

Fundo de  
Investimento  
Imobiliário - FII  
Edifício Almirante  
Barroso

(CNPJ nº 05.562.312/0001-02)  
(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

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



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 Edifício Almirante Barroso  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Edifício Almirante Barroso (“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 Edifício Almirante Barroso 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.

## Ênfase - Vacância do imóvel decorrente de evento subsequente

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 20 às demonstrações financeiras, que descreve que em 22 de janeiro de 2021, foi divulgado fato relevante pela Administradora do Fundo, informando aos cotistas e ao mercado que foi proferida decisão liminar autorizando a imediata

entrega das chaves pela locatária do único imóvel “Edifício Almirante Barroso” do portfólio do Fundo, o que levou a vacância do imóvel a 100% a partir daquela data. Até que outro locatário seja contratado, o Fundo não terá apuração de receita de aluguel. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## Principais assuntos de auditoria

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

Valor justo das propriedades para investimento (Nota explicativa nº 7)	
Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 328.820 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos;</li> <li>• análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e</li> <li>• avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li> </ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, 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, 22 de março de 2021

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6



Rodrigo Cruz Bassi  
Contador CRC 1SP261156/O-7

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

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Circulante</b>			
Disponibilidades		-	1
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	<b>5.1</b>	37.832	20.082
Contas a receber			
Aluguéis a receber	<b>6.1</b>	4.887	4.575
		<b>42.719</b>	<b>24.658</b>
<b>Investimento</b>			
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Imóveis acabados		92.510	92.510
Obras em andamento		10.247	3.746
Ajuste de avaliação ao valor justo		226.063	247.629
	<b>7</b>	<b>328.820</b>	<b>343.885</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>371.539</b>	<b>368.543</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Rendimentos a distribuir	<b>10</b>	7.231	3.110
Impostos e contribuições a recolher	<b>14</b>	-	11
Provisões e contas a pagar	<b>19.2</b>	5.308	5.322
		<b>12.539</b>	<b>8.443</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>12.539</b>	<b>8.443</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas de investimentos integralizadas	<b>11.1</b>	104.800	104.800
Reserva de contingência	<b>11.4</b>	1.378	1.378
Lucros acumulados		252.822	253.922
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>359.000</b>	<b>360.100</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>371.539</b>	<b>368.543</b>

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

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Almirante Barroso  
(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 lucro líquido e valor patrimonial da cota

	<b>Nota</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Receitas de propriedades para investimento</b>			
Receitas de aluguéis	<b>8</b>	58.018	54.779
Receitas de multas e juros sobre propriedades para investimento		26	-
Descontos concedidos	<b>13</b>	-	(80)
		<b>58.044</b>	<b>54.699</b>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	<b>7</b>	(21.566)	13.305
		<b>(21.566)</b>	<b>13.305</b>
<b>Despesas de propriedades para Investimento</b>			
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	<b>13</b>	(7)	-
		<b>(7)</b>	<b>-</b>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>36.471</b>	<b>68.004</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		55	780
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	<b>13</b>	(17)	(145)
		<b>38</b>	<b>635</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Despesa de consultoria	<b>13</b>	(595)	(958)
Despesa legais	<b>13</b>	(84)	(60)
Taxa de administração - Fundo	<b>9 e 13</b>	(1.461)	(1.382)
Outras receitas (despesas) operacionais	<b>13</b>	(222)	(164)
		<b>(2.362)</b>	<b>(2.564)</b>
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>		<b>34.147</b>	<b>66.075</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>		<b>104.800</b>	<b>104.800</b>
<b>Lucro líquido (prejuízo) por cota integralizada - R\$</b>		<b>325,83</b>	<b>630,49</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<b>3.425,57</b>	<b>3.436,07</b>

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



**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Almirante Barroso  
(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

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Reserva de contingência</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>		<b>104.800</b>	<b>1.304</b>	<b>224.533</b>	<b>330.637</b>
Reserva de contingência	11.4	-	74	(74)	-
Lucro líquido do exercício		-	-	66.075	66.075
Rendimentos apropriados	10	-	-	(36.612)	(36.612)
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>104.800</b>	<b>1.378</b>	<b>253.922</b>	<b>360.100</b>
Lucro líquido do exercício		-	-	34.147	34.147
Rendimentos apropriados	10	-	-	(35.247)	(35.247)
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>104.800</b>	<b>1.378</b>	<b>252.822</b>	<b>359.000</b>

