

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (11.839.593/0001-09)

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

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem a demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020 (mudança de data base do Fundo), 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 BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 01 de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020 (mudança de data base do Fundo), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2020, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 316.907 mil, que representava 94,41% do patrimônio líquido. A determinação do valor justo da propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 7. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação da propriedade para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD).

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo e realizamos análise das matrículas para teste amostral de existência das unidades e do nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 11.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela 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 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 obtivemos 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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 14 de outubro de 2020.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2

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

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2020	31/12/2019
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5	52.437	10.033
Contas a receber			
Aluguéis a receber	6	1.955	1.640
Adiantamentos para aquisição de imóveis		231	-
Outros créditos		1	-
		54.624	11.673
Investimento			
Propriedades para investimento			
Imóveis acabados		264.394	144.306
Obras em andamento		22.287	17.834
Ajuste de avaliação ao valor justo		30.226	32.929
	7	316.907	195.069
Total do ativo		371.531	206.742
Passivo	Nota	30/06/2020	31/12/2019
Circulante			
Rendimentos a distribuir	11	1.697	1.507
Provisões e contas a pagar		1.100	1.424
		2.797	2.931
Não Circulante			
Exigível ao longo prazo			
Obrigações por depósitos em garantia		77	77
Obrigações por aquisição de imóveis	10	33.000	-
		33.077	77
Total do passivo		35.874	3.008
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	335.119	197.411
Gastos com colocação de cotas	12.4	(4.662)	(1.637)
Reserva de contingência	12.5	8	46
Lucros acumulados		5.192	7.914
Total do patrimônio líquido		335.657	203.734
Total do passivo e patrimônio líquido		371.531	206.742

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

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

Demonstrações dos resultados do período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	30/06/2020	31/12/2019
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	8	9.797	13.849
		9.797	13.849
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.3 e 7.2	(2.704)	5.325
		(2.704)	5.325
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	14	(75)	(517)
Despesas de comissões	14	(58)	(574)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	14	(1)	(710)
Taxa de administração - Imóvel	14	-	(463)
		(134)	(2.264)
Resultado líquido de propriedades para investimento		6.959	16.910
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.581	360
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	14	(309)	(12)
		1.272	348
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	14	(5)	(1.757)
Taxa de administração - Fundo	9 e 14	(1.396)	(606)
Taxa de custódia	14	-	(113)
Taxa de fiscalização da CVM	14	(21)	(36)
Outras receitas (despesas) operacionais	14	(190)	(342)
		(1.612)	(2.854)
Lucro líquido do período/exercício		6.619	14.404
Quantidade de cotas integralizadas		3.384.501	2.037.464
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		1,96	7,07
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		99,17	99,99

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

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2018		180.411	(1.541)	-	5.660	184.530
Lucro líquido do exercício		-	-	-	14.404	14.404
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	17.000	-	-	-	17.000
Reserva de contingência	12.5	-	-	46	(46)	-
Gastos com colocação de cotas		-	(96)	-	-	(96)
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(12.104)	(12.104)
Em 31 de dezembro de 2019		197.411	(1.637)	46	7.914	203.734
Lucro líquido do período		-	-	-	6.619	6.619
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	137.708	-	-	-	137.708
Gastos com colocação de cotas	12.4	-	(3.025)	-	-	(3.025)
Reserva de contingência	12.5	-	-	(38)	38	-
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(9.379)	(9.379)
Em 30 de junho de 2020		335.119	(4.662)	8	5.192	335.657

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

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de Reais

	30/06/2020	31/12/2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	9.481	13.097
Pagamento de despesas de consultoria	(449)	(837)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(1.294)	(896)
Pagamento de depósito caução	-	(1.715)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(559)	(2.214)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(308)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	6.871	7.435
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	(4.542)	(17.834)
Pagamento de custos de aquisição de imóveis para renda	(87.000)	-
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa	1.581	360
Caixa líquido das atividades de investimento	(89.961)	(17.474)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	137.708	17.000
Pagamento de gastos com colocação de cotas	(3.025)	(96)
Rendimentos distribuídos	(9.189)	(8.885)
Caixa líquido das atividades de financiamento	125.494	8.019
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	42.404	(2.020)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período/exercício	10.033	12.053
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período/exercício	52.437	10.033

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 01 de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário, anteriormente denominado TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 6 de agosto de 2010 e teve sua primeira integralização de cotas em 3 de agosto de 2010.

