

---

# ***Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos***

***(CNPJ nº 11.026.627/0001-38)  
(Administrado pela BTG Pactual  
Serviços Financeiros S.A. DTVM)  
Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2020  
e relatório do auditor independente***

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

A Administradora e aos Cotistas  
Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

### **Opinião**

---

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos ("Fundo"), 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 (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos em 31 de dezembro de 2020, 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 regidos pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

### **Base para opinião**

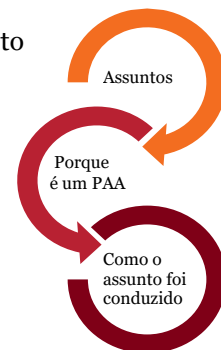
---

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 conforme 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 (PAA) 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.





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

---

## Porque um PAA

## Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

---

### Mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa (Notas Explicativas 3.3.1 e 5.2)

A mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa, foi considerada área de foco de auditoria devido à relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.

A Administração precifica as cotas desses fundos de investimento imobiliário com base em política de precificação estabelecida, que considera o valor da última negociação de cotas em bolsa, independente do volume negociado.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração e divulgação do valor justo da carteira de investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa.

Comparamos, em base amostral, os preços utilizados pela Administração para a valorização dessas aplicações com os preços das últimas negociações das cotas na bolsa, na data-base das demonstrações financeiras.

Consideramos que a mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário é razoável, em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

---

### Outros assuntos – auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 3 de março de 2020, sem ressalvas.

---

### Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.



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

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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

---

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, sempre detecta 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 de uma 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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituíram 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.

Rio de Janeiro, 08 de março de 2021

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Marcos Paulo Putini'.

Marcos Paulo Putini  
Contador CRC 1SP212529/O-8

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos  
(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			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Operações compromissadas	<b>5.1</b>	100.700	-
Cotas de fundo de renda fixa	<b>5.1</b>	-	125.018
De natureza imobiliária			
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	<b>5.2</b>	1.219	3.593
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	<b>5.2</b>	1.658.468	1.143.676
Rendimentos a receber - cotas de fundo de investimento imobiliário		905	-
Outros valores a receber	<b>16.4</b>	2.056	2.048
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<b>16.4</b>	(928)	(928)
Outros créditos		3	-
		<b>1.762.423</b>	<b>1.273.407</b>
<b>Não circulante</b>			
<b>Realizável ao longo prazo</b>			
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária			
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	<b>5.2</b>	6.841	9.887
		<b>6.841</b>	<b>9.887</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>1.769.264</b>	<b>1.283.294</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Rendimentos a distribuir	<b>7</b>	10.913	7.241
Impostos e contribuições a recolher	<b>11</b>	299	621
Provisões e contas a pagar	<b>16.6</b>	5.819	9.558
Negociação e intermediação de valores	<b>16.5</b>	185	16.572
		<b>17.216</b>	<b>33.992</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>17.216</b>	<b>33.992</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas de investimentos integralizadas	<b>8.1</b>	1.836.424	1.116.424
Gastos com colocação de cotas	<b>8.4</b>	(70.245)	(45.201)
Reserva de contingências	<b>8.5</b>	7.101	3.178
Lucros (prejuízos) acumulados		(21.232)	174.901
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>1.752.048</b>	<b>1.249.302</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>1.769.264</b>	<b>1.283.294</b>

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

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos  
(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>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	<b>5.2</b>	2.414	368
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	<b>5.2</b>	6.431	-
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	<b>5.2</b>	1.106	(543)
Rendimentos juros sobre capital próprio		29	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIIs	<b>5.2</b>	77.530	42.154
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	<b>5.2</b>	49.219	28.996
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs	<b>5.2</b>	(198.934)	204.712
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	<b>10</b>	(9.426)	(5.796)
Receita de letras de créditos imobiliários - LCIs		-	649
(-) Provisão para crédito em liquidação duvidosa - valores a receber	<b>7</b>	-	(190)
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>(71.631)</b>	<b>270.350</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		5.579	5.800
Receitas de operações compromissadas		855	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	<b>10</b>	(1.396)	(1.207)
		<b>5.038</b>	<b>4.593</b>
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesas com postais	<b>10</b>	(245)	(339)
Despesa de consultoria	<b>6 e 10</b>	(18.045)	(8.601)
Despesas de serviços gráficos	<b>10</b>	(108)	(252)
Taxa de administração - Fundo	<b>6 e 10</b>	(4.211)	(2.422)
Taxa de fiscalização da CVM	<b>10</b>	(66)	(57)
Outras receitas/(despesas) operacionais	<b>10</b>	4.282	(277)
		<b>(18.393)</b>	<b>(11.948)</b>
<b>Prejuízo/ Lucro do exercício</b>		<b>(84.986)</b>	<b>262.995</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	<b>8.1</b>	<b>20.562.973</b>	<b>12.684.649</b>
<b>Prejuízo/ Lucro por cota integralizada - R\$</b>		<b>(4,13)</b>	<b>20,73</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>			<b>98,49</b>