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

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

**Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de receitas de aluguéis	57.732	54.376
Pagamento de despesas de consultoria	(595)	(958)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(7)	-
Pagamento de despesas legais	(84)	(58)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(1.454)	(1.379)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(243)	(170)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(17)	(145)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u><b>55.332</b></u>	<u><b>51.666</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	55	780
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	(6.501)	(3.237)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<u><b>(6.446)</b></u>	<u><b>(2.457)</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Rendimentos distribuídos	(31.126)	(37.088)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	(11)	(1)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u><b>(31.137)</b></u>	<u><b>(37.089)</b></u>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>17.749</b>	<b>12.120</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	<b>20.083</b>	<b>7.963</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>	<u><b>37.832</b></u>	<u><b>20.083</b></u>

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

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

**Notas explicativas da Administração 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 Edifício Almirante Barroso ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 6 de março de 2003, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 17 de março de 2003 e o início de suas atividades em 6 de março de 2003.

O objetivo do Fundo é a aquisição do imóvel localizado na Avenida Rio Branco, nº 174, na cidade e estado do Rio de Janeiro, que consiste em um prédio comercial (Edifício Almirante Barroso) onde estão instalados: (i) escritórios administrativos da Caixa Econômica Federal; e (ii) duas agências bancárias da Caixa Econômica Federal. A aquisição do imóvel pelo Fundo visa proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente do recebimento de receitas de aluguel das unidades comerciais do Imóvel, nos termos de um ou mais contratos celebrados com um ou mais de um inquilino, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos.

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:

<b>FAMB11 (Valores expressos em reais)</b>	<b>Preço de fechamento</b>
Janeiro	3.451,00
Fevereiro	2.700,00
Março	2.575,00
Abril	3.029,99
Mai	3.499,96
Junho	3.597,10
Julho	3.200,00
Agosto	3.194,44
Setembro	3.161,00
Outubro	1.650,01
Novembro	1.586,99
Dezembro	1.500,00

**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 22 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 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.

**3.1 Classificação ativos e passivos circulante e não circulante**

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 a data base do Fundo 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 a data base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses a data base do Fundo. 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.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

**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").

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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. As receitas deste grupo são mensuradas com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e carências concedidas. Os efeitos da aplicação desta prática é denominado linearidade da receita.

**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 Propriedades para investimentos**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, 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 nota explicativa, 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.

**3.5 Reconhecimento de receitas e despesas**

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

**3.6 Caixa e equivalentes de caixa**

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

**3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

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

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 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, ou em discussão judicial.

**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.

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 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.

**4.1.6 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.

**4.1.7 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 implicará 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) 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, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

**4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

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

**4.1.9 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).

**4.1.10 Risco de liquidez**

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos 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.

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 de valor dos imóveis, 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 dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, 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.

**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 natureza não imobiliária**

(a) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF CP  
(b) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI

	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
	-	20.082
	37.832	-
	<b>37.832</b>	<b>20.082</b>

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(a) Estão compostas 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.

(b) Estão compostos por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, 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). O fundo tem como objetivo proporcionar aos quotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação, utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente. A carteira do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.

**6. Contas a receber**

**6.1 Aluguéis a receber**

Os aluguéis vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

<b>Prazo</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
A vencer	4.887	4.575
	<b>4.887</b>	<b>4.575</b>

Os aluguéis recebidos pelo Fundo atualmente, são provisórios de acordo com a sentença relativa à ação revisional de aluguel no processo decisório no. 0023109-25.2010.4.02.5101, proposta pelo Fundo e julgada procedente. A Administradora considera como provável o ganho da causa, vide nota nº. 15 - Demandas Judiciais.

Nos exercícios findos em 2020 e 2019, não houve registro de provisões para créditos de liquidação duvidosa.

**7. Propriedades para investimento**

**7.1 Descrição do empreendimento**

Corresponde a 100% do empreendimento imobiliário denominado Edifício Almirante Barroso, localizado na Avenida Rio Branco, nº 174, cidade e estado do Rio de Janeiro, registrado sob a matrícula nº 37.241 a 37.252 do 7º Oficial de Registro de imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, adquirido da Caixa Econômica Federal(\*) do Rio de Janeiro. O empreendimento possui 71.079 m² de área construída total e 56.429,46 m² de área privativa, 3 subsolos, auditório, vagas p/estacionamento e serviços prediais. Térreo com dois acessos, lojas e espaço cultural com galerias para exposição. Sobreloja, pavimentos tipo do 3º ao 29º, pavimentos 30º e 31º, e cobertura.

