e recepção, e dois subsolos destinados a estacionamento de veículos e centro de conveniência.	87.782	89.600
2) Corresponde ao Edifício Montreal - Comshell, localizado na Avenida das Américas, 4.200 - bloco 5 - Rio de Janeiro/RJ. O empreendimento foi construído em uma área total de 6.049,30 m <sup>2</sup> , e possui atualmente uma área bruta locável de 6.438,87 m <sup>2</sup> , e está composto por um bloco único de escritórios composto por sete pavimentos, com subsolo, térreo e andares tipos penthouse e cobertura.	61.031	67.100
3) Corresponde ao Centro Empresarial Transatlântico, localizado na Rua Verbo Divino, 1.488 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 13.163,00 m <sup>2</sup> (a fração ideal de terreno correspondente as unidades do Fundo totalizam 23,76080%), e possui atualmente uma área bruta locável de 4.564,80 m <sup>2</sup> , e está composto por 1º e 2º andares.	31.092	34.000
4) Corresponde ao Flamengo Park Towers, localizado na Praia do Flamengo, 66 - Rio de Janeiro/RJ. O empreendimento foi construído em um terreno de 10.000,00 m <sup>2</sup> (área correspondente ao Bloco A, corresponde à fração ideal de 34,55% do terreno mencionado), e possui atualmente uma área bruta locável de 7.675,20 m <sup>2</sup> , e está composto por dois blocos de escritórios - denominados Blocos A e B - interligados por térreo e subsolo.	69.012	98.500
5) Corresponde ao Edifício Cargill, localizado na Avenida Morumbi, 8.234 São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 7.620,42 m <sup>2</sup> e possui atualmente uma área bruta locável de 10.625,80 m <sup>2</sup> , e está composto por 1 bloco composto por 8 pavimentos e core central, tendo subsolo, térreo, andares tipo e cobertura.	57.673	81.400
6) Corresponde a 68,93% do Edifício Eldorado, localizado na Avenida das Nações Unidas, 8.501 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 68.842,00 m <sup>2</sup> , (área total referente ao empreendimento Eldorado Business Tower e Shopping Eldorado). A fração ideal de terreno correspondente as unidades do Fundo totalizam 5,2080%, com uma área bruta locável de 45.400,27 m <sup>2</sup> , e está composto pelos andares 1º ao 5º, 7º e 8º, 18º ao 32º e cobertura (*).	696.055	760.800

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

- 7) Corresponde ao Edifício Burity, localizado na Avenida Indianópolis, 3.096 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 10.000,00 m<sup>2</sup>, com uma área construída de 11.084,00 m<sup>2</sup> e possui atualmente uma área bruta locável de 10.549,54 m<sup>2</sup>, e está composto de dois blocos (A) contendo do 1º ao 5º andares, (B) contendo do 1º ao 6º andares e vagas de garagem.

53.765	58.100
<b>1.056.410</b>	<b>1.189.500</b>

- (\*) A totalidade das unidades detidas pelo Fundo no imóvel Edifício Eldorado, adquiridas em maio de 2009 e junho de 2013, encontram-se alienadas fiduciariamente como garantia da adimplência das parcelas devidas até a quitação integral do preço de aquisição e celebração da escritura definitiva de compra e venda dos imóveis (nota 13).

Durante o exercício de 2015, o Fundo exerceu direito de revenda dos imóveis Beneditinos, Polidoro e Sia Sul, conforme Instrumento Particular de Compra e Venda que previa que os vendedores estariam obrigados a recomprar os imóveis ou a indenizar o Fundo caso a transferência dos mesmos fossem objeto de questionamento por órgão competente, sempre que tal questionamento fosse embasado por decisão judicial transitada em julgado ou não tenha sido revertido em prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, o que ocorresse primeiro.

Durante o exercício de 2016, o Fundo realizou a venda do conjunto 71-A e 18 vagas de garagem do Edifício Transatlântico pelo valor de R\$ 4.400, apurando um lucro de R\$ 2.136. Em 02 de agosto de 2016 o montante de R\$ 4.400, foi totalmente recebido.

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

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>1.189.500</b>
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(132.522)
Reversão de marcação a mercado de imóvel vendido	(3.779)
Custo do imóvel vendido	(1.907)
Gastos capitalizados ao valor contábil	2.213
Complemento de provisão de ITBI (nota 13)	2.905
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>1.056.410</b>

Em 31 de dezembro de 2016 os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, datados de novembro de 2016, e formalmente aprovados pela administração em dezembro de 2016.

Em 31 de dezembro de 2015 os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa CBRE Consultoria do Brasil Ltda, datados de novembro de 2015, e formalmente aprovados pela administração em dezembro de 2015.

