

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI

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

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020**

Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes

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

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

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

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administração do

Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI (“Fundo”) (administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI em 31 de dezembro de 2020 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

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

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía 76,98% de seu patrimônio líquido aplicado em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), para os quais não há preços cotados, sendo valorizados com base em modelo de precificação e premissas determinadas pela Administradora. Devido ao fato da determinação do valor justo desses ativos financeiros estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: • com o auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do cálculo a valor justo, tais como: a estrutura da operação, o histórico de pagamento acordado, as garantias e sua exequibilidade; a situação econômico-financeira dos emissores e garantidores para honrar suas obrigações, e as taxas e índices financeiros de mercado; • com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, reperformamos o cálculo do valor justo dos ativos financeiros com base em preços, indexadores e demais premissas disponibilizadas pela Administradora; e • avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos desses investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários, no tocante à sua mensuração, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

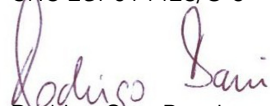
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 25 de março de 2021

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Rodrigo Cruz Bassi

Contador CRC 1SP261156/O-7

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2020	31/12/2019
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Operações compromissadas	5.1	74.639	-
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	-	6.661
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2	48.573	41.084
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2	3.187	-
Letras de crédito imobiliário - LCIs	5.2	-	16.202
Outros valores a receber	6	5.712	5.728
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6	(3.152)	(3.152)
		128.959	66.523
Não circulante			
Realizável ao longo prazo			
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2	212.213	180.406
		212.213	180.406
Total do ativo		341.172	246.929
Passivo e Patrimônio líquido			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	8	1.899	1.570
Impostos e contribuições a recolher	12	1	1
Provisões e contas a pagar		506	137
		2.406	1.708
Total do passivo		2.406	1.708
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	357.828	258.186
Gastos com colocação de cotas	9.4	(10.885)	(7.855)
Reserva de contingências	9.5	573	192
Prejuízos acumulados		(8.750)	(5.302)
Total do patrimônio líquido		338.766	245.221
Total do passivo e patrimônio líquido		341.172	246.929

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

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

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto o lucro líquido por cota integralizada e o valor da cota

	Nota	31/12/2020	31/12/2019
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2	13.718	13.723
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2	13.112	(102)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2	(2.103)	(1.119)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2	(3.260)	-
Resultado com letras de créditos imobiliários - LCIs	5.2	10	202
(-) Provisão para crédito em liquidação duvidosa - valores a receber	6	-	(984)
		21.477	11.720
Resultado líquido de atividades imobiliárias		21.477	11.720
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5.1	704	1.885
Despesas com cotas de fundo de renda fixa	5.1	(45)	-
Receitas de operações compromissadas	5.1	451	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	11	(248)	(416)
		862	1.469
Despesas operacionais			
Despesas com postais	11	(26)	(34)
Taxa de administração - Fundo	7 e 11	(2.810)	(800)
Taxa de fiscalização da CVM	11	(39)	(27)
Outras despesas operacionais	11	(399)	(183)
		(3.274)	(1.044)
Lucro líquido do exercício		19.065	12.145
Quantidade de cotas integralizadas		3.421.945	1.461.280
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		5,57	8,31
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		99,00	167,81

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

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingências	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2018		155.285	(5.458)	1.816	(4.445)	147.198
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	102.901	-	-	-	102.901
Gastos com colocação de cotas	9.4	-	(2.397)	-	-	(2.397)
Reserva de contingência	9.5	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	12.145	12.145
Reversão de reserva de contingência	9.5	-	-	(1.624)	1.624	-
Rendimentos apropriados	8	-	-	-	(14.626)	(14.626)
Em 31 de dezembro de 2019		258.186	(7.855)	192	(5.302)	245.221
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	99.642	-	-	-	99.642
Gastos com colocação de cotas	9.4	-	(3.030)	-	-	(3.030)
Reserva de contingência	9.5	-	-	381	(381)	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	19.065	19.065
Rendimentos apropriados	8	-	-	-	(22.132)	(22.132)
Em 31 de dezembro de 2020		357.828	(10.885)	573	(8.750)	338.766