<b>Valor justo</b>	<b>Valor justo</b>
<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
328.820	343.885
<b>328.820</b>	<b>343.885</b>

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

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>327.343</b>
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias etc)	3.237
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	13.305
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>343.885</b>
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias etc)	6.501
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	(21.566)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>328.820</b>

**7.3 Avaliação a valor justo**

<b>Empreendimento</b>	<b>31/12/2020</b>				
	<b>Método</b>	<b>Percentual de vacância</b>	<b>Período de análise</b>	<b>Taxa de desconto</b>	<b>Taxa de capitalização</b>
Edifício Almirante Barroso	(a)	0,00%	10 anos	10,25% a.a	9,00% a.a

  

<b>Empreendimento</b>	<b>31/12/2019</b>				
	<b>Método</b>	<b>Percentual de vacância</b>	<b>Período de análise</b>	<b>Taxa de desconto</b>	<b>Taxa de capitalização</b>
Edifício Almirante Barroso	(a)	0,00%	10 anos	10,25% a.a	9,00% a.a

(a) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, datados de novembro de 2020 e 2019, e aprovados pela Administração em fevereiro de 2021 e 2020. O valor justo 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 descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido. O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos. No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Fluxo de Caixa Descontado, Quantificação de Custos e Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinação do valor de mercado para venda, valor de mercado para locação e valor para seguro. O imóvel avaliando é um ativo de investimento para rentabilidade e para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo o imóvel por comparativo direto, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências "de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros", conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem. Cabe salientar que potenciais investidores possuem a mesma perspectiva de análise, pela rentabilidade do ativo, considerando o fluxo de receitas atual e potencial na precificação do ativo. Em face do exposto acima, temos plena confiança que o valor justo do imóvel determinado pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado está em consonância com as condições atuais do mercado em que se situa, respeitando-se as condições de localização, qualidade do ativo e ocupação.

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

O imóvel para renda do Fundo encontra-se segurado quanto ao montante máximos abaixo mencionado:

<b>Natureza do Bem</b>	<b>Tipo de cobertura</b>	<b>Risco máximo coberto</b>
Edifício Almirante Barroso	(1)	193.199

(1) O imóvel acabado para renda do Fundo encontra-se segurado por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas.

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

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**8. Receita de aluguéis**

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Receita de alugueis	58.018	54.779
	<u>58.018</u>	<u>54.779</u>

A unidades de locações do imóvel são lajes corporativas, pela qual os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

Os aluguéis provisionados atualmente, são provisórios de acordo com a sentença relativa à ação revisional de aluguel no processo decisório no. 0023109-25.2010.4.02.5101, proposta pelo Fundo e julgada procedente, vide nota nº. 15 - Demandas Judiciais.

**9. Encargos e taxa de administração**

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Taxa de administração	1.461	1.382
	<u>1.461</u>	<u>1.382</u>

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 2,5%, calculada sobre a receita operacional líquida (equivalente a somatória de todas as receitas auferidas pelo fundo). Esse percentual foi alterado de 4% para os atuais 2,5% conforme aprovação em regulamento que ocorreu em 6 de dezembro de 2016. Enquanto vigorar o contrato de locação do Imóvel com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, a ADMINISTRADORA fará jus ao recebimento de remuneração mínima mensal equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil Reais), a título de taxa de administração.

A taxa de administração é calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

**10. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo distribui aos cotistas, até o 10º (décimo) dia útil de cada mês calendário, pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, sendo devidos os rendimentos aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento. O montante do resultado líquido financeiramente realizado, que não for distribuído aos cotistas, ou destinado à formação da reserva de contingência, terá a destinação que lhe der a Assembleia de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>Rendimentos</b>		
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	34.147	66.075
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	21.566	(13.305)
Despesas operacionais não pagas	2	(1)
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<u>55.715</u>	<u>52.769</u>
Reversão (constituição) de reserva para contingência	-	(74)
Retenções/adições por benfeitorias e obras em andamento	(20.468)	(16.083)
<b>(-) Parcela dos rendimentos retidos no fundo a serem aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas</b>	<u>(20.468)</u>	<u>(16.157)</u>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<u>35.247</u>	<u>36.612</u>
Rendimentos a distribuir	(7.231)	(3.110)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	3.110	3.586
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>	<u>31.126</u>	<u>37.088</u>
<b>Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<u>297,00</u>	<u>353,89</u>
% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) (1)	63,26%	69,38%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	20.468	16.157

Em Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 18 de dezembro de 2018, foi aprovado a distribuição de rendimentos do Fundo em montante inferior a 95% (noventa e cinco por cento) durante o primeiro semestre de 2019, com o objetivo de reter R\$ 1.350.000,00 (um milhão trezentos e cinquenta mil reais) mensais para servir exclusivamente como provisão de gastos com a obra da fachada do imóvel objeto do Fundo, que atualmente encontra-se em fase de estudos.