O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para posterior alienação ou locação por meio de contrato típico ou “atípico”, na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada (“Lei 8.245/91”), ou ainda arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados (“Ativos-Alvo”).

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 período findo em 30 de junho de 2020:

BTLG11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	108,00
Fevereiro	106,85
Março	88,02
Abril	90,10
Maio	102,60
Junho	103,50

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.

O Fundo foi transferido da Administradora Oliveira Trust para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM em 1º de outubro de 2019, na adequação do novo Regulamento o exercício social do Fundo foi alterado de dezembro para junho. Devido a isso, essa demonstração financeira compreende o período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2020, sendo comparativa com o exercício de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2019.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 14 de outubro de 2020.

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 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.
- 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.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 01 de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

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

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

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

II. 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, 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 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 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 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 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 nas Nota 7.

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 01 de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos 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:

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 01 de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(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;

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 01 de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(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 mitiga-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:

	30/06/2020	31/12/2019
(a) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF	52.437	10.033
	52.437	10.033

(a) Estão compostos por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF é determinada substancialmente pelo rendimentos das operações compromissadas, títulos públicos.

6. 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:

Prazo	30/06/2020	31/12/2019
A vencer	1.955	1.640
	1.955	1.640

No período não houve registro de provisões para créditos de liquidação duvidosa.

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo 30/06/2020	Valor justo 31/12/2019
1) Navegantes - O imóvel está localizado na cidade de Navegantes - SC, na rodovia BR 470, nº 3.103, lote área A, com área construída de 9.793,66 m².	10.812	14.528

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 01 de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

2) Pavuna - O imóvel está localizado na Pavuna, cidade do Rio de Janeiro - RJ, próximo à avenida Brasil, na BR 116, há 500 metros da Rodovia Presidente Dutra, em um terreno de 33.000,00 m² e uma área construída de 17.243,57 m².	31.647	28.463
3) Magna - O imóvel está localizado na Cidade de Vinhedo - SP, na Rodovia Miguel Melhado Campos km 79,5, em um terreno de 32.436,35 m² e uma área construída de 9.239,27 m².	21.252	23.894
4) Ceratti - O imóvel está localizado na cidade de Vinhedo - SP, na Rodovia Miguel Melhado Campos km 79,5, em um terreno de 39.220,64 m² e uma área construída de 13.851,22 m².	41.729	32.144
5) Itambé - O imóvel está localizado na cidade de São Paulo - SP, na rua Jeronimo Teles Junior, 54 - bairro de Pirituba, em um terro de 14.321,49 m² e uma área construída de 8.101,00 m².	30.815	28.712
6) Parque Novo Mundo - O imóvel está localizado na cidade de São Paulo - SP, na rua Sargento Rodoval Cabral Trindade, 780 - Parque Novo Mundo - Vila Maria, em um terreno de 45.272,98 m².	60.652	67.328
7) BRF Fortaleza - O imóvel está localizado na cidade de Itaitinga - CE, na Rodovia BR-116, Km 22 - bairro Jiboia, em um terreno de 90.079,49 m² e área construída de 23.320,25m².	120.000	-
	316.907	195.069

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

Saldo em 31 de dezembro de 2018	171.910
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	17.834
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	5.325
Saldo em 31 de dezembro de 2019	195.069
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	4.542
Gastos capitalizados ao valor contábil (custos de aquisição, ITBI)	87.000
Obrigações por aquisição de imóveis - vide nota 10	33.000
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(2.704)
Saldo em 30 de junho de 2020	316.907

7.3 Avaliação a valor justo

O Imóvel BRF Fortaleza foi adquirido em junho de 2020, pelo montante de R\$ 120.000. De acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição", com isso o valor justo do imóvel em 30 de junho de 2020 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação.

Empreendimento	30/06/2020				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Navegantes	(a)	0,00%	10 anos	9.00 % a.a.	8.00 % a.a.
(2) Pavuna	(a)	0,00%	10 anos	8.50 % a.a.	8.00 % a.a.
(3) Magna	(a)	0,00%	10 anos	9.25 % a.a.	8.00 % a.a.
(4) Ceratti	(a)	0,00%	10 anos	9.00 % a.a.	8.00 % a.a.
(5) Itambé	(a)	0,00%	10 anos	8.50 % a.a.	7.50 % a.a.
(6) Parque Novo Mundo	(a)	0,00%	10 anos	8.00 % a.a.	7.50 % a.a.
Empreendimento	31/12/2019				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	
(1) Navegantes	(a)	0,00%	10 anos	9.00 % a.a.	
(2) Pavuna	(a)	0,00%	10 anos	10.00 % a.a.	
(3) Magna	(a)	0,00%	10 anos	9.50 % a.a.	
(4) Ceratti	(a)	0,00%	10 anos	9.50 % a.a.	
(5) Itambé	(a)	0,00%	10 anos	10.00 % a.a.	
(6) Parque Novo Mundo	(a)	0,00%	10 anos	8.50 % a.a.	