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

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos  
(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	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>		<b>553.924</b>	<b>(20.818)</b>	<b>294</b>	<b>(28.682)</b>	<b>504.718</b>
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	562.500	-	-	-	562.500
Amortização de cotas de investimento integralizadas						-
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(24.383)	-	-	(24.383)
Reserva de contingência	7/8.5	-	-	2.884	(2.884)	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	262.995	262.995
Rendimentos apropriados	7	-	-	-	(56.528)	(56.528)
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>1.116.424</b>	<b>(45.201)</b>	<b>3.178</b>	<b>174.901</b>	<b>1.249.302</b>
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	720.000	-	-	-	720.000
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(25.044)	-	-	(25.044)
Reserva de contingência	7 e 8.5	-	-	3.923	(3.923)	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	(84.986)	(84.986)
Rendimentos apropriados	7	-	-	-	(107.224)	(107.224)
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>1.836.424</b>	<b>(70.245)</b>	<b>7.101</b>	<b>(21.232)</b>	<b>1.752.048</b>

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



**Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos  
(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 restituição de IR s/ganho de capital	286	-
Recebimento de receitas de arredondamento de distribuição	1	-
Pagamento de despesas de consultoria	(16.473)	(9.064)
Pagamento de despesas de publicações	-	-
Pagamento de despesas de correios	(245)	(107)
Pagamento de despesas de serviços gráficos	(108)	(57)
Pagamento de despesas de impostos e contribuições	-	(1.896)
Pagamento de tributos municipais e federais	(5.754)	(1.209)
Pagamento de IRPJ sobre renda variável	(9.754)	-
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(5.018)	(1.245)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(66)	(57)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	4.160	(294)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b><u>(32.971)</u></b>	<b><u>(13.929)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	6.434	5.800
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIIs	76.654	42.154
Resgates de letras de créditos imobiliários - LCIs	-	649
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIIs	(1.318.037)	(768.070)
Venda de cotas de fundos imobiliários - FIIs	622.643	327.968
Venda de CRIs	13.193	-
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	1.252	2.302
Recebimento de recursos CRI PDG	5	56
Recebimento de juros e atualização monetária	925	821
Amortizações de cotas de fundos imobiliários investidos - FIIs	14.173	-
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b><u>(582.758)</u></b>	<b><u>(388.320)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	720.000	562.301
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(25.044)	(24.383)
Rendimentos distribuídos	(103.552)	(52.751)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	7	5
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b><u>591.411</u></b>	<b><u>485.172</u></b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(24.318)</b>	<b>82.923</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	<b>125.018</b>	<b>42.095</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>	<b><u>100.700</u></b>	<b><u>125.018</u></b>

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

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos  
(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 BTG Pactual Fundo de Fundos ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 07 de janeiro de 2010, 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 07 de janeiro de 2010 e o início de suas atividades em 07 de janeiro de 2010.

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"), ou de direitos a eles relativos: (a) cotas de outros Fundos de investimentos imobiliário - preferencialmente; (b) imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento ("Imóveis"), com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfícies dessas unidades; (c) letras hipotecárias ("LH"); (d) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (e) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (f) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de investimentos imobiliários.

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

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

<b>BCFF11 (Valores expressos em reais)</b>	<b>Preço de fechamento</b>
Janeiro	92,00
Fevereiro	98,17
Março	78,02
Abril	85,13
Mai	84,09
Junho	89,91
Julho	85,10
Agosto	89,95
Setembro	90,28
Outubro	87,25
Novembro	89,94
Dezembro	92,92

**2. Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo 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 08 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 Aplicações financeiras de natureza imobiliária**

**3.3.1 Cotas de fundos imobiliários**

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários 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 dos volumes negociados.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos  
(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

b) Não negociados na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

**3.3.2 Certificados de Recebíveis Imobiliários**

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

**3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes**

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

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

**3.5 Reconhecimento de receitas e despesas**

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

**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 Operações compromissadas**

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimen

**3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

**3.9 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 do valor dos imóveis, 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.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos  
(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

**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 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.

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

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.