Em Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas realizada em 19 de junho de 2019, foi aprovado a distribuição de rendimentos do Fundo em montante inferior a 95% (noventa e cinco por cento) durante o segundo semestre de 2019, com o objetivo de reter R\$ 1.350.000,00 (um milhão trezentos e cinquenta mil reais) mensais para servir exclusivamente como provisão de gastos com o retrofit da fachada do imóvel objeto do Fundo.

Em Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 23 de dezembro de 2019, foi aprovado a distribuição de rendimentos do Fundo em montante inferior a 95% (noventa e cinco por cento) durante o primeiro semestre de 2020, com o objetivo de reter R\$ 1.400.000,00 (um milhão quatrocentos mil reais) mensais para servir exclusivamente como provisão de gastos com a obra da fachada do imóvel objeto do Fundo.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada por meio de consulta formal enviada aos cotistas pelo Administrador no dia 10 de junho de 2020, foi aprovada a distribuição de rendimentos do Fundo no montante inferior a 95% durante o segundo semestre de 2020, com o objetivo de reter R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), para servir, exclusivamente, como provisão de gastos com a obra da fachada do imóvel objeto do Fundo.

Em função de negociação de devolução do imóvel locado pela Caixa Econômica Federal, o Fundo reteve 100% do valor recebido pela CEF, não havendo, portanto, distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas em 11 de dezembro de 2020.

**11. Patrimônio Líquido**

**11.1 Cotas de investimento**

	<u>31/12/2020</u>		<u>31/12/2019</u>	
	<u>Quantidade</u>	<u>R\$</u>	<u>Quantidade</u>	<u>R\$</u>
Cotas de investimentos subscritas	104.800	104.800	104.800	104.800
Cotas de investimentos a integralizar	-	-	-	-
<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<u>104.800</u>	<u>104.800</u>	<u>104.800</u>	<u>104.800</u>
<b>Valor por cota (valor expresso em reais)</b>		<u>1.000,00</u>		<u>1.000,00</u>

**11.2 Emissão de novas cotas**

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

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

**11.3 Amortização de cotas**

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

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

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**11.4 Reserva de contingência**

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Reserva de contingência	1.378	1.378
	<u>1.378</u>	<u>1.378</u>

Para assegurar o cumprimento de seus objetivos básicos e fazer face a despesas extraordinárias ou não previstas, o Fundo destinará à formação de reserva especial, até que esta atinja o limite de 1% (um por cento) de seu patrimônio, o valor equivalente a até 5% (cinco por cento) do resultado líquido mensal apurado pelo critério de caixa, fazendo parte dessa reserva especial a parcela correspondente a R\$ 845, descontada do valor total de recursos captado na emissão de cotas do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo não constituiu reserva de contingência (2019 - R\$74)

**12. Retorno sobre o patrimônio líquido**

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	34.147	66.075
Patrimônio líquido inicial	360.100	330.637
<b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b>	<b>9,48%</b>	<b>19,98%</b>

(\*) 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.

**13. Encargos debitados ao Fundo**

	<u>31/12/2020</u>		<u>31/12/2019</u>	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Descontos concedidos	-	0,00%	80	0,02%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	7	0,00%	-	0,00%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	17	0,00%	145	0,04%
Despesa de consultoria	595	0,16%	958	0,28%
Despesa legais	84	0,02%	60	0,02%
Taxa de administração - fundo	1.461	0,40%	1.382	0,41%
Outras despesas operacionais	222	0,06%	164	0,05%
	<u>2.386</u>	<u>0,64%</u>	<u>2.789</u>	<u>0,82%</u>
		<u>368.545</u>		<u>340.495</u>

**Patrimônio líquido médio do exercício**

**14. 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.

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Impostos e contribuições a recolher (*)	-	11
	<u>-</u>	<u>11</u>

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

**15. Demandas judiciais**

O Fundo vem respondendo a processos na esfera cível e, baseado na opinião da administração e de seus assessores jurídicos, as probabilidades de perda de alguns desses processos foram avaliadas como prováveis e possíveis. Em 31 de dezembro de 2020, o valor envolvido em processo para risco ao Fundo avaliados como possível montam R\$ 5.463 (2019 R\$ 0).