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

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

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"), ou de direito a eles relativos: (a) letras hipotecárias ("LH"); (b) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (c) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (d) outros ativos (prédios e imóveis residenciais em geral e/ou destinados à atividade comercial, lojas, salas comerciais, terrenos e vagas de garagem; (e) Cotas de fundo de investimento imobiliário; e (f) Cotas de fundos de investimento, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades 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 nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2020:

FEXC11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	112,36
Fevereiro	107,60
Março	90,79
Abril	101,70
Maio	104,04
Junho	106,98
Julho	105,90
Agosto	104,15
Setembro	100,95
Outubro	93,96
Novembro	91,94
Dezembro	95,64

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 25 de março de 2021.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Certificados de Recebíveis Imobiliários

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

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	31/12/2020	31/12/2019
(a) Operações compromissadas	74.639	-
(b) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	-	6.661
	74.639	6.661

(a) Está composto por operações compromissadas de curtíssimo prazo vinculadas a Letras do Tesouro Nacional ("LTN") com vencimento em 01/04/2021.

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

5.2 De caráter imobiliário

	31/12/2020	31/12/2019
(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	260.786	221.490
(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários	3.187	-
(c) Letras de crédito imobiliário - LCIs	-	16.202
	263.973	237.692

Circulante	51.760	57.286
Não circulante	212.213	180.406

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela Brazilian Securities Companhia de Securitização, RB Capital Companhia de Securitização, Gaia Securitizadora, Ápice Securitizadora Imobiliária, CIBRASEC CIA Brasileira de Securitização, VERT Capital Securitizadora, Habitasec Securitizadora S.A, Ourinvest Securitizadora S.A, Companhia Província de Securitização, True Securitizadora S.A e Isec Securitizadora. com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