**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**

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
(a) Operações compromissadas	100.700	-
(b) Cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF	-	9.837
(c) BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	-	115.181
	<u>100.700</u>	<u>125.018</u>

(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 BTG Pactual Yield DI RF REF CP, que é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

(c) Estão compostas por cotas do BTG 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). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

**5.2 De caráter imobiliário**

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	1.658.468	1.143.676
(b) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	8.060	13.480
	<u>1.666.528</u>	<u>1.157.156</u>
Circulante	1.659.687	1.147.269
Não circulante	6.841	9.887

**(a) 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.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos  
(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

Composição da carteira

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

	31/12/2020					
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
FII Banestes Recebíveis Imobiliários	Não	(4)	5,10%	224.214	116,86	26.202
FII BTG Pactual Crédito Imobiliário (*)	Não	(4)	28,83%	1.386.565	90,01	124.805
FII BTG Logístico (*) (**)	Não	(5)	9,09%	1.180.047	111,50	131.575
FII BTG Shoppings (*) (**)	Não	(2)	20,52%	883.296	98,99	87.437
FII BTG Pactual Real Estate Prime Opportunities (*) (**)	Sim	(4)	100,00%	1.350.501	100,42	135.617
FII Capitânia Securities II (*)	Não	(4)	2,43%	327.212	104,15	34.079
FII Hedge Brasil Shopping	Não	(2)	0,28%	28.383	216,13	6.134
FII CSHG Logística	Não	(5)	0,31%	57.573	181,00	10.421
FII CSHG Recebíveis Imobiliários	Não	(4)	0,35%	43.357	101,80	4.414
FII CSHG Renda Urbana	Não	(3,4)	4,36%	802.325	129,33	103.765
FII BTG Pactual Corporate Office Fund (*) (**)	Não	(1)	3,64%	968.771	88,74	85.969
FII BM Brascan Lajes Corporativas (*)	Não	(1)	15,55%	155.261	95,15	14.773
FII Rio Bravo Renda Corporativa	Não	(1)	4,24%	156.499	166,20	26.010
FII Plural Recebíveis	Não	(3,4)	0,03%	607	93,50	57
FII VBI CRI	Não	(4)	9,69%	341.749	104,89	35.846
FII Mogno CRI High Grade (*)	Não	(4)	33,89%	240.000	97,96	23.510
FII CSHG Real Estate	Não	(1)	0,01%	1.190	157,00	187
FII JS Real Estate Multigestão	Não	(3,4)	0,07%	14.942	99,49	1.487
FII Kinea Rendimentos Imobiliários	Não	(4)	0,30%	116.073	87,05	10.104
FII Malls Brasil Plural	Não	(2)	0,45%	33.981	105,39	3.581
FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários (*)	Não	(4)	5,29%	471.953	103,19	48.700
FII Maxi Renda (*)	Não	(3,4)	1,35%	2.461.940	10,49	25.826
FII Mogno Hotels (*)	Não	(4)	12,00%	100.000	98,00	9.800
FII Projeto Agua Branca	Não	(1)	11,28%	84.592	329,88	27.905
FII RBR Rendimento High Grade	Não	(4)	0,88%	67.268	95,08	6.396
FII V2 Properties	Não	(1)	11,30%	213.849	101,90	21.791
FII Vinci Shoppings Centers	Não	(2)	0,05%	7.345	115,74	850
FII XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário (*)	Não	(2)	0,05%	9.660	116,73	1.128
FII Shopping Floripa (*)	Não	(2)	6,82%	4.450	1.310,03	5.830
FII BB Renda de Papéis	Não	(4)	0,67%	7.269	81,10	590
FII Anhanguera Educacional	Não	(6)	9,78%	62.811	194,76	12.233
FII BTG Pactual Fundo de CRI (*) (**)	Não	(4)	24,50%	838.238	95,64	80.169
FII Campus Faria Lima (*)	Não	(6)	1,24%	43.210	118,80	5.133
FII Cenesp - FII (*) (**)	Não	(1)	6,15%	181.475	61,00	11.070
FII BM Edifício Galeria - FII (*)	Não	(1)	10,56%	402.396	30,90	12.434
FII Hospital N. Sra. de Lourdes (*)	Não	(3)	5,54%	63.425	284,97	18.074
FII Hotel Maxinvest (*) (**)	Não	(3)	11,98%	150.574	126,42	19.036
FII Shopping Jardim Sul (*)	Não	(2)	12,72%	320.839	71,80	23.036
FII TB Office (*)	Não	(1)	1,45%	146.113	0,20	29
FII General Shopping Ativo e Renda	Não	(2)	4,41%	125.670	66,20	8.319
FII BTG Pactual Prime Offices I	Não	(1)	33,00%	76.508.996	2,17	165.746
FII CEO Cyrela Commercial Properties (*)	Não	(1)	12,76%	231.698	69,19	16.031
FII Rio Bravo Renda Educacional	Não	(6)	4,06%	72.543	153,80	11.157
FII Via Parque Shopping	Não	(2)	2,10%	58.865	143,01	8.418
FII Galápagos Recebíveis Imobiliários (*)	Não	(4)	46,03%	110.000	100,00	11.000
FII HSI Malls	Não	(2)	0,47%	73.957	94,29	6.973
FII Iridium Recebíveis Imobiliários (*)	Não	(4)	2,72%	434.969	137,19	59.673
FII Kinea High Yield CRI	Não	(4)	2,11%	226.072	115,00	25.998
FII Kinea Índice de Preços	Não	(4)	0,29%	116.973	115,82	13.548
FII Multi Shoppings (*)	Não	(2)	9,49%	140.557	67,66	9.510
FII RB Capital Logístico	Sim	(5)	70,77%	285.899	115,97	33.156
FII RBR Crédito Imobiliário High Yield (*)	Não	(4)	6,29%	122.979	104,41	12.840
FII RBR Properties	Não	(6)	0,13%	10.974	95,00	1.043
FII Santander Papeis Imob CDI	Não	(4)	0,00%	112	81,74	9
FII Santander Renda de Aluguéis	Não	(3,4)	2,11%	113.209	96,85	10.964
FII SDI Rio Bravo Renda Logística	Não	(5)	0,28%	13.300	103,58	1.378
FII Tellus Properties	Não	(1)	1,87%	73.869	91,78	6.780
FII Valora CRI Índice de Preço (*)	Não	(4)	3,73%	106.541	110,52	11.775
FII Valora RE	Não	(4)	3,61%	162.653	86,16	14.014
FII Vinci Logística	Não	(5)	0,03%	2.772	127,41	353
FII Vinci Offices	Não	(1)	0,60%	76.527	63,25	4.840
FII Votorantim Logística	Não	(5)	9,17%	193.865	117,62	22.802
FII XP Crédito Imobiliário	Não	(4)	0,98%	64.034	92,56	5.927
FII XP Log	Não	(5)	0,01%	1.705	124,00	211
						<b>1.658.468</b>

