

# **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 2021  
e relatório do auditor independente**



São Paulo Corporate Towers  
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909  
Vila Nova Conceição  
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil  
  
Tel: +55 11 2573-3000  
ey.com.br

## **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 do BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, 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 2021, 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 Imobiliários.

### **Base para opinião**

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

### **Principais assuntos de auditoria**

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

#### Existência e valorização da propriedade para investimento

Em 30 de junho de 2021, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 1.002.471 mil, que representava 64,85% 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.

#### *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 da propriedade 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.

#### Avaliação de determinação do valor justo das Ações de companhias fechadas

Conforme apresentado nota explicativa nº 5.2 (b) às demonstrações financeiras, em 30 de junho de 2021, os investimentos em ações de sociedade de propósito específico que totalizam R\$ 205.133 mil, que representava 13,27% do patrimônio líquido, as quais são registradas pelo

valor justo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, os investimentos em Ações de companhias fechadas foram considerados um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o 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 das Ações de companhias fechadas, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as Ações de companhias fechadas 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. 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 5.2 (b) às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em Ações de companhias fechadas, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas 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 distribuição de rendimentos 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 e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 12.

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.

### **Responsabilidade 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 Imobiliários 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, 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 a Administradora do Fundo.
- Concluímos 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 concluímos 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 exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de setembro de 2021.

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 2021 e 2020**

Em milhares de Reais

| <b>Ativo</b>                                  | <b>Nota</b>    | <b>30/06/2021</b> | <b>30/06/2020</b> |
|-----------------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <b>Circulante</b>                             |                |                   |                   |
| Aplicações financeiras                        |                |                   |                   |
| De natureza não imobiliária                   |                |                   |                   |
| Cotas de fundo de renda fixa                  | <b>5.1</b>     | 300.000           | 52.437            |
| Operações compromissadas                      | <b>5.1</b>     | 118.889           | -                 |
| De natureza imobiliária                       |                |                   |                   |
| Cotas de fundo de investimento imobiliário    | <b>5.2 (a)</b> | 76.592            | -                 |
| Contas a receber                              |                |                   |                   |
| Aluguéis a receber                            | <b>6.1</b>     | 5.556             | 1.955             |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa | <b>6.2</b>     | (87)              | -                 |
| Adiantamentos para aquisição de imóveis       |                | -                 | 231               |
| Outros valores a receber                      |                | 1.882             | -                 |
| Outros créditos                               |                | 8                 | 1                 |
|                                               |                | <b>502.840</b>    | <b>54.624</b>     |
| <b>Não Circulante</b>                         |                |                   |                   |
| <b>Realizável ao longo prazo</b>              |                |                   |                   |
| De natureza imobiliária                       |                |                   |                   |
| Ações de companhias fechadas                  | <b>5.2 (b)</b> | 205.133           | -                 |
|                                               |                | <b>205.133</b>    | <b>-</b>          |
| <b>Investimento</b>                           |                |                   |                   |
| <b>Propriedades para investimento</b>         |                |                   |                   |
| Imóveis acabados                              |                | 927.542           | 264.394           |
| Obras em andamento                            |                | 45.006            | 22.287            |
| Ajuste de avaliação ao valor justo            |                | 29.923            | 30.226            |
|                                               | <b>7</b>       | <b>1.002.471</b>  | <b>316.907</b>    |
| <b>Total do ativo</b>                         |                | <b>1.710.444</b>  | <b>371.531</b>    |
| <b>Passivo</b>                                | <b>Nota</b>    | <b>30/06/2021</b> | <b>30/06/2020</b> |
| <b>Circulante</b>                             |                |                   |                   |
| Rendimentos a distribuir                      | <b>12</b>      | 15.329            | 1.697             |
| Impostos e contribuições a recolher           |                | 15                | -                 |
| Provisões e contas a pagar                    |                | 1.355             | 1.100             |
| Obrigações por aquisição de imóveis           | <b>11</b>      | 45.000            | -                 |
|                                               |                | <b>61.699</b>     | <b>2.797</b>      |
| <b>Não Circulante</b>                         |                |                   |                   |
| <b>Exigível ao longo prazo</b>                |                |                   |                   |
| Obrigações por depósitos em garantia          |                | 77                | 77                |
| Obrigações por captação de recursos           | <b>10</b>      | 55.158            | 33.000            |
| Obrigações por aquisição de imóveis           | <b>11</b>      | 47.613            | -                 |
|                                               |                | <b>102.848</b>    | <b>33.077</b>     |
| <b>Total do passivo</b>                       |                | <b>164.547</b>    | <b>35.874</b>     |
| <b>Patrimônio líquido</b>                     |                |                   |                   |
| Cotas de investimentos integralizadas         | <b>13.1</b>    | 1.571.702         | 335.119           |
| Gastos com colocação de cotas                 | <b>13.1</b>    | (40.481)          | (4.662)           |
| Reserva de contingência                       | <b>13.4</b>    | 919               | 8                 |
| Lucros acumulados                             |                | 13.757            | 5.192             |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>            |                | <b>1.545.897</b>  | <b>335.657</b>    |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>  |                | <b>1.710.444</b>  | <b>371.531</b>    |