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

2016				
Empreendimento	Taxa de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Volkswagen	0,00%	15 anos	11,50%	10,50%
Edifício Montreal	30,98%	10 anos	11,00%	10,00%
Centro Empresarial Transatlântico	12,50%	10 anos	11,00%	10,00%
Flamengo Park Towers	69,20%	10 anos	11,00%	10,00%
Edifício Cargill	77,50%	10 anos	12,00%	10,00%
Edifício Eldorado	6,50%	10 anos	10,50%	8,50%
Edifício Burity	2,30%	15 anos	12,00%	10,00%
2015				
Empreendimento	Taxa de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Volkswagen	0,00%	10 anos	11,75%	9,50%
Edifício Montreal	29,10%	10 anos	11,50%	9,25%
Centro Empresarial Transatlântico	11,10%	10 anos	11,75%	9,50%
Flamengo Park Towers	69,20%	10 anos	12,00%	9,00%
Edifício Cargill	0,00%	10 anos	12,00%	9,25%
Edifício Eldorado	10,90%	10 anos	10,50%	8,50%
Edifício Burity	31,10%	15 anos	12,00%	9,50%

Na mensuração do valor justo em 31 de dezembro de 2016, dos imóveis Edifício Montreal, Flamengo Park Towers e Edifício Cargill, foram consideradas absorção da vacância em 8 (oito), 10 (dez) e 15 (quinze) meses, respectivamente.

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

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

Natureza do Bem	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Edifício Volkswagen	(1)	108.350
Edifício Montreal - Comshell	(2)	202.600
Centro Empresarial Transatlântico	(3)	88.000
Flamengo Park Towers	(4)	97.000
Edifício Eldorado	(5)	241.818
Edifício Cargill	(6)	241.818
Edifício Burity	(7)	67.600

(1) Movimentação de terra e tsunami combinados, alagamento e quebra de barragens combinados, vendaval e granizo combinados, tumultuo, atos dolosos, greve e lock-out combinados, despesas com reposição de moldes e ferramentais, contas a receber, desentulho, demolição, despesas com serviço de bombeiros, roubo e/ou furto de valores no interior do estacionamento mediante arrombamento, limpeza e remoção e disposição de contaminantes ou poluentes, honorários de peritos, despesas com pesquisa e desenvolvimento, linhas de transmissão e distribuição.

(2) Incêndio, raio e explosão de qualquer natureza e queda de aeronaves, alagamento e/ou inundação, danos elétricos, desmoronamento, equipamento eletrônico, quebra de máquinas, quebra de vidros, roubo e/ou furto qualificado de bens do segurado, tumultos, vendaval, fumaça.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

(3) Danos elétricos, desmoronamento, impacto de veículos, quebra de vidros/anúncios luminosos, RC portões, RC guarda veículos, vazamentos, tanques e tubulações, vendaval, ciclone, tornado e granizo.

(4) Incêndio, raio, explosão, fumaça e queda de aeronaves, danos elétricos, danos morais, derrame de sprinklers, equipamentos, impacto de veículos terrestres, quebra de vidros, mármore e granitos, RC do condomínio, RC do síndico, roubo ou furto de conteúdo, RC guarda de veículos de terceiros - inc, roubo, RC portões, ruptura de tubulação, tumulto, greves e lock-outs, vendaval, furacão, ciclone, tornado e granizo.

(5) Incêndio, queda de raios e explosão, danos elétricos, vendaval, furacão, ciclone, tornado, gr, queda, imp, fumaça, roubo de valores no interior da dependência do segurado, equipamentos móveis, recomposição de documentos, quebra de vidros, alagamento e inundação, anúncios luminosos; equipamentos estacionários, roubo ou furto qualificado de bens comerciais e industriais, quebra de máquinas; equipamentos portáteis, pequenas obras de engenharia, honorários de peritos, vazamento de tubulações e tanques, equipamentos eletrônicos, roubo de valores em trânsito (mãos portador), tumultos inclusive comoção civil, greves, derrame ou vazamentos de chuveiros automáticos, desmoronamento, despesa com desentulho, Rc Estabelecimentos Comerciais, Rc Síndico.

(6) Incêndio, queda de raios e explosão, danos elétricos, vendaval, furacão, ciclone, tornado, gr, queda, imp, fumaça, roubo de valores no interior da dependência do segurado, equipamentos móveis, recomposição de documentos, quebra de vidros, alagamento e inundação, anúncios luminosos; equipamentos estacionários, roubo ou furto qualificado de bens comerciais e industriais, quebra de máquinas; equipamentos portáteis, pequenas obras de engenharia, honorários de peritos, vazamento de tubulações e tanques, equipamentos eletrônicos, roubo de valores em trânsito (mãos portador), tumultos inclusive comoção civil, greves, derrame ou vazamentos de chuveiros automáticos, desmoronamento, despesa com desentulho, Rc Estabelecimentos Comerciais, Rc Síndico.