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos  
(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

Fundo	31/12/2019					
	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
BTG Shoppings (*) (**)	Não	(2)	16,26%	700.000	118,85	83.194
FII Água Branca	Não	(1)	10,80%	81.016	406,98	32.971
FII Anhanguera Educacional (*)	Não	(3)	13,61%	87.392	300,79	26.286
FII Banestes Recebíveis Imobiliários	Não	(4)	7,85%	196.140	125,38	24.592
FII BB Progressivo II	Não	(3)	18,09%	23.514	171,60	4.035
FII BB Renda de Papeis Imobiliários II	Não	(3)	0,38%	4.070	87,60	357
FII BM Brascan Lajes Corporativas (*)	Não	(1)	15,51%	154.896	102,88	15.936
FII BM Edifício Galeria - FII (*)	Não	(1)	10,56%	402.396	59,51	23.947
FII Brazil Real Estate Victory Fund	Não	(3)	23,43%	117.136	108,82	12.747
FII BTG Logístico (*) (**)	Não	(5)	9,06%	184.548	122,45	22.598
FII BTG Pactual Corporate Office Fund (*) (**)	Não	(1)	1,30%	297.000	117,70	34.957
FII BTG Pactual Crédito Imobiliário (*)	Não	(4)	25,61%	770.982	104,95	80.915
FII BTG Pactual Fundo de CRI (*) (**)	Não	(4)	20,89%	510.349	113,89	58.124
FII Campus Faria Lima (*)	Não	(1)	1,66%	55.510	135,11	7.500
FII Castello Branco Office Park	Não	(3)	0,69%	9.789	95,00	930
FII Cenesp - FII (*)	Não	(1)	6,15%	181.475	94,98	17.236
FII CEO Cyrela Commercial Properties (*)	Não	(1)	12,76%	231.698	95,50	22.127
FII CSHG Brasil Shopping	Não	(2)	0,65%	65.491	299,99	19.647
FII CSHG GR Louveira	Não	(5)	2,46%	26.358	131,90	3.477
FII CSHG Logística	Não	(5)	0,04%	5.028	206,15	1.037
FII CSHG Real Estate	Não	(3)	0,18%	19.310	198,00	3.823
FII CSHG Recebíveis Imobiliários	Não	(3,4)	0,73%	63.922	130,95	8.371
FII CSHG Renda Urbana	Não	(3,4)	9,76%	950.503	133,93	127.301
FII Fator Verità	Não	(4)	0,33%	15.853	143,00	2.267
FII General Shopping Ativo e Renda	Não	(2)	0,17%	119.319	89,98	10.736
FII GGR Covepi Renda	Não	(5)	0,18%	11.940	150,20	1.793
FII Hospital N. Sra. de Lourdes (*)	Não	(3)	8,09%	92.626	250,99	23.248
FII Hotel Maxinvest (*) (**)	Não	(3)	11,91%	149.701	187,98	28.141
FII HSI Malls	Não	(2)	2,06%	139.363	126,40	17.615
FII Iridium Recebíveis Imobiliários (*)	Não	(4)	9,71%	482.299	142,00	68.486
FII JS Real Estate Multigestão	Não	(1)	0,20%	27.979	122,80	3.436
FII Kinea Índice de Preços	Não	(1)	0,01%	1.955	117,80	230
FII Kinea Rendimentos Imobiliários	Não	(4)	0,30%	116.073	105,75	12.275
FII Malls Brasil Plural	Não	(2)	2,16%	163.317	125,90	20.562
FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários (*)	Não	(4)	3,11%	170.084	109,00	18.539
FII Maxi Renda (*)	Não	(4)	1,32%	991.513	14,12	14.000
FII Mogno Hotéis (*)	Não	(3)	21,09%	100.000	100,00	10.000
FII RBR Crédito Imobiliário High Yield (*)	Não	(4)	23,54%	338.865	124,50	42.189
FII RBR Properties	Não	(3)	0,97%	83.123	96,70	8.038
FII RBR Rendimento High Grade (*)	Não	(4)	1,67%	116.000	109,89	12.747
FII Rio Bravo Renda Educacional	Não	(3)	4,24%	75.841	184,87	14.021
FII Rio Bravo Renda Varejo	Não	(3)	1,51%	45.014	169,00	7.607
FII Santander Agências Fdo. Invest. Imobiliário	Não	(3)	0,01%	757	144,00	109
FII SDI Logística Rio	Não	(5)	1,83%	87.360	150,00	13.104
FII SDI Properties	Não	(1)	2,05%	74.073	111,60	8.267
FII Shopping Floripa (*)	Não	(2)	13,01%	7.780	1.725,00	13.421
FII Shopping Jardim Sul (*)	Não	(2)	12,70%	320.295	107,35	34.384
FII TB Office (*)	Não	(1)	1,07%	107.811	102,30	11.029
FII V2 Properties (*)	Não	(1)	10,80%	147.791	100,00	14.779
FII Valora RE III (*)	Não	(4)	3,06%	137.699	121,67	16.754
FII VBI FL4440 (*)	Não	(1)	0,57%	12.221	134,10	1.639
FII Via Parque	Não	(2)	2,10%	58.879	215,10	12.665
FII Vinci Logística	Não	(5)	0,96%	41.961	151,00	6.336
FII Vinci Shopping Centers	Não	(2)	0,14%	14.913	139,70	2.083
FII Votorantim Logística	Não	(5)	4,27%	90.239	117,99	10.647
FII XP Log	Não	(5)	1,23%	188.138	152,50	28.691
FII XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário (*)	Não	(2)	0,87%	158.614	137,00	21.730
						<b>1.143.676</b>

**Legendas**

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

(\*\*) Fundo sob gestão da BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA

(1) Imóveis comerciais para renda

(2) Participação em Shopping Centers

(3) Imóveis para renda referentes a Flats, Hospitais, Lojas Comerciais etc.

(4) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária

(5) Condomínios industriais e galpões

(6) Outros

**Movimentação do exercício**

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>453.093</b>
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	768.070
Venda de cotas de fundos imobiliários	(311.195)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	28.996
Ajuste ao valor justo	204.712
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>1.143.676</b>
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	1.318.037
Amortização de cotas de fundos imobiliários	(14.173)
Venda de cotas de fundos imobiliários	(639.030)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	48.892
Ajuste ao valor justo	(198.934)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>1.658.468</b>
Compreendem os rendimentos a receber provenientes dos investimentos em cotas de Fundo de Investimento Imobiliários.	
A movimentação no exercício está descrita a seguir:	
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	-
Rendimentos apropriados no exercício	(42.154)
Rendimentos recebidos no exercício	42.154
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	-
Rendimentos apropriados no exercício	77.530
Rendimentos recebidos no exercício	(76.625)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>905</b>

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos  
(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