Em 3 de agosto de 2016, o Fundo informou aos seus cotistas, através de um fato relevante que foi proferida sentença relativa à Ação Revisional de Aluguel processo nº 0023109-25.2010.4.02.5101 ("Ação Revisional"), proposta pelo Fundo em face da Caixa Econômica Federal ("CEF"), locatária exclusiva do imóvel descrito na nota explicativa 7. A sentença julgou totalmente procedente o pedido do Fundo, fixando em R\$ 4.281.578,29, o valor do aluguel mensal com data base de 17/10/2010, valor esse que deve ser devidamente corrigido pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV. Adicionalmente, a sentença que determinou que a locatária CEF realize o pagamento da diferença entre os alugueis provisórios determinados judicialmente e o ora julgado como devido no montante total de R\$ 7.856.412,87 a ser atualizado até a data do pagamento, a contar de janeiro de 2015. Atualmente julga-se recurso interposto pela CEF.

**16. 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.

**17. Partes relacionadas**

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas nsº 5, 9 e 16.

**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 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.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	<u>31/12/2020</u>			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundo de renda fixa	-	37.832	-	37.832
Propriedade para investimento	-	-	328.820	328.820
<b>Total do ativo</b>	<u>-</u>	<u>37.832</u>	<u>328.820</u>	<u>366.652</u>



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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Ativos	31/12/2019			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundo de renda fixa	-	20.082	-	20.082
Propriedade para investimento	-	-	343.885	343.885
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>20.082</b>	<b>343.885</b>	<b>363.967</b>

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 7 (Propriedades para investimento).

**19. Outras informações**

- 19.1** 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.
- 19.2** Provisões e contas a pagar no montante de R\$ 5.308 (2019 - R\$ 5.322), está representado substancialmente pela recuperação de impostos, IPTU, na prefeitura do Rio de Janeiro. Trata-se de uma obrigação do Fundo de repassar a recuperação do IPTU ao locatário no valor de R\$ 5.133 (2019 - R\$ 5.133). Esse valor foi restituído em 26 de janeiro de 2021.
- 19.3** 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.
- 19.4** Em vista do cenário decorrente do avanço do COVID-19 e seguindo as determinações e recomendações das autoridades públicas, informamos que os imóveis do portfólio do Fundo poderão sofrer medidas restritivas na sua operação, seja por iniciativa do poder público ou de forma voluntária, as quais podem, inclusive, impactar negativamente na performance do Fundo, na precificação das cotas do Fundo e na sua distribuição de resultado.
- 19.5** Em 23 de outubro de 2020 o fundo recebeu um ofício da Locatária informando sobre a devolução integral do Imóvel, prevista para acontecer no dia 30 de novembro de 2020, porém a devolução não foi realizada. A Entrega de chaves não ocorreu, pois, o imóvel não estava nos padrões de devolução. A Administradora está em contato com a CEF para a regularização desta situação o mais rápido possível.
- 19.6** No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, não houve alteração no regulamento do Fundo.

**20. Eventos subsequentes**

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Almirante Barroso divulgou um comunicado ao mercado em 22 de janeiro de 2021, informando aos seus cotistas e ao mercado em geral sobre a Locatária que entrou com Ação de Consignação de Chaves com Pedido de Tutela Antecipada visando obter a declaração de rescisão do contrato de locação a partir da consignação judicial das chaves do Imóvel em juízo ("Ação Judicial"). A Administradora informa que foi proferida decisão liminar autorizando a imediata entrega das chaves cessando-se os efeitos da locação, desta forma, o Fundo passa a ter uma vacância de 100%. A Administradora informa que as chaves foram entregues no dia 17/03/2021. Apesar da entrega ter ocorrido apenas em 17/03/2021, os efeitos da locação foram cessados na Data Fim da Locação, conforme determinado na própria decisão proferida. Ademais, a Administradora comunica que a Locatária efetuou o pagamento dos valores devidos até a Data Fim da Locação no dia 02/02/2021, sem considerar os encargos por atraso no pagamento do aluguel do mês de dezembro. Sendo assim, o Fundo está cobrando essa diferença entre o valor pago e o valor efetivamente devido nos termos do Contrato de Locação por meio de execução judicial. Adicionalmente, a Administradora está trabalhando ativamente em conjunto com o intuito de reduzir a vacância do referido Imóvel e, conseqüentemente, gerar valor para o Fundo e seus cotistas.

**Caio Adelfo Elias Flávio**  
**Contador**  
**CRC: SP- 320.930/O-8**

**Allan Hadid**  
**Diretor**  
**CPF: 071.913.047-66**

\* \* \*