(7) Incêndio inclusive decorrente de tumultos, queda de raio dentro do estabelecimento do segurado, explosão de qualquer natureza, queda de aeronaves, implosão, vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos, tumultos, greves e lock-outs, danos elétricos, perda/pagamento de aluguel, roubo ou furto qualificado de bens nas dependências do segurado, equipamentos eletrônicos (sem roubo), equipamentos estacionários, quebra de vidros (sem quebra espontânea), fidelidade, roubo de valores no interior do estacionamento, roubo e/ou furto qualificado de valores em trânsito fora do estabelecimento segurado, recomposição de registros e documentos, alagamento, inundação, desmoronamento, quebra de máquinas, vazamento acidental de tanque, ruptura de encanamentos ou tubulações do próprio imóvel, pequenas obras de engenharia, remoção de entulhos, honorário de peritos.

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

**11. Receita de aluguéis**

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 compreendem aluguéis das áreas ocupadas do empreendimento mencionado na nota explicativa 10. A unidades de locações dos imóveis são lajes corporativas, pela qual os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

**12. Encargos e taxa de administração**

A Administradora recebe uma remuneração por seus serviços composta de:

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

(b) Valor equivalente a 1,50% (um e meio por cento) a.a. sobre o valor de mercado do Fundo, a ser calculado e provisionado diariamente, sendo que o valor de mercado em cada data será obtido pela multiplicação do número de cotas emitidas e integralizadas do Fundo naquela data pelo valor médio do dia de negociação da cota no mercado secundário em bolsa de valores, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, incluído na remuneração da administradora, mas a ser pago a terceiros, nos termos do art. 31 e 46 § 2º do regulamento do Fundo;

(c) Valor variável aproximado de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros, nos termos do artigo 12, III e do §4º do artigo do Regulamento do Fundo.

Conforme fato relevante divulgado em 21/01/2016 a gestora do Fundo comunicou que reduziu a partir desta data, por um prazo de 12 meses, a sua taxa de gestão de 1,50% (um por cento e meio) para 1,10% a.a. (um por cento e dez décimos).

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015 foi de R\$ 3.918 (2015 - R\$ 6.152), e é calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

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

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, o Fundo incorreu em despesas com gestão imobiliária, que estão representadas por R\$ 20.300 (2015 - R\$ 30.396), junto a empresa a BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.

**13. Obrigações por aquisição de imóveis**

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015, o saldo de obrigação por aquisição de imóvel está composto pelo imóvel Eldorado e montam R\$ 238.109 (2015 - R\$ R\$ 252.808). Durante o exercício, o Fundo incorreu juros e atualizações monetárias no montante de R\$ 28.761 (R\$ 2015 - 29.443).

A totalidade das unidades detidas pelo Fundo no imóvel Edifício Eldorado, adquiridas em maio de 2009 e junho de 2013, encontram-se alienados fiduciariamente como garantia da adimplência das parcelas devidas até a quitação integral do preço de aquisição e celebração da escritura definitiva de compra e venda dos imóveis. O montante de R\$ 8.713 (2015 - R\$ 5.809) referente ao ITBI a pagar será liquidado no momento transmissão do bem. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, o Fundo efetuou o complemento de provisão de ITBI no valor de R\$ 2.904, referente a alteração de alíquota de 2% para 3%.

Obrigações por aquisição de imóveis (circulante)  
Obrigações por aquisição de imóveis (não circulante)

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
	17.040	31.058
	221.069	221.750
	<b>238.109</b>	<b>252.808</b>

**14. Política de distribuição dos resultados**

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

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015 (reapresentado)</b>
<b>Rendimentos</b>		
Prejuízo do exercício	(207.338)	(14.588)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	132.522	71.400
Reversão do ajuste ao valor justo de propriedades para investimentos vendidas	357	19.032
Ajuste ao valor justo de entidade controlada não consolidada	276.261	187.277
Ajuste ao valor justo de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	1	277
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	3.488	9.490
Receitas de vendas de propriedades para investimentos	364.903	(364.903)
Custo de propriedades para investimentos vendidas	(299.776)	299.776
Receitas com rendimentos de cotas de fundos imobiliários não recebidas	(201)	-
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	-	4.018
Rendas provisionadas porém não recebidas/recebidas	374	(3.723)
Despesas de juros e atualização monetária com obrigações por compra de imóveis (não pagas)	4.245	-
Outros ajustes	(4)	820
	<b>274.832</b>	<b>208.876</b>
<b>Rendimentos declarados</b>		
Rendimentos pagos de forma antecipada	(12.052)	12.052
Despesas de juros e atualização monetária com obrigações por compra de imóveis (não pagas) de exercícios anteriores	8.879	-
Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição (*)	-	15.296
(Constituição)/reversão de reserva de contingência	15.680	(3.223)
<b>(-) Parcela dos rendimentos retidos/adicionados a serem aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas</b>	<b>12.507</b>	<b>24.125</b>
	<b>287.339</b>	<b>233.001</b>
<b>Rendimentos a pagar</b>		
Rendimentos a distribuir	(32.807)	(19.434)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	19.434	19.423
<b>Rendimentos brutos pagos no exercício</b>	<b>273.966</b>	<b>232.990</b>
% do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	104,55%	111,55%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	12.507	24.125

(\*) Tratam-se de rendimentos acumulados de exercícios anteriores pagos no exercício.