**(b) Certificado de recebíveis imobiliários (CRIs)**

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela Brazilian Securities e RB Capital, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. 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	Lastro	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 (*)	11K0018241	(1)	A-sf	SR - S269	20/11/2011	20/11/2041	IGPM - 8,00%	9	695	631
Brazilian Securities (*)	11F0031919	(1)	N/A	JR - S236	13/06/2011	13/03/2041	TR - 3,07%	7	670	670
Brazilian Securities (*)	11F0039975	(1)	A-sf	SR - S247	20/06/2011	20/05/2041	IGPM - 8,00%	11	588	588
Brazilian Securities (*)	10D0018564	(1)	N/A	JR - S157	13/04/2010	13/12/2039	IGPM - 12,00%	16	4.278	2.984
Brazilian Securities (*)	11A0027576	(1)	A-sf	SR - S201	20/01/2011	20/12/2040	IGPM - 8,00%	40	393	393
Brazilian Securities (*)	11H0022430	(1)	A-sf	SR - S255	20/08/2011	20/02/2041	IGPM - 12,50%	21	1.098	930
Brazilian Securities (*)	11H0020284	(1)	A-sf	SR - S253	20/08/11	20/08/2041	IGPM - 8,20%	4	247	247
Brazilian Securities (*)	10D0018560	(1)	BBsf	SR - S156	13/04/2010	13/12/2039	IGPM - 11,32%	22	1.616	1.617
								<b>130</b>	<b>9.585</b>	<b>8.060</b>

31/12/2019										
Emissor	Ativo	Lastro	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 (*)	10D0018560	(1)	BBsf	SR - S156	13/04/2010	13/12/2039	IGPM - 11,32%	22	2.268	1.561
Brazilian Securities (*)	10D0018564	(1)	N/A	JR - S157	13/04/2010	13/12/2039	IGPM - 12,00%	16	3.819	2.653
Brazilian Securities (*)	11A0027576	(1)	A-sf	SR - S201	20/01/2011	20/12/2040	IGPM - 8,00%	40	940	885
Brazilian Securities (*)	11F0031919	(1)	N/A	JR - S236	13/06/2011	13/03/2041	TR - 3,07%	7	804	691
Brazilian Securities (*)	11F0039975	(1)	A-sf	SR - S247	20/06/2011	20/05/2041	IGPM - 8,00%	11	810	662
Brazilian Securities (*)	11H0020284	(1)	A-sf	SR - S253	20/08/11	20/08/2041	IGPM - 8,20%	4	398	243
Brazilian Securities (*)	11H0022430	(1)	A-sf	SR - S255	20/08/2011	20/02/2041	IGPM - 12,50%	21	1.429	1.209
Brazilian Securities (*)	11K0018241	(1)	A-sf	SR - S269	20/11/2011	20/11/2041	IGPM - 8,00%	9	824	747
RB Capital	13B0036712	(1)	AA+sf	SR - S86	25/02/13	25/02/2023	IPCA - 6,00%	22	4.818	4.829
								<b>152</b>	<b>16.110</b>	<b>13.480</b>

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Brazilian Securities ([www.braziliansecurities.com.br](http://www.braziliansecurities.com.br)), RB Capital ([www.rbcapital.com.br](http://www.rbcapital.com.br)) e Ápice Securitizadora ([www.apicesec.com.br](http://www.apicesec.com.br)).

**Composição por tipo de lastro e devedor**

Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	31/12/2020	31/12/2019
RB Capital	Varejo	Shopping Lajeado	(a),(b),(c),(d)	-	4.829
Brazilian Securities	Residencial	Pulverizado	(a),(b),(g),(h)	8.060	8.651
				<b>8.060</b>	<b>13.480</b>

**Legendas**

(1) - Lastro em financiamento imobiliário.

**Regime de Garantias**

- |                                       |                                     |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| (a) - Regime fiduciário               | (h) - Aval                          |
| (b) - Alienação fiduciária do imóvel  | (i) - Fundo de overcollateral       |
| (c) - Coobrigação                     | (j) - Fiança                        |
| (d) - Subordinação                    | (k) - Alienação fiduciária de ações |
| (e) - Fundo de reserva                | (l) - Fundo de liquidez             |
| (f) - Contratos de financiamento      | (m) - Fundo de despesa              |
| (g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis | (n) - Patrimônio Separado           |

(\*) A Brazilian Securities Companhia de Securitização é parte relacionada ao administrador do Fundo.

**Movimentação do exercício**

A movimentação ocorrida na conta de CRI's no exercício está descrita a seguir:

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>16.778</b>
Receitas de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	368
Recebimento de juros e atualização monetária	(821)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(2.302)
Ajuste ao valor justo de CRI	(543)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>13.480</b>
Receitas de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	2.414
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(13.193)
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.431
Recebimento de juros e atualização monetária	(925)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(1.253)
Ajuste ao valor justo de CRI	1.106
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>8.060</b>

**6. Encargos e taxa de administração**

	31/12/2020	31/12/2019
(a) Taxa de administração	4.211	2.422
(b) Taxa de consultoria	18.045	8.601
	<b>22.256</b>	<b>11.023</b>

(a) A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,150% a.a. (cento e cinquenta milésimos por cento ao ano), à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integram o patrimônio do fundo vigente no último dia útil do mês anterior, observado o valor mínimo de R\$ 25, valor este que será corrigido anualmente, no mês de janeiro, pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, que deverá ser pago diretamente à Administradora, acrescido ainda do valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso a Taxa de Administração; ou (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 mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A administradora contrata a BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda (entidade ligada) como consultor de investimentos, com remuneração mensal de taxa de gestão de ativos, equivalente a 1,10% a.a. sobre o patrimônio líquido do fundo, apurado no mês anterior ao da prestação de serviços.

(b) A taxa de consultoria é calculada e paga mensalmente por exercício vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Adicionalmente, o consultor de investimentos pode receber também uma taxa de desempenho (performance fee) que será apurada e devida ao final de cada semestre (junho e dezembro), desde que seja apurado rendimento do Fundo superior a:

(i) 3,0% no semestre acrescida da variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM/FGV), calculado com base nos rendimentos mensais distribuídos aos cotistas, considerando o regime de caixa, ou seja, os rendimentos efetivamente pagos aos cotistas, calculados sobre o valor total de integralização das cotas emitidas pelo Fundo, dentre os meses anteriores ao final de cada semestre, ou seja Maio e Novembro (Taxa Semestral Elegível), ou

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos  
(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

(ii) 4,5% calculado com base nos rendimentos mensais distribuídos aos cotistas, considerando o regime de caixa, ou seja, os rendimentos efetivamente pagos aos cotistas, calculados sobre o valor total de integralização das cotas emitidas pelo Fundo, dentre os meses anteriores ao final de cada semestre, ou seja, Maio e Novembro (Taxa Semestral Elegível), o que for maior.

Nesse caso, se ao final de cada semestre for apurado rendimento superior ao estipulado nos itens i) ou ii), o que for maior, a Consultora fará jus a taxa de desempenho equivalente a 20% sobre o valor de rendimento semestral que exceder a Taxa Semestral Elegível.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo não incorreu em despesa de performance fee.

**7. Política de distribuição dos resultados**

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Rendimentos</b>		
Prejuízo/ Lucro do exercício	(84.986)	262.995
(-) Provisão para crédito em liquidação duvidosa	-	190
Ajuste de distribuição com CRIs	(1.683)	-
Ajuste a valor justo de aplicações em cotas de FIs	198.934	(204.712)
Ajuste ao valor justo com CRIs	(1.106)	543
Resultado não realizado com aplicações em CRIs	-	409
Outras obrigações	(12)	(13)
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>111.147</b>	<b>59.412</b>
Constituição de reserva para contingência	(3.923)	(2.884)
<b>(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo</b>	<b>(3.923)</b>	<b>(2.884)</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>107.224</b>	<b>56.528</b>
Rendimentos a distribuir	(10.913)	(7.241)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	7.241	3.464
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>	<b>103.552</b>	<b>52.751</b>
<b>Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<b>5,04</b>	<b>4,16</b>
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	96,47%	95,15%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	(3.923)	(2.884)

**8. Patrimônio Líquido**

**8.1 Cotas de investimentos integralizadas**

	<b>31/12/2020</b>		<b>31/12/2019</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>R\$</b>	<b>Quantidade</b>	<b>R\$</b>
Cotas de investimentos integralizadas	20.562.973	1.836.424	12.684.649	1.116.424
	<b>20.562.973</b>	<b>1.836.424</b>	<b>12.684.649</b>	<b>1.116.424</b>
		<b>89,31</b>		<b>88,01</b>

Valor por cota (valor expresso em reais)

**8.2. 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, dependerão de prévio registro na CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas, as despesas com colocação de cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

A sétima emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 202.499.919,00 com valor unitário de R\$ 81, totalizando 2.499.999 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 28 de junho de 2018 e encerrada em 31 de janeiro de 2019. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 9.388, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A oitava emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 359.999.585,00 com valor unitário de R\$ 85, totalizando 4.235.289 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 27 de setembro de 2019 e encerrada em 10 de outubro de 2019. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 14.995, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A nona emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 720.000.030,36 com valor unitário de R\$ 91,39, totalizando 7.878.324 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 31 de janeiro de 2020 e encerrada em 9 de março de 2020. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 25.044, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

**8.3. 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.

**8.4 Gastos com colocação de cotas**

	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Gastos com colocação de cotas	70.245	45.201
	<b>70.245</b>	<b>45.201</b>

**8.5. Reserva de contingência**

	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Reserva de contingência	7.101	3.178
	<b>7.101</b>	<b>3.178</b>

Para arcar com despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio líquido do Fundo, se houver, pode ser constituída Reserva de Contingência, que será correspondente a 1% (um por cento) 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% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

**9. Retorno sobre patrimônio líquido**

	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Prejuízo/ Lucro do exercício	(84.986)	262.995
Patrimônio líquido inicial	1.249.302	504.718
<b>Adições/deduções</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	720.000	562.500
Gastos com colocação de cotas	(25.044)	(24.383)
	694.956	538.117
<b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b>	<b>-4,37%</b>	<b>25,22%</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.



**Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos**  
(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

**10. Encargos debitados ao Fundo**

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	9.426	1,86%	5.796	0,69%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	1.396	0,27%	1.207	0,14%
Despesas com postais	245	0,05%	339	0,04%
Despesas de serviços gráficos	108	0,02%	252	0,03%
Taxa de fiscalização da CVM	66	0,01%	57	0,01%
Despesa de consultoria	18.045	3,55%	8.601	1,02%
Taxa de administração - Fundo	4.211	0,83%	2.422	0,29%
Despesas/(receitas) operacionais	(4.282)	-0,84%	277	0,03%
	<b>29.215</b>	<b>5,75%</b>	<b>18.951</b>	<b>2,25%</b>
<b>Patrimônio líquido médio do exercício</b>		<b>507.814</b>		<b>843.997</b>

**11. Tributação**

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

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

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

	31/12/2020	31/12/2019
Impostos e contribuições a recolher (*)	18	12
Impostos e contribuições a recolher (**)	281	609
	<b>299</b>	<b>621</b>

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

(\*\*) Referem-se a imposto de renda sobre ganho na venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)

**12. Demandas judiciais**

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

**13. 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.

**14. Partes relacionadas**

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2, 6 e 13.

**15. 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	31/12/2020			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Operações compromissadas		100.700		100.700
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	8.060	-	8.060,00
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	1.323.991	-	334.477	1.658.468
<b>Total do ativo</b>	<b>1.323.991</b>	<b>108.760</b>	<b>334.477</b>	<b>1.767.228</b>

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	-	125.018	-	125.018
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	13.480	-	13.480
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	1.143.676	-	-	1.143.676
<b>Total do ativo</b>	<b>1.143.676</b>	<b>138.498</b>	<b>-</b>	<b>1.282.174</b>

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

**16. Outras informações**

**16.1** 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 PricewaterhouseCoopers 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.

**16.2** 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.

**16.3** No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, não houve alterações no regulamento do Fundo.

**16.4 Outros valores a receber**

	31/12/2020	31/12/2019
(a) Outros valores a receber	2.056	2.048
(b) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(928)	(928)
	<b>1.128</b>	<b>1.120</b>

(a) Outros valores a receber no valor de R\$ 2.057 (2019 - R\$ 2.048), referem-se substancialmente a Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs serie (SR 025), código do ativo 14I0055096, emitida pela PDG com vencimento em 05/07/2017.

(b) Provisão para créditos de liquidação duvidosa referem-se a Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs serie (SR 025), código do ativo 14I0055096, emitida pela PDG com vencimento em 05/07/2017.

**16.5** Negociação e intermediação de valores no total de R\$ 185 (2019 - R\$ 16.572), referem-se a valores a liquidar referente a negociação de cotas de fundos imobiliários no mercado organizado (B3).

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos  
(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

**16.6 Provisões e contas a pagar**

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
(a) Provisões e contas a pagar	3.868	7.800
(b) Outras provisões e contas a pagar	1.951	1.758
	<u>5.819</u>	<u>9.558</u>

(a) Saldo referente à devolução de processos de restituição de imposto de renda sobre o lucro auferido em alienações de cotas de fundos de investimento recebida em 20 de março de 2020, 30 de setembro de 2019, 22 de julho de 2019, e 20 de dezembro de 2017, processos esses solicitados em 25 de junho de 2015, e corrigidos à Selic até a presente data. Informamos ainda que, considerando que a decisão que declarou a referida restituição ainda pode ser objeto de revisão pelas autoridades fiscais, manteremos o valor retido no Fundo alocado em ativos de maior liquidez até o parecer final da Receita Federal.

Em novembro de 2020 foi revertido o valor de R\$ 4.217 em função da decisão final favorável nos processos de restituição de imposto de renda sobre o lucro auferido em alienações de cotas de fundos de investimento imobiliário do ano de 2015.

(b) No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 refere-se substancialmente a despesas com taxas de gestão, administração, escrituração e consultoria no valor de R\$1.940. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 refere-se substancialmente a gastos com colocação de cotas a pagar no valor de R\$ 426 e taxa de consultoria, administração e escrituração no valor de R\$ 1.308.

**16.7** 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. Eventos subsequentes**

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

\* \* \*