(a) O valor justo correspondentes as propriedades para investimentos estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, datados de maio de 2020, e formalmente aprovados pela administração em setembro de 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, método comparativo direto de dados do mercado e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

O imóvel avaliado é um ativo de investimento para rentabilidade. 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, dado que se trata de imóvel comercial e o seu valor intrínseco são os contratos de locações vigentes, 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, pois as informações divulgadas à mercado através de fatos relevantes (transações), não contemplam todos os indicadores de receitas e despesas das operações dos imóveis. Os resultados divulgados não são abertos (para adotá-los precisaríamos entender o que está contemplado no resultado operacional líquido). Não são divulgados os cap rates na perpetuidade, para que pudéssemos comparar com o objeto em avaliação. Ressalvando que apesar das informações contidas nos fatos relevantes das transações, apontarem alguns indicadores, as demais informações operacionais (informações dos contratos de locação, receitas e despesas) não são publicadas e/ou divulgadas.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 01 de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

Os imóveis acabados para renda do Fundo encontram-se segurados por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas.

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

8. Receita de aluguéis

	30/06/2020	31/12/2019
Receita de alugueis	9.797	13.849
	9.797	13.849

As unidades de locações das propriedades para investimento são armazéns logísticos e plantas industriais, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigidas pelo IPCA e IGPM dos doze meses anteriores. A receita de aluguel 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.

9. Taxa de administração

	30/06/2020	31/12/2019
Taxa de administração	1.396	606
	1.396	606

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração de 0,90% (noventa centésimos por cento), calculada sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 80 (oitenta mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo. A taxa de administração acima engloba também os serviço de gestão da carteira do Fundo e de escrituração de cotas do Fundo.

A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

10. Obrigações por aquisição de imóveis

	30/06/2020	31/12/2019
Obrigações por aquisição de imóveis	33.000	-
	33.000	-

Obrigação decorrente da aquisição do imóvel BRF Fortaleza em junho de 2020 pelo montante de R\$ 120.000, sendo pago R\$ 87.000 a vista e R\$ 33.000 ser pago a prazo, sendo que o pagamento iniciar-se-á após cumprimento das condições precedentes para segundo desembolso, conforme previsto Contrato Compra e Venda de Imóvel.

11. Política de distribuição dos resultados

O FUNDO distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o dia 25 do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis de acordo com a recomendação da Gestora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2020	31/12/2019
Rendimentos		
Lucro líquido do período/exercício	6.619	14.404
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	2.704	(5.325)
Despesas (receitas) não pagas/ recebidas	18	33
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	9.341	9.112
Reversão/ constituição de reserva para contingência	38	(46)
Adições ao lucro caixa	-	1.326
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo a serem aprovados em AGC	38	1.280
Rendimentos apropriados	9.379	10.392
Rendimentos (a distribuir)	(1.697)	(1.507)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	1.507	-
Rendimentos líquidos pagos no período/ exercício	9.189	8.885
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	2,72	4,36
% do resultado período/ exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	100,41%	114,05%
Diferença entre a distribuição declarada e paga	(38)	(1.280)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 01 de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

12. Patrimônio líquido
12.1 Cotas integralizadas

	30/06/2020		31/12/2019	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	3.384.501	335.119	2.037.464	197.411
Cotas de investimentos a integralizar	-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	3.384.501	335.119	2.037.464	197.411
Valor por cota (valor expresso em reais)		99,02		96,89

12.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas sem que seja necessária prévia aprovação da Assembleia Geral, assegurado o direito de preferência, desde que: (a) a emissão seja no montante máximo de até R\$ 600.000 (seiscentos milhões de reais); (b) não ultrapasse o patrimônio líquido do Fundo em R\$ 3.000.000 (três bilhões de reais); e (c) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 01 de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

No período findo em 30 de junho de 2020 houve emissão de 1.347.037 novas de cotas, no valor de R\$ 102,23 totalizando o montante de R\$ 137.708, sendo a 7ª emissão do Fundo.