O Fundo vem adotando como prática de cálculo de distribuição dos resultados a não dedução dos montantes correspondentes a amortização do principal das PMT's pagas referente as obrigações por aquisição de imóveis (Nota Explicativa 13).

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015, o valor médio dos rendimentos pagos por cota nos exercícios (considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de R\$ 14,25 (expresso em reais) e (2015 - R\$ 12,12 (expresso em reais)).

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund divulgou fato relevante em 14 de abril de 2016 informando que após a distribuição de rendimentos e amortização realizadas em 16 de maio de 2016, as distribuições de rendimentos do Fundo voltarão a ser realizadas com base no limite mínimo legal, qual seja, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros do Fundo, apurados segundo o regime de caixa, nos termos da legislação e do regulamento do Fundo em vigor.

**15. Patrimônio Líquido**

**15.1 Cotas integralizadas**

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 está composto por 19.224.537 cotas no valor de R\$ 1.659.672 (2015 - R\$ 1.973.069).

Conforme fato relevante divulgado em 14 de abril de 2016, descrito na nota explicativa 23 e) (ii), o Fundo em 16 de maio de 2016 amortizou cotas no valor de R\$ 313.397.

**15.2 Gastos com colocação de cotas**

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas em exercícios anteriores no montante de R\$ 38.806, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

**15.3 Reserva de contingência**

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

Durante o exercício de 2016, o Fundo reverteu reserva de contingência no montante de R\$ 15.680 que foram destinadas ao pagamento de rendimentos aos cotistas.

**15.4 Ajuste de avaliação a valor justo ( propriedades para investimento)**

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento do Fundo, apurado com base em laudos de avaliação, conforme descrito na notas 3.4 e 3.8 - II. Para melhor apresentação, ao final de cada exercício, o valor do ajuste referente ao exercício é apropriado do lucro líquido do exercício para esta rubrica contábil.

**16. Retorno sobre o patrimônio líquido**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e 2015 (apurada considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido do início do exercício) foi negativo em 7,98% (2015 negativa em 0,46%).

**17. Encargos debitados ao Fundo**

	<b>31/12/2016</b>		<b>31/12/2015</b>	
	<b>Valores</b>	<b>Percentual</b>	<b>Valores</b>	<b>Percentual</b>
Descontos concedidos	2.934	0,12%	1.559	0,05%
Despesas de comissões	851	0,03%	1.604	0,05%
Despesa de administração - Imóvel	1.736	0,07%	1.653	0,05%
Despesas de condomínio	3.818	0,16%	2.880	0,09%
Despesas de reparos, manutenção e conservação	660	0,03%	2.156	0,07%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	2.776	0,11%	396	0,01%
Despesas de gestão imobiliária	20.300	0,83%	30.396	1,00%
Taxa de administração - Fundo	3.918	0,16%	6.152	0,20%
Despesas de juros com obrigações por compra de imóveis	23.671	0,97%	24.993	0,82%
Despesas de atualização monetária com obrigações por compra de imóveis	5.090	0,21%	4.450	0,15%
Despesas tributárias	1.799	0,07%	1.317	0,04%
Outras despesas operacionais	-	0,00%	2.476	0,08%
	<b>67.553</b>	<b>2,76%</b>	<b>80.032</b>	<b>2,61%</b>

Para 31 de dezembro de 2016, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 2.439.510 (2015 - R\$ 3.041.503).

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**18. 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.

**19. Demandas judiciais**

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

**20. Serviços de custódia e tesouraria**

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração/custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S/A..

**21. Partes relacionadas**

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, as mesmas estão descritas em detalhes nas notas explicativas 5, 6, 7, e 12. O Banco Panamericano locatário do Fundo que é parte relacionada do administrador locou o Bloco A do Edifício Burity conforme nota explicativa 23.8.