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

31/12/2020									
Emissor	Ativo	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor de Mercado
Brazilian Securities (*)	07L0006224	A+sf	SR - S078	13/12/2007	13/09/2024	IGPM - 11,2617%	1	143	40
Brazilian Securities (*)	08A0010106	AA+sf	SR - S085	13/01/2008	13/10/2024	IGPM - 11,3823%	15	516	-
Brazilian Securities (*)	08C0014529	N/A	SR - S088	13/03/2008	13/03/2023	IGPM - 10,889%	7	259	125
Brazilian Securities (*)	08I0013317	N/A	SR - S106	13/09/2008	13/10/2028	IGPM - 11,7110%	2	154	-
Brazilian Securities (*)	08L0002118	N/A	SR - S113	13/12/2008	13/02/2024	IGPM - 10,8113%	12	547	312
Brazilian Securities (*)	09B0002128	N/A	SR - S116	13/02/2009	13/09/2033	IGPM - 10,9338%	3	385	394
Brazilian Securities (*)	09C0005309	N/A	SR - S117	20/03/2009	20/08/2027	IGPM - 10,9735%	2	89	54
Brazilian Securities (*)	09D0007414	N/A	SR - S120	20/04/2009	20/06/2023	IGPM - 10,9556%	5	746	-
Brazilian Securities (*)	09F0014788	AAA	SR - S123	20/06/2009	20/06/2025	IGPM - 10,8104%	1	46	42
Brazilian Securities (*)	09H0007932	N/A	SR - S125	20/08/2009	20/08/2029	IGPM - 11,0366%	1	52	19
Brazilian Securities (*)	09J0008264	AA-sf	SR - S127	20/10/2009	20/06/2029	IGPM - 11,4673%	1	90	-
Brazilian Securities (*)	09J0016949	Asf	SR - S130	20/10/2009	20/08/2039	IGPM - 10,1646%	19	678	678
Brazilian Securities (*)	10D0018560	BBsf	SR - S156	13/04/2010	13/12/2039	IGPM - 11,3222%	10	948	735
Brazilian Securities (*)	11A0027576	A-sf	SR - S201	20/01/2011	20/12/2040	IGPM - 8,0000%	19	200	187
Brazilian Securities (*)	11C0034561	Asf	SR - S217	20/03/2011	20/02/2041	IGPM - 8,0000%	28	2.071	2.071
Brazilian Securities (*)	11D0026633	A-sf	SR - S226	20/04/2011	20/03/2041	IGPM - 8,0000%	25	458	458
Brazilian Securities (*)	11E0026004	A-sf	SR - S233	20/05/2011	20/04/2041	IGPM - 8,0000%	26	618	618
Brazilian Securities (*)	11F0031126	N/A	SR - S237	13/06/2011	13/04/2041	TR - 10,3242%	26	2.655	2.230
Brazilian Securities (*)	11F0031150	N/A	SR - S238	13/06/2011	13/01/2031	Pré - 15,5943%	26	779	800
Brazilian Securities (*)	11F0031174	N/A	SR - S239	13/06/2011	13/04/2031	Pré - 16,312%	26	271	244
Brazilian Securities (*)	11F0034556	N/A	SR - S244	13/06/2011	13/05/2031	Pré - 16,8784%	26	782	654
Brazilian Securities (*)	11F0039975	A-sf	SR - S247	20/06/2011	20/05/2041	IGPM - 8,0000%	15	801	801
Brazilian Securities (*)	11H0020284	A-sf	SR - S253	20/08/2011	20/08/2041	IGPM - 8,2000%	17	1.296	1.049
Brazilian Securities (*)	11H0022430	A-sf	SR - S255	20/08/2011	20/02/2041	Pré - 12,5000%	24	1.100	1.063
Brazilian Securities (*)	11I0016821	BBBsf	SR - S257	20/09/2011	20/08/2041	IGPM - 8,0000%	42	271	267
Brazilian Securities (*)	11I0019326	N/A	SR - S259	20/09/2011	20/09/2031	IGPM - 8,7000%	38	2.514	1.958
Brazilian Securities (*)	11K0018241	A-sf	SR - S269	20/11/2011	20/11/2041	IGPM - 8,0000%	71	4.970	4.981
Brazilian Securities (*)	15I0673051	N/A	SR - S368	20/09/2015	20/12/2040	IGPM - 9,0000%	37	2.846	3.100
Cia Província de Securitização	19F0022619	N/A	SR - S005	04/06/2019	29/06/2023	DI+2,8%	8.800	6.797	6.753
Gaia Securitizadora S.A.	16L0152390	N/A	SR - S097	13/12/2016	20/02/2025	IGPM - 7,8800%	200	2.082	2.064
Gaia Securitizadora S.A.	20J0647410	N/A	SR - S145	16/10/2020	17/04/2028	CDI - 100% + 3,75%	33.674	33.289	33.289
Habitasec Securitizadora S.A.	18E0913223	A +	SR - S110	24/05/2018	17/05/2022	CDI - 100% + 1,70%	15.155	6.089	6.082
Habitasec Securitizadora S.A.	20J0837296	N/A	SR - S214	19/10/2020	28/05/2024	IPCA - 5,75%	50.000	50.134	50.134
Habitasec Securitizadora S.A.	20J0846991	N/A	SR - S215	19/10/2020	28/05/2024	IPCA - 7,25%	23.000	23.100	23.100
Isec Securitizadora S.A.	19I0739560	N/A	SR - S047	14/10/2019	18/09/2029	DI+2%	25.860	21.730	20.841
Isec Securitizadora S.A.	19I0739706	N/A	MZ - S048	14/10/2019	18/09/2029	DI+3%	17.164	10.839	10.885
Ourinvest Securitizadora S.A.	19K1124486	N/A	SR - S025	28/11/2019	15/12/2026	DI+4%	20.000	20.065	20.065
RB Capital	20A0978038	N/A	SR - S268	30/01/2020	25/01/2035	IPCA - 6,0%	10.000	9.675	10.007
RB Capital	16I0965520	AA	SR - S130	30/09/2016	02/10/2024	IPCA - 6,57270%	6.539	4.006	4.274
RB Capital	17H0164854	AA+	SR - S165	06/08/2017	06/11/2027	IPCA - 6,34910%	12.000	10.261	10.633
RB Capital	20A0977906	N/A	SR - S261	30/01/2020	25/01/2035	IPCA - 6,0%	10.000	9.675	10.007
True Securitizadora S.A.	18C0043043	N/A	SR - S131	05/03/2018	08/03/2028	IPCA - 7,00%	5.000	5.540	6.010
True Securitizadora S.A.	19G0269138	brAA+ (sf)	SR - S193	03/07/2019	04/07/2025	104% DI	14.500	14.522	14.522
True Securitizadora S.A.	20L0687133	N/A	SR - S346	23/12/2020	26/12/2035	IPCA - 5,6%	10.000.000	10.038	10.040
								264.127	260.786