12.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No período findo em 30 de junho de 2020 não houve amortização de cotas.

12.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2020	31/12/2019
Gastos com colocação de cotas	4.662	1.637
	4.662	1.637

12.5 Reserva de contingência

	30/06/2020	31/12/2019
Reserva de contingência	8	46
	8	46

Para a constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite 1% do total dos ativos do Fundo.

13. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2020	31/12/2019
Lucro líquido do período/exercício	6.619	14.404
Patrimônio líquido inicial	203.734	184.530
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	137.708	17.000
Gastos com colocação de cotas	(3.025)	(96)
Total das adições/deduções	134.683	16.904
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	1,96%	7,15%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido 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.

14. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2020		31/12/2019	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	75	0,02%	517	0,28%
Despesas de comissões	58	0,02%	574	0,31%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	1	0,00%	710	0,38%
Taxa de administração - Imóvel	-	0,00%	463	0,25%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	309	0,10%	12	0,01%
Despesa de consultoria	5	0,00%	1.757	0,94%
Taxa de administração - Fundo	1.396	0,44%	606	0,32%
Taxa de custódia	-	0,00%	113	0,06%
Taxa de fiscalização da CVM	21	0,01%	36	0,02%
Outras receitas (despesas) operacionais	190	0,06%	342	0,18%
	2.055	0,65%	5.130	2,75%
Patrimônio líquido médio do período/ exercício		316.275		186.544

15. 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, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

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.

16. 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.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 01 de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

17. 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.

18. Partes relacionadas

Durante o período/ exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas 5, 9 e 17.

19. Demonstrativo do 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:

		30/06/2020			
		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos					
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado					
Cotas de fundo de renda fixa	-	52.437	-	-	52.437
Propriedades para investimento	-	-	316.907	-	316.907
Total do ativo	-	52.437	316.907	-	369.344
		31/12/2019			
		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos					
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado					
Cotas de fundo de renda fixa	-	10.033	-	-	10.033
Propriedades para investimento	-	-	195.069	-	195.069
Total do ativo	-	10.033	195.069	-	205.102

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Certificados de depósitos bancários 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).

20. Outras informações

20.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 30 de junho de 2020, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

20.2 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.

20.3 Em 10 de março de 2020, foi divulgado o Ato Único do Administrador contendo a aprovação da alteração do Regulamento do Fundo, com as seguintes alterações:

A alteração do caput do Art. 21 do Regulamento, com a exclusão da GESTORA para fins das atribuições descritas no referido artigo, nos seguintes termos: “Art. 21 - Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:”. Os demais artigos do Regulamento, incluindo os incisos e parágrafos do Art. 21, serão mantidos, sem alteração.

20.4 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.

No entanto, até o presente momento não tivemos alterações significativas na carteira de locatários.

21. Eventos subsequentes

21.1 Em junho de 2020 o fundo adquiriu o imóvel BRF Fortaleza (vide nota 7) assumindo a dívida de R\$ 33.000 (vide nota 10) referente ao fluxo de aluguéis cedidos à Vert Companhia Securitizadora de acordo com a CCI emitida em 7 de julho de 2020.

21.2 Em julho de 2020 houve emissão de 3.600.000 novas de cotas, no valor de R\$ 102,73 totalizando o montante de R\$ 369.815, sendo a 8ª emissão do Fundo.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 01 de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

- 21.3

Em setembro de 2020, o Fundo celebrou um “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel” envolvendo a aquisição de um imóvel com especificações localizado no Município de Jundiaí, Estado de São Paulo, com potencial área bruta locável de 100.028m². O pagamento da aquisição do Imóvel está sujeito à verificação de determinadas condições usuais a operações dessa natureza (“Condições Suspensivas”), incluindo a captação de recursos. A compra será realizada pelo valor de R\$270.000 (duzentos e setenta milhões de reais) a ser pago da seguinte forma: i) uma parcela inicial de R\$ 15.000 (quinze milhões de reais), já desembolsada, a título de sinal; e ii) saldo remanescente de R\$255.000 (duzentos e cinquenta e cinco milhões de reais) a ser pago a prazo, sendo que o pagamento iniciar-se-á após cumprimento das condições suspensivas.
- 21.4

Em setembro de 2020 o Fundo iniciou a emissão de 5.000.000 de cotas no valor de R\$ 100.00 totalizando o montante de R\$ 500.000, sendo a 9ª emissão do Fundo.

Cristiano Ferreira Vieira
Contador
CRC: SP- 243.293/O-8

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *