

Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Castelo

CNPJ: 10.993.386/0001-33

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

31 de dezembro de 2014 e 2013
com Relatório dos Auditores Independentes

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Castelo

CNPJ: 10.993.386/0001-33

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

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2014 e 2013

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais	3
Demonstrações do resultado	4
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	5
Demonstrações dos fluxos de caixa	6
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	7



Building a better
working world

Condomínio São Luiz
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830
Torre I - 8º Andar - Itaim Bibi
04543-900 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: (55 11) 2573-3000
ey.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e ao Administrador do
Fundo de Investimento Imobiliário – FII Edifício Castelo
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Edifício Castelo (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

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

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Estas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independente se causada por fraude ou erro. Nesta avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia destes controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



Building a better
working world

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

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 Edifício Castelo em 31 de dezembro de 2014, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Outras Informações

Auditoria correspondente ao exercício anterior

O balanço patrimonial do Fundo em 31 de dezembro de 2013, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, apresentados para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria em 12 de março de 2014, sem modificações.

São Paulo, 13 de março de 2015.

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

Emerson Morelli
Contador CRC- 1SP249401/O-4

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

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2014 e 2013

Em milhares de reais

ATIVO	Nota	2014	2013
Circulante			
Disponibilidades		-	1
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária	5	97	122
Aluguéis a receber	6	2.043	1.904
Impostos a compensar		1	122
		<u>2.141</u>	<u>2.149</u>
Não circulante			
Investimento			
Propriedades para Investimento			
Imóveis acabados	7	<u>221.426</u>	<u>241.717</u>
		<u>221.426</u>	<u>241.717</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>223.567</u>	<u>243.866</u>
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
	Nota		
Circulante			
Rendimentos a distribuir	10	518	420
Impostos e contribuições a recolher		69	62
Provisões e contas a pagar		149	293
Obrigações por captação de recursos	9	<u>4.354</u>	<u>16.354</u>
		<u>5.090</u>	<u>17.129</u>
Não circulante			
Exigível a longo prazo			
Obrigações por captação de recursos	9	<u>-</u>	<u>4.447</u>
		<u>-</u>	<u>4.447</u>
TOTAL DO PASSIVO		<u>5.090</u>	<u>21.576</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Cotas integralizadas	11	80.730	80.730
Ajuste de avaliação patrimonial		69.888	69.888
Reserva de lucros		<u>67.859</u>	<u>71.672</u>
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>218.477</u>	<u>222.290</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>223.567</u>	<u>243.866</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013

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

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguel		24.103	22.426
Receita de multa e juros recebidos		-	4
Taxa de administração - Imóvel	8 e 13	(10)	-
Despesas de manutenção e reparos	13	(210)	-
Despesas de gerenciamento	13	(264)	(265)
Despesas de juros e atualização monetária com obrigações por captação de recursos	9 e 13	(1.591)	(3.552)
		<u>22.028</u>	<u>18.613</u>
Ajuste ao valor justo		(20.291)	8.232
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>1.737</u>	<u>26.845</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas com cotas de fundo de renda fixa		18	16
		<u>18</u>	<u>16</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração - Fundo	8 e 13	(616)	(558)
Despesas de aluguéis	13	(239)	(230)
Despesas de consultoria imobiliária	8 e 13	(189)	(170)
Despesas de taxa de performance	13	-	(159)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(31)	(31)
Outras despesas operacionais	13	(48)	(42)
		<u>(1.123)</u>	<u>(1.190)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>632</u>	<u>25.671</u>
Quantidade de cotas		<u>1.327.300</u>	<u>1.327.300</u>
Lucro líquido por cota - R\$		<u>0,48</u>	<u>19,34</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>164,60</u>	<u>167,48</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Ajuste de avaliação a valor justo</u>	<u>Ajuste de avaliação patrimonial</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2012		80.730	105.413	-	15.362	201.505
Ajustes de adoção de novas práticas		-	-	-	91	91
Lucro líquido do exercício		-	-	-	25.671	25.671
Alocação de ajuste de avaliação patrimonial	7	-	(105.413)	69.888	35.525	-
Rendimentos distribuídos no exercício	10	-	-	-	(4.977)	(4.977)
Em 31 de dezembro de 2013		80.730	-	69.888	71.672	222.290
Lucro líquido do exercício		-	-	-	632	632
Ajuste em lucros acumulados		-	-	-	739	739
Rendimentos distribuídos no exercício	10	-	-	-	(5.184)	(5.184)
Em 31 de dezembro de 2014		80.730	-	69.888	67.859	218.477