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

31/12/2019									
Emissor	Ativo	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor de Mercado
Ápice Securitizadora	16I0000002	AA-	SR - S073	14/09/2016	23/05/2029	IGPM - 5,79130%	5.197	5.104	5.634
Ápice Securitizadora	17G0788003	N/A	SR - S095	15/07/2017	16/07/2021	CDI - 140%	9.563	6.787	6.787
Brazilian Securities (*)	07L0006224	A+sf	SR - S078	13/12/2007	13/09/2024	IGPM - 11,2617%	1	134	39
Brazilian Securities (*)	08A0010106	AA+sf	SR - S085	13/01/2008	13/10/2024	IGPM - 11,3823%	15	481	-
Brazilian Securities (*)	08C0014529	N/A	SR - S088	13/03/2008	13/03/2023	IGPM - 10,889%	7	235	114
Brazilian Securities (*)	08I0013317	N/A	SR - S106	13/09/2008	13/10/2028	IGPM - 11,7110%	2	133	-
Brazilian Securities (*)	08J0012973	N/A	SR - S111	13/10/2008	13/11/2020	IGPM - 11,0775%	2	405	-
Brazilian Securities (*)	08L0002118	N/A	SR - S113	13/12/2008	13/02/2024	IGPM - 10,8113%	12	547	312
Brazilian Securities (*)	09B0002128	N/A	SR - S116	13/02/2009	13/09/2033	IGPM - 10,9338%	3	330	296
Brazilian Securities (*)	09C0005309	N/A	SR - S117	20/03/2009	20/08/2027	IGPM - 10,9735%	2	76	46
Brazilian Securities (*)	09D0007414	N/A	SR - S120	20/04/2009	20/06/2023	IGPM - 10,9556%	5	639	-
Brazilian Securities (*)	09F0014788	AAA	SR - S123	20/06/2009	20/06/2025	IGPM - 10,8104%	1	42	34
Brazilian Securities (*)	09H0007932	N/A	SR - S125	20/08/2009	20/08/2029	IGPM - 11,0366%	1	49	18
Brazilian Securities (*)	09J0008264	AA-sf	SR - S127	20/10/2009	20/06/2029	IGPM - 11,4673%	1	77	-
Brazilian Securities (*)	09J0016949	Asf	SR - S130	20/10/2009	20/08/2039	IGPM - 10,1646%	19	742	742
Brazilian Securities (*)	10D0018560	BBsf	SR - S156	13/04/2010	13/12/2039	IGPM - 11,3222%	10	917	705
Brazilian Securities (*)	11A0027576	A-sf	SR - S201	20/01/2011	20/12/2040	IGPM - 8,0000%	19	431	420
Brazilian Securities (*)	11C0034561	Asf	SR - S217	20/03/2011	20/02/2041	IGPM - 8,0000%	28	1.984	1.984
Brazilian Securities (*)	11D0026633	A-sf	SR - S226	20/04/2011	20/03/2041	IGPM - 8,0000%	25	1.230	1.230
Brazilian Securities (*)	11E0026004	A-sf	SR - S233	20/05/2011	20/04/2041	IGPM - 8,0000%	26	1.006	1.006
Brazilian Securities (*)	11F0031126	N/A	SR - S237	13/06/2011	13/04/2041	TR - 10,3242%	26	3.317	2.780
Brazilian Securities (*)	11F0031150	N/A	SR - S238	13/06/2011	13/01/2031	Pré - 15,5943%	26	950	976
Brazilian Securities (*)	11F0031174	N/A	SR - S239	13/06/2011	13/04/2031	Pré - 16,312%	26	348	293
Brazilian Securities (*)	11F0034556	N/A	SR - S244	13/06/2011	13/05/2031	Pré - 16,8784%	26	1.361	1.135
Brazilian Securities (*)	11F0039975	A-sf	SR - S247	20/06/2011	20/05/2041	IGPM - 8,0000%	15	903	903
Brazilian Securities (*)	11H0020284	A-sf	SR - S253	20/08/2011	20/08/2041	IGPM - 8,2000%	17	1.254	1.032
Brazilian Securities (*)	11H0022430	A-sf	SR - S255	20/08/2011	20/02/2041	Pré - 12,5000%	24	1.430	1.382
Brazilian Securities (*)	11I0016821	BBBsf	SR - S257	20/09/2011	20/08/2041	IGPM - 8,0000%	42	743	730
Brazilian Securities (*)	11I0019326	N/A	SR - S259	20/09/2011	20/09/2031	IGPM - 8,7000%	38	2.122	1.620
Brazilian Securities (*)	11K0018241	A-sf	SR - S269	20/11/2011	20/11/2041	IGPM - 8,0000%	71	5.880	5.893
Brazilian Securities (*)	15I0673051	N/A	SR - S368	20/09/2015	20/12/2040	IGPM - 9,0000%	37	3.204	3.201
CIBRASEC	17I0152208	N/A	SR - S290	25/09/2017	28/04/2028	IGPM - 10,0000%	2.495	1.751	1.712
Gaia Securitizadora S.A.	16L0152390	N/A	SR - S097	13/12/2016	20/02/2025	IGPM - 7,8800%	200	2.879	2.883
RB Capital	13B0036712	AA+sf	SR - S086	25/02/2013	25/02/2023	IPCA - 6,0000%	8	1.756	1.756
RB Capital	16I0965520	AA	SR - S130	30/09/2016	02/10/2024	IPCA - 6,57270%	6.539	4.803	5.199
RB Capital	17H0164854	AA+	SR - S165	06/08/2017	06/11/2027	IPCA - 6,34910%	12.000	11.062	11.421
VERT Cia Securitizadora	17K0161325	AA-	SR - S001	22/11/2017	22/11/2027	IPCA - 8,06380%	14.500	13.417	15.310
Ourininvest Securitizadora S.A.	17D0073654	A+	SR - S005	04/04/2017	21/03/2032	IPCA - 7,50%	820	10.847	10.846
Ápice Securitizadora	18C0043043	N/A	SR - S131	05/03/2018	08/03/2028	IPCA - 7,00%	5.000	6.132	6.065
Habitasec Securitizadora S.A.	18E0913223	A +	SR - S110	24/05/2018	17/05/2022	CDI - 100% + 1,70%	17.355	10.873	10.855
Cia Província de Securitização	19F0022619	N/A	SR - S005	04/06/2019	29/06/2023	DI+2,8%	8.800	8.851	8.771
True Securitizadora S.A.	19G0269138	brAA+ (sf)	SR - S193	03/07/2019	04/07/2025	104% DI	14.500	14.656	14.656
True Securitizadora S.A.	19H0234807	N/A	SR - S005	02/08/2019	04/08/2023	DI+1,5%	15.000	14.977	15.065
Habitasec Securitizadora S.A.	19I0737680	N/A	SR - S163	23/09/2019	21/09/2034	DI+1,3%	15.000	15.005	15.024
Isec Securitizadora S.A.	19I0739560	N/A	SR - S047	14/10/2019	18/09/2029	DI+2%	25.860	25.357	25.436
Isec Securitizadora S.A.	19I0739706	N/A	MZ - S048	14/10/2019	18/09/2029	DI+3%	17.164	17.050	17.059
Ourininvest Securitizadora S.A.	19K1124486	N/A	SR - S025	28/11/2019	15/12/2026	DI+4%	20.000	20.120	20.120
								222.397	221.490

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

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

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Devedor	Regime de Garantias	31/12/2020	31/12/2019
Ápice Securitizadora	Vale S.A.	(a), (k), (n)	-	6.787
Ápice Securitizadora	BMG	(a), (n)	-	5.634
Ápice Securitizadora	Tecnisa S.A.	(j)	-	6.065
Brazilian Securities	Pulverizado	(a),(b),(e)	3.100	3.201
Brazilian Securities	Pulverizado	(a),(b),(e),(l)	654	-
Brazilian Securities	Pulverizado	(a),(b),(d),(e),(l)	1.063	-
Brazilian Securities	Pulverizado	(a),(b),(d),(c),(e),(l),(m)	267	-
Brazilian Securities	Pulverizado	(a),(b),(c),(m)	54	-
Brazilian Securities	Pulverizado	(a),(b),(c),(l),(m),(r)	678	-
Brazilian Securities	Pulverizado	(a),(b),(c),(l),(m)	184	-
Brazilian Securities	Pulverizado	(a),(b),(c),(e),(m)	312	-
Brazilian Securities	Pulverizado	(a),(b),(c),(e),(l),(m)	735	-
Brazilian Securities	Pulverizado	(a),(b),(c),(d),(e),(m)	187	-
Brazilian Securities	Pulverizado	(a),(b),(c),(d),(e),(l),(m)	9.468	-
Brazilian Securities	Pulverizado	(a),(c),(d),(e),(l),(m)	2.468	-
Brazilian Securities	Pulverizado	(a),(b),(l),(m)	3.711	-
Brazilian Securities	Pulverizado	(a),(b)	-	5.826
Brazilian Securities	Pulverizado	(a),(b),(c)	-	64
Brazilian Securities	Pulverizado	(a),(b),(c),(d)	-	16.266
Brazilian Securities	Pulverizado	(a),(b),(c),(f)	-	39
Brazilian Securities	Pulverizado	(a),(b),(d)	-	1.382
Brazilian Securities	Pulverizado	(a),(b1),(c)	-	114
CIBRASEC	Pulverizado	(a),(b),(c),(f),(n)	-	1.712
Companhia Província de	Helbor Empreendimentos S.A	(h)	6.753	8.771
Gaia Securitizadora	Pulverizado	(a),(b),(g),(h)	33.288	-
Gaia Securitizadora	Pulverizado	(a),(b),(d),(e),(n)	2.064	2.883
Habitasec Securitizadora S.A.	Vitacon Participações S.A.	(a),(b),(e),(h),(j),(p)	50.134	-
Habitasec Securitizadora S.A.	Shopping Iguatemi Fortaleza	(b), (g), (h)	-	15.024
Habitasec Securitizadora S.A.	Pulverizado	(b)	6.083	10.855
Habitasec Securitizadora S.A.	Vitacon Participações S.A.	(a),(b),(e),(g),(h),(j),(m),(p)	23.099	-
Isec Securitizadora S.A.	Vitacon Participações S.A.	(b), (j), (k), (m)	30.926	42.492
Ourininvest Securitizadora S.A.	Hauscenter S.A.	(c),(e)	-	10.846
Ourininvest Securitizadora S.A.	Carvalho Hosken S.A	(b), (g), (h), (l), (m)	20.065	20.120
RB Capital	Rede D'or São Luiz S.A.	(a),(b),(n)	10.633	11.421
RB Capital	Pulverizado	(a),(b),(j),(m)	20.014	-
RB Capital	Shopping Center - BSC	(a),(b),(g),(k)	4.274	5.199
RB Capital	Shopping Center -	(a),(b),(g),(h)	-	1.756
True Securitizadora S.A	Even Construtora e Incorporadora S.A	(b), (g), (m)	-	15.065
True Securitizadora S.A	Companhia Brasileira de Distribuição	(a),(b),(e),(m)	10.040	-
True Securitizadora S.A	Regus do Brasil LTDA	(a),(j)	6.010	-
True Securitizadora S.A	Direcional Engenharia S.A.	(o)	14.522	14.658
VERT Cia Securitizadora	Grupo Julio Simões	(a),(b),(c),(n)	-	15.310
			260.786	221.490

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Legendas

Lastrro

- (1) - Lastrro em financiamento imobiliário
- (2) - Lastrro em contratos de aluguel de Shopping Center
- (3) - Lastrro em contratos de aluguel de Imóveis Comerciais
- (4) - Lastrro em contratos de aluguel de Imóveis Residenciais
- (5) - Lastrro em debêntures de empresas do setor

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

Regime de Garantias

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

(1) CRIs de emissão da PDG Securitizadora

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

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

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 o Fundo possuía 47 (quarenta e sete) Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs de emissão da PDG Companhia Securitizadora ("PDG Securitizadora"). Em 22 de fevereiro de 2017 a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações em conjunto com a PDG Securitizadora informou ao mercado sobre o ajuizamento de seu pedido de recuperação judicial. Na mesma data, a Administradora divulgou fato relevante referente ao ajuizamento da Recuperação Judicial do Grupo PDG, informando que a exposição do Grupo no Fundo naquela data representava 6,3% do patrimônio do Fundo e informando que a administradora juntamente com a gestora trabalhou nos últimos anos no aperfeiçoamento e reforço das garantias dos referidos CRIs para minimizar eventual impacto da insolvência da PDG. Durante o exercício de 2017, o valor correspondente a esses Certificados de Recebíveis Imobiliários foram reclassificados para Outros Valores a Receber conforme descrito na nota explicativa nº 6. No decorrer do exercício de 2020 o Fundo recebeu o montante de R\$ 16 (2019 - R\$ 450) a título de juros e amortização e foi mantida a provisão para créditos de liquidação duvidosa no montante de R\$ 984 (2019 - R\$ 984) perfazendo um total de R\$ 3.152 (2019 - R\$ 3.152).

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2018	126.737
Receita com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	13.621
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(21.130)
Recebimento de juros e atualização monetária	(12.233)
Aplicações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	127.591
Resgates de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(11.977)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(1.119)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	221.490
Receita com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	26.830
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(38.210)
Recebimento de juros e atualização monetária	(15.518)
Compra de CRIs	166.859
Resgates de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(58.543)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(2.103)
Vencimento de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(40.019)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	260.786

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente 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 B3, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3, o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado.

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo aplica em cotas do FII Multi Shoppings ("Fundo Investido"), que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e tem por objeto preponderante investir, direta ou indiretamente, (i) em um portfólio de empreendimentos imobiliários, dentre eles – mas não exclusivamente - bens imóveis de natureza comercial, residencial e industrial, em terrenos e shopping centers ("Empreendimentos Imobiliários"); e (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, certificados de recebíveis imobiliários e quaisquer outros valores mobiliários cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo ("Valores Mobiliários"). Empreendimentos Imobiliários e Valores Mobiliários, quando em conjunto, serão doravante denominados "Ativos". Em 31 de dezembro de 2020 o investimento do Fundo representa 3,49% de participação no Fundo Investido, não tendo assim controle sobre o mesmo.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2019	-
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	6.447
Ajuste ao valor justo	(3.260)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	3.187

(c) Letras de Crédito Imobiliárias

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Composição da carteira

As aplicações em letras de crédito imobiliário estão compostas como a seguir:

Emissor	31/12/2020			31/12/2019		
	Vencimento	Percentual	Valor	Vencimento	Percentual	Valor
Banco ABS Brasil S.A	n/a	n/a	-	07/01/2020	0,91	13.165,00
Banco ABS Brasil S.A	n/a	n/a	-	07/01/2020	0,91	3.037,00
			-			16.202

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

Saldo em 31 de dezembro de 2018	-
Aplicação em Letra de Crédito Imobiliário	16.000
Receita de Letra de Crédito Imobiliário	202
Saldo em 31 de dezembro de 2019	16.202
Vencimento de Letra de Crédito Imobiliário	(16.212)
Receita de Letra de Crédito Imobiliário	10
Saldo em 31 de dezembro de 2020	-

6. Valores a receber

	31/12/2020	31/12/2019
Valores a receber	5.712	5.728
Provisão para créditos de liquidação duvidosa - PCLD	(3.152)	(3.152)
	2.560	2.576

O saldo de outros valores refere-se a Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs serie (SR 025), código do ativo 14I0055096, emitida pela PDG com vencimento em 05/07/2017, vide nota explicativa 5.2

7. Encargos e taxa de administração

	31/12/2020	31/12/2019
Taxa de administração	2.810	800
	2.810	800

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,95% (noventa e cinco centésimo por cento) à razão de 1/12 avos calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o montante mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), que é corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir da data de início das atividades do Fundo e que deve ser pago diretamente à Administradora; (b) valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso a Taxa de Administração; ou (b.2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros.

A Taxa de administração é calculada e paga a Administradora mensalmente por exercício vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

8. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente à sua apuração, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral de Cotistas.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2020	31/12/2019
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	19.065	12.145
Ajuste ao valor justo de CRIs	2.103	1.119
Ajuste ao valor justo de FII	3.259	-
Resultado (não) realizado de aplicações em CRIs	(1.914)	(1.267)
(-) Provisão para crédito em liquidação duvidosa - valores a receber	-	984
Despesas operacionais não pagas	-	21
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	22.513	13.002
(Constituição)/reversão de reserva para contingência	(381)	1.624
(-) Reversão/(Constituição) dos rendimentos retidos no Fundo	(381)	1.624
Rendimentos apropriados	22.132	14.626
Rendimentos (a distribuir)	(1.899)	(1.570)
Rendimentos de exercício anterior pagos no exercício	1.570	923
Rendimentos líquidos pagos no exercício	21.803	13.979
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	6,37	9,57
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	98,31%	112,49%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	381	(1.624)

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

9. Patrimônio Líquido
9.1 Cotas integralizadas

	31/12/2020		31/12/2019	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	3.421.945	357.828	2.443.535	258.186
Cotas de investimentos a integralizar	-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	3.421.945	357.828	2.443.535	258.186
Valor por cota (valor expresso em reais)		104,57		105,66

9.2 Emissão de novas cotas

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

A décima emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 99.642 com valor unitário de R\$ 101,84 (cento e um reais e oitenta e quatro centavos) totalizando 978.410 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 22 de julho de 2020 e encerrada em 26 de agosto de 2020. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de cotas de R\$3.030, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

9.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo pode realizar amortização parcial das cotas para redução do patrimônio, implicando na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não houve amortização de cotas.

9.4 Gastos com colocação de cotas

Durante o exercício, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 3.030, perfazendo um total de R\$ 10.885 (2019 - R\$ 2.397, perfazendo um total de R\$7.855), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

9.5 Reserva de contingência

	31/12/2020	31/12/2019
Reversão de reserva de contingência	573	192
	573	192

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

10. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2020	31/12/2019
Lucro Líquido do exercício	19.065	12.145
Patrimônio líquido inicial	245.221	147.198
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	99.642	102.901
Gastos com colocação de cotas	(3.030)	(2.397)
	96.612	100.504
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	5,58%	4,90%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

11. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	248	0,09%	416	0,22%
Despesas com postais	26	0,01%	34	0,02%
Taxa de administração - Fundo	2.810	0,99%	800	0,43%
Taxa de fiscalização da CVM	39	0,01%	27	0,01%
Outras receitas (despesas) operacionais	399	0,14%	183	0,10%
	3.522	1,24%	1.460	0,78%
Patrimônio líquido médio do exercício		282.564		187.877

12. Tributação

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

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

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

13. Demandas judiciais

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

14. Serviços de custódia e tesouraria

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

15. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas explicativas nº 5, 7 e 14.

16. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma
As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

31/12/2020				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	74.639	-	74.639
Cotas de fundo de investimento imobiliário - FII	-	3.187	-	3.187
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	260.786	-	260.786
Total do ativo	-	338.612	-	338.612
31/12/2019				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	6.661	-	6.661
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	221.490	-	221.490
Letras de créditos imobiliário - LCIs	-	16.202	-	16.202
Total do ativo	-	244.353	-	244.353

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

17. Outras informações
- 17.1

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, contratou a KPMG Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 17.2

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 17.3

Até a data da emissão destas Demonstrações financeiras, o Fundo e/ou seus investimentos não sofreram impactos materiais decorrentes da pandemia causada pelo COVID-19. Tendo em vista que os eventuais impactos econômico-financeiros decorrentes do surto ainda são incertos, a Administração não vislumbra, nesta data, como mensurar os riscos à continuidade ou ao impacto total nos seus negócios decorrentes da referida pandemia.
- 17.4

De acordo com a Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada por meio da consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora no dia 21 de novembro de 2019, foram aprovadas as seguintes alterações no regulamento: (i) a alteração dos Art. 24 e 30 do Regulamento, de forma a facultar à Administradora que esta realize novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que consideradas em conjunto, referidas emissões estejam limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000 (um bilhão de reais); (ii) a alteração da taxa de administração paga pelo Fundo; (iii) a possibilidade de aquisição pelo Fundo, em situação em que o Administrador e/ou gestor do Fundo, a BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., estejam em potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, da Instrução CVM 472, de cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, pelo Gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico; e (iv) A possibilidade de aquisição pelo Fundo, em situação em que o Administrador e/ou o Gestor estejam em potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, da Instrução CVM 472, de outros Ativos Alvo que, cumulativamente ou não, sejam: (1) distribuídos e/ou estruturados pela Administradora e/ou por sociedades de seu grupo econômico; (2) de emissão ou coobrigação da Administradora e/ou sociedades de seu grupo econômico. A Administradora aprovou a nova versão do Regulamento, consolidando as alterações aprovadas nos itens (i) e (ii) acima, de modo que o Regulamento passou a vigorar, a partir do fechamento dos mercados do dia 31 de janeiro de 2020.
18. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2020 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Caio Adelfo Elias Flávio

Contador

CRC: SP- 320.930/O-8

Allan Haddid

Diretor

CPF: 071.913.047-66

* * *