**22. Demonstrativo ao valor justo**

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

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

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

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

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2016:

<b>Ativos</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Total</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de renda fixa	-	14.489	-	14.489
Certificado de depósito bancário - CDBs	-	925	-	925
Debêntures	-	25.047	-	25.047
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	872	-	872
Letras de crédito imobiliário - LCIs	-	282.396	-	282.396
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	65.197	-	-	65.197
Entidade controlada não consolidada	-	-	911.076	911.076
<b>Propriedades para investimento</b>	-	-	1.056.410	1.056.410
<b>Total do ativo</b>	<b>65.197</b>	<b>323.729</b>	<b>1.967.486</b>	<b>2.356.412</b>

b) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2015:

<b>Ativos</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Total</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de renda fixa	-	8.890	-	8.890
Certificado de depósito bancário - CDBs	-	787	-	787
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	924	-	924
Letras de crédito imobiliário - LCIs	-	451.314	-	451.314
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	68.686	-	-	68.686
Entidade controlada não consolidada	-	-	1.084.510	1.084.510
<b>Propriedades para investimento</b>	-	-	1.189.500	1.189.500
<b>Total do ativo</b>	<b>68.686</b>	<b>461.915</b>	<b>2.274.010</b>	<b>2.804.611</b>

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na nota 10 (Propriedades para investimento) e das entidades controladas não consolidadas estão demonstradas na nota 5.2.

**23. Outras informações**

- 23.1** 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 2016, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S somente para a prestação de serviços de auditoria, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 23.2** Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 22 de dezembro de 2015, o único cotista do Fundo de investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio deliberou, a distribuição pública de 2.410.452 milhões de novas cotas, com o valor unitário de R\$ 207,43 (valor expresso em reais), totalizando o montante de R\$ 500.000. Até 31 de dezembro de 2016, o FII Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund integralizou o montante de R\$ 102.827, restando o compromisso de integralização de R\$ 397.173 o qual poderá ser integralizado a prazo, na medida em que ocorrerem chamadas para integralização por parte da administradora, nos termos do compromisso de integralização.
- 23.3** Em 31 de dezembro de 2016, o montante de R\$ 11.142 (R\$ 9.650 em 31 de dezembro de 2015), estão representados substancialmente por diferimento de despesas já pagas no valor de R\$ 10.644 (2015 - R\$ 8.987), valores pagos de condomínio ainda não reembolsados no valor de R\$ 283 (2015 - R\$ 165), adiantamento a fornecedor no valor de R\$ 0 (2015 - R\$ 498) e valores a receber de aluguéis não repassados pela Securitizadora no valor de R\$ 92 (2015 - R\$ 0).
- 23.4** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund divulgou fato relevante em 14 de abril de 2016 informando aos seus cotistas que Gestora decidiu distribuir R\$ 400.000 (quatrocentos milhões de reais) aos cotistas do Fundo, relativos à parcela do caixa disponível no Fundo, sendo uma parte referente a rendimentos e outra parcela referente à amortização de cotas, conforme detalhado abaixo:
- (i) Distribuição de rendimentos do Fundo no valor de R\$ 86.561 (Oitenta e seis milhões quinhentos e sessenta e um mil reais) (R\$ 4,502608727 por cota) a ser paga em 13/05/2016, que abrangerá a totalidade do lucro auferido pelo Fundo até o período, considerando a competência Março/2016, apurado segundo o regime de caixa; e
- (ii) Amortização de cotas do Fundo no valor de R\$ 313.439 (Trezentos e treze milhões quatrocentos e trinta e nove mil quatrocentos e trinta e um reais) (R\$16,304134239 por cota) a ser paga em 16/05/2016.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Seguindo a regra usual da distribuição de rendimentos do Fundo e conforme previsto em regulamento, terão direito à distribuição e amortização acima descritas os cotistas devidamente inscritos no registro de cotistas no quinto dia útil do mês de maio, ou seja, 06/05/2016. Após essa data a cota ficará ex-rendimento e não sujeita aos valores a serem pagos de amortização aqui descritos. Após os pagamentos descritos acima, as distribuições de rendimentos do Fundo voltarão a ser realizadas com base no limite mínimo legal, qual seja, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros do Fundo, apurados segundo o regime de caixa, nos termos da legislação e do regulamento do Fundo em vigor.

**23.5** Em 31 de dezembro de 2016, o montante de R\$ 13.667 (em 31 de dezembro de 2015 - R\$ 12.098), estão representados substancialmente por provisão de ITBI do imóvel Eldorado Business Tower no valor de R\$ 8.713 (em 31 de dezembro de 2015 - R\$ 5.809), aluguéis/condomínios recebido indevidamente no valor de R\$ 1.823 (em 31 de dezembro de 2015 - R\$ 2.446), despesas de taxa de gestão no valor de R\$ 1.656 (em 31 de dezembro de 2015 - R\$ 2.370).

**23.6** Conforme deliberado e aprovado na Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Cenesp, datada de 13 de outubro de 2016, o Fundo realizou oferta com esforços restritos de colocação da 4ª (Quarta) Emissão de cotas, Série Única, do Fundo. O valor total da Oferta Restrita foi de R\$ 19.999.984,82 (dezenove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e quatro reais e oitenta e dois centavos) (“Volume Total da Oferta”), correspondente à 231.857 (duzentas e trinta e uma mil oitocentas e cinquenta e sete) Cotas, pelo valor unitário de R\$ 86,26 (oitenta e seis reais, vinte e seis centavos) (“Valor da Cota”), totalmente integralizadas em 03 de novembro de 2016.

**23.7** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office divulgou fato relevante em 06 de outubro de 2016, para submeter a aprovação de seus cotistas as seguintes matérias:

(i) Aprovar locação do Bloco A do Edifício Burity, imóvel na Av. Indianópolis n° 3096, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Burity”) para Banco PAN S.A. (“PAN”), nos termos da proposta enviada pelo PAN ao Fundo em 20/09/2016.

(ii) Aprovar a aquisição pelo Fundo de cotas emitidas por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, nos termos do Art.34 c/c Art. 20, Parágrafo Único, ambos da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008.

Em 14 de novembro de 2016 foi divulgado Comunicado ao Mercado com o termo de apuração da consulta formulada em 06 de outubro de 2016, acima mencionada, e o resultado após a análise das respostas válidas encaminhadas pelos cotistas do Fundo, postadas ou enviadas eletronicamente até 07 de novembro de 2016, foi de que 1.171 cotistas, que representam 30,36% (trinta vírgula trinta e seis por cento) do total de cotas emitidas responderam à Carta Consulta, sendo que desse total, por maioria de 98,89% (noventa e oito vírgula oitenta e nove por cento) dos votos, os cotistas aprovaram o item (i) e por maioria de 90,31% (noventa vírgula trinta e um por cento) dos votos, os cotistas aprovaram o item (ii).

**Antônio Carlos Freire da Silva**  
Contador  
CRC: SP- 266.603/O-3

**Mariana Botelho Ramalho Cardoso**  
Diretora  
CPF: 028.107.287-63

\* \* \*

**Informação Suplementar – Informações financeiras consolidadas**

Para o benefício dos leitores dessas informações financeiras, foi elaborada essa demonstração consolidada contendo o balanço patrimonial do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 e as demonstrações consolidadas do resultado e dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015. A destacar que essas informações não são requeridas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis os fundos de investimento imobiliário. Para a elaboração da referidas informações, as seguintes políticas contábeis foram aplicadas:

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

	31/12/2016		
	Patrimônio líquido	Lucro líquido	Percentual de participação
a) FII BTG Pactual Corporate Office	2.099.229	(207.338)	100,00%
b) FII Prime Portfólio	911.076	(78.966)	100,00%
c) FII Cenesp (*)	-	-	78,04%

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

	31/12/2015		
	Patrimônio líquido	Lucro líquido	Percentual de participação
a) FII BTG Pactual Corporate Office	2.910.725	(14.588)	100,00%
b) FII Prime Portfólio	1.084.510	(187.277)	100,00%
c) FII Cenesp (*)	-	-	78,04%

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



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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**Balancos patrimoniais consolidado em**

	31 de dezembro de 2016		31 de dezembro de 2015	
	BC Fund Controlador	Consolidado	BC Fund Controlador	Consolidado
<b>Ativo</b>				
<b>Circulante</b>				
Disponibilidades	1	1	-	73
Aplicações financeiras				
De natureza não imobiliária	39.536	69.918	8.890	15.088
De natureza imobiliária	283.268	292.492	452.238	460.842
Contas a receber				
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber	8.886	-	5.408	-
Aluguéis a receber	12.920	24.171	15.893	25.204
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(4.603)	(7.904)	(4.603)	(4.969)
Outros valores a receber	-	-	364.903	364.903
Devedores diversos	11.142	11.192	9.650	18.269
	<b>351.150</b>	<b>389.870</b>	<b>852.379</b>	<b>879.410</b>
<b>Não circulante</b>				
Aplicações financeiras				
De natureza não imobiliária	925	1.118	787	14.435
De natureza imobiliária	976.273	70.637	1.153.196	73.678
	<b>977.198</b>	<b>71.755</b>	<b>1.153.983</b>	<b>88.113</b>
<b>Investimento</b>				
<b>Propriedades para Investimento</b>	<b>1.056.410</b>	<b>2.249.368</b>	<b>1.189.500</b>	<b>2.561.067</b>
	<b>1.056.410</b>	<b>2.249.368</b>	<b>1.189.500</b>	<b>2.561.067</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>2.384.758</b>	<b>2.710.993</b>	<b>3.195.862</b>	<b>3.528.590</b>
<b>Passivo</b>				
<b>Circulante</b>				
Rendimentos a distribuir	32.807	33.063	19.434	19.836
Impostos e contribuições a recolher	21	21	10	10
Provisões e contas a pagar	4.954	6.803	6.289	12.697
Obrigações por aquisição de imóveis	17.040	25.979	31.058	56.337
	<b>54.822</b>	<b>65.866</b>	<b>56.791</b>	<b>88.880</b>
<b>Não circulante</b>				
Provisões e contas a pagar	8.713	16.294	5.809	9.328
Obrigações por recursos em garantia	925	6.981	787	6.300
Obrigações por aquisição de imóveis	221.069	458.177	221.750	442.341
	<b>230.707</b>	<b>481.452</b>	<b>228.346</b>	<b>457.969</b>
<b>Total do passivo</b>	<b>285.529</b>	<b>547.318</b>	<b>285.137</b>	<b>546.849</b>
<b>Patrimônio líquido</b>				
Cotas integralizadas	1.659.672	1.659.674	1.973.069	1.973.069
Gastos com colocação de cotas	(38.806)	(38.806)	(38.806)	(38.806)
Reserva de contingência	16.755	16.755	32.436	32.436
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	380.808	380.808	517.108	517.108
Lucros acumulados	80.800	80.800	426.918	426.918
	<b>2.099.229</b>	<b>2.099.231</b>	<b>2.910.725</b>	<b>2.910.725</b>
Participação de não controladores		64.444		71.016
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>2.384.758</b>	<b>2.710.993</b>	<b>3.195.862</b>	<b>3.528.590</b>