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstrações dos fluxos de caixa do exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013 (método direto)

Em milhares de reais

	2014	2013
Fluxo de caixa das atividades operacionais	23.964	22.284
Recebimento de aluguéis	23.964	22.284
Recebimento de multas e juros	-	4
Pagamento de despesas de gerenciamento	(262)	(244)
Pagamento de despesas de manutenção e reparos	(205)	-
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(594)	(551)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(31)	(31)
Pagamentos de despesas de vagas de estacionamento	(239)	(229)
Pagamento de despesas com taxa de performance	(159)	(159)
Pagamento de despesas de consultoria imobiliária	(180)	(189)
Pagamentos diversos	(63)	(39)
Caixa líquido das atividades operacionais	22.231	20.846
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicações financeiras	44	(106)
Aquisição de imóveis para renda, impostos e benfeitorias	(18)	(43)
Caixa líquido das atividades de investimento	26	(149)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento do principal com obrigação por captação de recursos	(15.587)	(12.421)
Pagamento de juros e atualização monetária com obrigações por captação de recursos	(1.591)	(3.552)
Rendimentos distribuídos	(5.086)	(4.949)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	6	5
Caixa líquido das atividades de financiamento	(22.258)	(20.917)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1)	(220)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	1	221
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	-	1
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	632	25.671
Acertos de reconciliação		
Ajuste ao valor justo - imóveis para renda	20.291	(8.232)
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(157)	(158)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	1.465	3.565
Caixa líquido das atividades operacionais	22.231	20.846

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Castelo

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 e 2013

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Castelo ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído sob a 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 agosto de 2009 e sua primeira integralização de cotas em 27 de julho de 2009.

O objeto do Fundo é a aquisição de imóveis comerciais localizados em grandes centros comerciais, shopping centers e avenidas ("Imóveis-Alvo"), ou de direitos a eles relativos, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento de tais unidades comerciais, além da cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da venda locação ou arrendamento de tais imóveis, bem como aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

As cotas do Fundo não são negociadas na BM&F BOVESPA - Bolsa de Valores de Mercadorias e Futuros.

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

Para melhor comparabilidade das demonstrações financeiras, foram efetuadas reclassificações no Balanço Patrimonial e na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, no montante de R\$ 43.757, nas rubricas de Ajuste de avaliação patrimonial e Reserva de lucros no exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 10 de março de 2015.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros 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.
- Recebíveis: essa categoria inclui as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento e outros recebíveis.

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.

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

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

- Obrigações por captação de recursos - representam financiamentos obtidos com a cessão de créditos imobiliários futuros e são avaliados ao custo amortizado.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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 financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Castelo

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 e 2013

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

c) Propriedades para investimento

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. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas.

d) 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 ocorrência 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 ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

e) Reconhecimento de receitas e despesas

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

f) 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.

g) 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 nas notas 3 (a) e 3 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento - conforme descrito na Nota 3 (c), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 7.

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

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, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- instabilidade social e política; e
- 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.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 e 2013
Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

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.

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.

(iv) Quanto a garantia de rentabilidade, tendo em vista que ao término da mesma as outras receitas geradas pelo Fundo podem não ser suficientes para a manutenção da atual rentabilidade.

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).

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 e 2013

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

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 ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro estão representadas por:

	2014	2013
(i) De caráter não imobiliário	97	122
(a) Cotas de fundos de renda fixa	<u>97</u>	<u>122</u>

(a) Estão compostos por cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF CP, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Capital Markets Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado 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 e operações com swap e mercado futuro.

6. Contas a receber

Compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

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

Prazo	2014	2013
A vencer	2.043	1.904
	<u>2.043</u>	<u>1.904</u>

No exercício não houve registro de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

7. Propriedades para investimento

Descrição dos empreendimentos	Valor justo de 2014	Valor justo de 2013
Corresponde a 100% do empreendimento imobiliário denominado Edifício Castelo, localizado na Avenida Nilo Peçanha, nº 151, na cidade e Estado do Rio de Janeiro, registrado sob a matrícula nº 43.555 a 43.567 do 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade e Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento possui um terreno de 2.302,20 m2 com 21.459 m2 de área construída total e apresenta 12 andares, sendo o embasamento, formado pelo térreo e sobreloja, concentra os acessos, as três lojas, as áreas de serviço e a administração do edifício, totalizando 15.520,14 m2 de área privativa.	221.426	241.717
	<u>221.426</u>	<u>241.717</u>

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2012	233.425
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	60
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	8.232
Saldo em 31 de dezembro de 2013	241.717
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(20.291)
Saldo em 31 de dezembro de 2014	221.426

Em 31 de dezembro de 2014 e 2013 os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pelas empresas Cushman & Wakefield, datados em 31 de dezembro de 2014 e 2013 e formalmente aprovados pela administração em fevereiro de 2015 e 2014.

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo: (a) Método utilizado (Capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado), (b) Período de análise (10 anos), (c) Taxa de desconto (9,5% ao ano), (d) Taxa de capitalização (9,5% ao ano).

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 Castelo	(1)	103.685
Edifício Castelo	(2)	2.000
(1) Incêndio (inclusive em consequência de tumultos), raio, explosão, vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo e fumaça (inclusive ao ar livre - somente equipamentos sobre a laje), tumultos com atos dolosos, danos elétricos, perda/pagamento de aluguel, roubo de bens, vazamento de sprinklers, equipamentos: eletrônicos, estacionários e móveis, valores no interior do estabelecimento, valores em trânsito em mãos de portadores maiores de 18 anos, quebra de vidros, fidelidade de empregados, anúncios luminosos, recomposição de documentos, alagamento/inundação, desmoronamento, quebra e máquinas, honorários de peritos, impacto de veículos terrestres, danos a tanques e tubulações, pequenas obras de engenharia, remoção e desentulho decorrente da cobertura básica, equipamentos portáteis, queda de aeronaves ou quaisquer outros engenhos aéreo ou espaciais.		
(2) Condomínio, proprietário e locatários de imóveis, responsabilidade civil empregador e contingente veículos, guarda de veículos de terceiros (colisão, incêndio e roubo), portões automáticos, síndico, falhas profissionais da área médica, operações de vigilância e danos morais.		

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

8. Encargos e taxa de administração

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,250% a.a. (duzentos e cinquenta milésimos por cento), à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil dos ativos que integrem o patrimônio do Fundo informado mensalmente à CVM.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2014 foi de R\$ 616 (2013 - R\$ 558), a taxa de administração é calculada e paga à Administradora mensalmente, por exercício vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 e 2013

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

Durante o exercício, o Fundo incorreu em despesas com consultor de investimento imobiliário, que estão substancialmente representadas por (a) BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda no valor de R\$ 170 (2013 - R\$ 170) e com despesas de gerenciamento, que estão substancialmente representadas por (a) Hines Gerenciamento de Propriedades Ltda. no valor de R\$ 196 (2013 - R\$ 265).

Para os serviços de consultoria - gerenciamento de ativos, o Fundo paga a Consultora de Investimentos (BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.), uma taxa de gerenciamento equivalente a 0,125% a.a., calculada sobre o preço de compra total da carteira efetivamente adquirida pelo Fundo, considerando qualquer venda parcial da carteira. A taxa de Gerenciamento de Ativos, com relação a cada trimestre findo deve ser paga dentro de 10 dias úteis após o final de cada respectivo trimestre. Adicionalmente, se o Fundo cumprir o plano de negócios anual aprovado e ocorrer qualquer transação de capital do Fundo com relação aos imóveis objeto da carteira adquirida pelo fundo, inclusive a venda da carteira, que gere ao Fundo um retorno equivalente a 12% a.a., o Fundo paga à Consultoria de Investimentos uma taxa adicional equivalente a 0,125% a.a. calculada sobre o preço de compra total da carteira efetivamente adquirida pelo Fundo, ajustada pelo IGPM.

9. Obrigações por captação de recursos

Em 15 de novembro de 2010, o Fundo cedeu à Brazilian Securities Companhia de Securitização S.A., 93% (noventa e três por cento) dos créditos imobiliários futuros decorrentes de contratos de aluguel do Edifício Castelo, a receber até março de 2015, pelo valor presente de R\$ 51.362. Os recursos recebidos pelas cessões dos créditos imobiliários estão contabilizados como Obrigação por captação de recursos e são apropriados ao resultado, de acordo com as taxas de cessão contratadas. Foram alienadas ao cessionário, 1.300.754 cotas do Fundo, como forma de garantia.

Em 31 de dezembro de 2014 e 2013, o saldo de recursos decorrentes da cessão dos créditos imobiliários, montam R\$ 4.354 (2013 - R\$ 20.801).

10. Política de distribuição dos resultados

A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme dispõe o artigo 21 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social anterior.

Exceto se aprovado pelos cotistas do Fundo, o Fundo distribuirá proporcionalmente aos seus cotistas, não após o dia 15 (quinze) de cada mês, 100% (cem por cento) das Disponibilidades Financeiras para tal mês. A "Disponibilidades Financeiras" significa as receitas brutas decorrentes do patrimônio do Fundo durante esse exercício, menos: (i) as despesas operacionais incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas pelo Fundo durante tal exercício, (ii) os valores devidos a qualquer consultor de investimentos ou gestor contratado pelo Fundo mediante aprovação dos cotistas do Fundo durante tal exercício, e (iii) quaisquer reservas a serem mantidas pelo Fundo de acordo com o orçamento aprovado pelos cotistas do Fundo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	2014	2013
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	632	25.671
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	20.291	(8.232)
Amortização de principal de obrigações por captação de recursos	(15.807)	(12.421)
Outras retenções	68	(41)
Base para Rendimentos do exercício	5.184	4.977
Rendimentos (a distribuir)	(518)	(420)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	420	392
Rendimentos líquidos pagos no exercício	5.086	4.949

Em 2014 o valor médio dos rendimentos distribuídos (pagos) por cota no exercício considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício foi de R\$ 3,83 (2013 - R\$ 3,73).

11. Patrimônio Líquido

a) Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2014 e 2013 está composto por 1.327.700 cotas, com valor de R\$ 0,06 cada, totalizando R\$ 80.730. Conforme descrito na Nota 9, 1.300.754 cotas estão alienadas para garantia da operação de captação de recursos.

12. Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2014 (apurada considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido no início do exercício) foi positiva em 0,28% (2013 - 12,74% positiva).

13. Encargos debitados ao Fundo

	2014		2013	
	Valores	Percentual (*)	Valores	Percentual (*)
Despesas de juros e atualização monetária com obrigações por captação de recursos	1.591	0,69%	3.552	1,70%
Despesas de manutenção e reparos	210	0,09%	-	0,00%
Taxa de administração - Imóvel	10	0,00%	-	0,00%
Taxa de administração - Fundo	616	0,27%	558	0,27%
Despesas de aluguéis	239	0,10%	230	0,11%
Despesas de consultoria imobiliária	189	0,08%	170	0,08%
Despesas de taxa de performance	-	0,00%	159	0,08%
Taxa de fiscalização da CVM	31	0,01%	31	0,01%
Despesas de gerenciamento	264	0,12%	265	0,13%
Outras despesas operacionais	48	0,02%	42	0,02%
	3.198	1,38%	5.007	2,40%

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 229.317 (2013 - R\$ 209.082).

14. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 32 da referida Instrução Normativa, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1022/10, os rendimentos de quotas detidas por quotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo.

16. 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.

17. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, além daquelas mencionadas nas notas 5, 8 e 9.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 e 2013
Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

18. 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 hierarquias de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2014:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundo de Renda Fixa	-	97	-	97
Propriedades para investimento	-	-	221.426	221.426
Total do ativo	-	97	221.426	221.523

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2013:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundo de Renda Fixa	-	122	-	122
Propriedades para investimento	-	-	241.717	241.717
Total do ativo	-	122	241.717	241.839

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na nota 7.

19. Outras informações

- a) 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 2014, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

* * *