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Demonstrações do resultado consolidado dos exercícios findos em:

	31 de dezembro de 2016		31 de dezembro de 2015	
	BC Fund Controlador	Consolidado	BC Fund Controlador	Consolidado
<b>Receitas</b>				
Receitas de aluguéis	87.447	217.187	121.686	237.011
Receitas de multas e juros recebidos e multas rescisórias	1.398	2.402	2.100	3.580
Outras receitas	2.243	2.243	-	-
Descontos concedidos	(2.934)	(4.437)	(1.559)	(3.019)
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(4)	(2.938)	(4.018)	(4.384)
	<b>88.150</b>	<b>214.457</b>	<b>118.209</b>	<b>233.188</b>
<b>Propriedades para Investimento</b>				
Receitas de vendas de propriedades para investimentos	4.400	4.400	364.903	364.903
Custo de propriedades para investimentos vendidas	(1.907)	(1.907)	(299.776)	(299.776)
Reversão do ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	(357)	(357)	(19.032)	(19.032)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(132.522)	(394.563)	(71.400)	(238.098)
	<b>(130.386)</b>	<b>(392.427)</b>	<b>(25.305)</b>	<b>(192.003)</b>
<b>Despesas de captações e aquisições de imóveis</b>				
Despesas de juros com obrigações por compra de imóveis	(23.671)	(45.568)	(24.993)	(46.728)
Despesas de atualização monetária com obrigações por compra de imóveis	(5.090)	(10.145)	(4.450)	(8.951)
	<b>(28.761)</b>	<b>(55.713)</b>	<b>(29.443)</b>	<b>(55.679)</b>
<b>Despesas administrativas</b>				
Despesas de comissões	(851)	(851)	(1.604)	(3.754)
Despesa de administração das propriedades para investimento	(1.736)	(2.500)	(1.653)	(2.409)
Despesas de condomínio	(3.818)	(11.748)	(2.880)	(9.620)
Despesas de reparos, manutenção e conservação	(660)	(812)	(2.156)	(2.635)
	<b>(7.065)</b>	<b>(15.911)</b>	<b>(8.293)</b>	<b>(18.418)</b>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>	<b>(78.062)</b>	<b>(249.594)</b>	<b>55.168</b>	<b>(32.912)</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>				
Rendimentos de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	105	105	395	395
Ajuste ao valor justo de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(1)	(1)	(277)	(277)
Rendimentos de letras de crédito imobiliário (LCI)	45.285	46.397	60.872	62.692
Lucro em transações com ações de companhias fechadas	-	-	-	(435)
Rendimentos de entidade controlada não consolidada	107.581	-	96.581	-
Ajuste a valor justo de entidade controlada não consolidada	(276.261)	-	(187.277)	-
Rendimento de cotas de fundos imobiliários	6.040	6.326	8.182	9.141
Ajuste a valor justo de cotas de fundos imobiliários	(3.488)	(3.313)	(9.490)	(9.923)
	<b>(120.739)</b>	<b>49.514</b>	<b>(31.014)</b>	<b>61.593</b>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>	<b>(198.801)</b>	<b>(200.080)</b>	<b>24.154</b>	<b>28.681</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>				
Receitas com cotas de fundo de renda fixa/referenciada	14.190	15.994	1.995	4.905
Receitas com debêntures	5.818	5.818	-	-
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	(2.776)	(3.152)	(396)	(1.055)
	<b>17.232</b>	<b>18.660</b>	<b>1.599</b>	<b>3.850</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>				
Despesas de gestão imobiliária	(20.300)	(22.494)	(30.396)	(31.531)
Taxa de administração do Fundo	(3.918)	(5.373)	(6.152)	(9.044)
Despesas tributárias	(1.799)	(4.305)	(1.317)	(1.694)
Outras despesas operacionais	248	(766)	(2.476)	(4.053)
	<b>(25.769)</b>	<b>(32.938)</b>	<b>(40.341)</b>	<b>(46.322)</b>
<b>Total</b>	<b>(207.338)</b>	<b>(214.358)</b>	<b>(14.588)</b>	<b>(13.791)</b>
<b>Participação de não controladores</b>		<b>7.020</b>		<b>(797)</b>
<b>Prejuízo do exercício</b>	<b>(207.338)</b>	<b>(207.338)</b>	<b>(14.588)</b>	<b>(14.588)</b>
<b>Quantidade de cotas</b>	<b>19.224.537</b>	<b>19.224.537</b>	<b>19.224.537</b>	<b>19.224.537</b>
<b>Prejuízo por cota - R\$</b>	<b>(10,79)</b>	<b>(10,79)</b>	<b>(0,76)</b>	<b>(0,76)</b>
<b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>	<b>109,20</b>	<b>109,20</b>	<b>151,41</b>	<b>151,41</b>

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Demonstrações dos fluxos de caixa consolidado dos exercícios findos em:

	31 de dezembro de 2016		31 de dezembro de 2015	
	BC Fund Controlador	Consolidado	BC Fund Controlador	Consolidado
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				
Recebimentos de aluguéis líquido de descontos concedidos	88.526	214.824	117.255	231.356
Recebimentos receitas de multas e juros recebidos	1.398	2.402	2.100	1.935
Recebimentos de outras receitas operacionais	-	-	-	-
Recebimento de receitas com desmobilização	-	1.489	-	-
Recebimentos de reembolsos / (pagamentos) de despesas operacionais	-	-	1.334	1.334
Pagamentos de luvas em contratos de locação	(2.700)	(2.700)	(5.000)	(5.000)
Pagamentos de despesas com comissões	(851)	(851)	(1.604)	(3.754)
Pagamentos de despesas com consultoria	(207)	(207)	(250)	(583)
Pagamentos de despesas com gestão imobiliária	(21.015)	(23.179)	(30.563)	(31.561)
Pagamentos de taxas de administração das propriedades para investimento	(1.647)	(2.417)	(1.645)	(2.379)
Pagamentos de despesas com advocacia	(513)	(938)	-	-
Pagamentos de taxas de administração do Fundo	(4.158)	(5.664)	(6.182)	(9.239)
Pagamentos de tributos municipais e federais	(1.799)	(4.305)	(2.476)	(2.895)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	-	(55)	-	-
Pagamentos de despesas com condomínio	(2.278)	(10.209)	(2.880)	(9.590)
Pagamentos de manutenção e reparos	(876)	(1.026)	(1.571)	(2.049)
Compensação de imposto de renda sobre aplicações financeiras	(2.778)	(3.154)	1	(456)
Pagamentos (recebimentos) diversos	845	546	(1.828)	(3.415)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>51.947</b>	<b>164.556</b>	<b>66.691</b>	<b>163.704</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>				
Aplicações em cotas de fundos de renda fixa e debêntures	(10.638)	(27.156)	1.389	43.630
Benfeitorias em propriedades para investimento	(1.475)	(78.541)	-	(71.959)
Recebimento de vendas de propriedades para investimento	369.303	369.303	-	-
Aquisições de letras de créditos imobiliários - LCIs	-	-	-	11
Resgates de letras de crédito imobiliário - LCIs	214.203	222.832	166.781	166.781
Aquisições de cotas de entidade controlada não consolidada	(102.827)	(15.607)	(65.422)	-
Aquisições de cotas de fundo imobiliário	-	-	-	(2.188)
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários	6.041	6.326	7.954	8.175
Recebimento de rendimentos de entidade controlada não consolidada	104.103	-	98.144	-
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	156	156	165	165
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>	<b>578.866</b>	<b>477.313</b>	<b>209.011</b>	<b>144.615</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Cotas integralizadas	-	20.000	-	-
Amortização de cotas integralizadas	(313.397)	(313.397)	-	-
Gastos com colocação de cotas	-	(349)	-	(409)
Pagamento de juros e atualização monetária com obrigação por aquisição de imóveis	(18.944)	(41.037)	(29.443)	(55.673)
Pagamento do principal com obrigações por aquisição de imóveis	(24.516)	(29.189)	(13.158)	(13.158)
Rendimentos pagos	(273.966)	(277.980)	(232.990)	(238.894)
IRRF sobre rendimentos pagos	11	11	(111)	(111)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>(630.812)</b>	<b>(641.941)</b>	<b>(275.702)</b>	<b>(308.245)</b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>1</b>	<b>(72)</b>	<b>-</b>	<b>74</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	<b>-</b>	<b>74</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>74</b>