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 exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2020**

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

|                                                                                                 | Nota    | 30/06/2021        | 30/06/2020       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------|------------------|
| <b>Receitas de propriedades para investimento</b>                                               |         |                   |                  |
| Receitas de aluguéis                                                                            | 8       | 39.584            | 9.797            |
| Provisão para crédito em liquidação duvidosa                                                    | 6       | (87)              | -                |
|                                                                                                 |         | <b>39.497</b>     | <b>9.797</b>     |
| <b>Propriedades para investimento</b>                                                           |         |                   |                  |
| Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas                                    |         | 43.771            | -                |
| Custo de propriedades para investimentos vendidas                                               |         | (31.779)          | -                |
| Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas                    |         | (5.701)           | -                |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento                                         | 7.2     | 5.398             | (2.704)          |
| Bônus antecipação de pagamento                                                                  | 21.3    | 10.217            | -                |
|                                                                                                 |         | <b>21.906</b>     | <b>(2.704)</b>   |
| <b>Despesas de juros e atualização monetária de captação de recursos e aquisição de imóveis</b> |         |                   |                  |
| Despesas de juros por obrigações de captação de recursos                                        | 11      | (1.839)           | -                |
|                                                                                                 |         | <b>(1.839)</b>    | <b>-</b>         |
| <b>Despesas de propriedades para Investimento</b>                                               |         |                   |                  |
| Despesas de tributos municipais e federais                                                      | 15      | -                 | (75)             |
| Despesas de comissões                                                                           | 15      | (445)             | (58)             |
| Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis                                        | 15      | (56)              | (1)              |
|                                                                                                 |         | <b>(501)</b>      | <b>(134)</b>     |
| <b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>                                      |         | <b>59.063</b>     | <b>6.959</b>     |
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>                                               |         |                   |                  |
| Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)                               | 5.2 (a) | 4.450             | -                |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)                     | 5.2 (a) | 3.929             | -                |
| Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas                                          | 5.2 (b) | 31.145            | -                |
| <b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>                                             |         | <b>39.524</b>     | <b>-</b>         |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                                                                |         |                   |                  |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa                                                        |         | 789               | 1.581            |
| Receitas de letras do tesouro nacional (LTN)                                                    |         | 4.046             | -                |
| Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)                                                 |         | 240               | -                |
| Receitas de notas do tesouro nacional (NTN)                                                     |         | 774               | -                |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa                                          |         | (1.341)           | (309)            |
|                                                                                                 |         | <b>4.508</b>      | <b>1.272</b>     |
| <b>Receitas (despesas) operacionais</b>                                                         |         |                   |                  |
| Despesa de consultoria                                                                          | 15      | (296)             | (5)              |
| Taxa de administração - Fundo                                                                   | 9 e 15  | (11.054)          | (1.396)          |
| Taxa de fiscalização da CVM                                                                     | 15      | (61)              | (21)             |
| Outras receitas (despesas) operacionais                                                         | 15      | (186)             | (190)            |
|                                                                                                 |         | <b>(11.597)</b>   | <b>(1.612)</b>   |
| <b>Lucro líquido do período/exercício</b>                                                       |         | <b>91.498</b>     | <b>6.619</b>     |
| <b>Quantidade de cotas integralizadas</b>                                                       | 13      | <b>15.228.960</b> | <b>3.384.501</b> |
| <b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>                                               |         | <b>6,01</b>       | <b>1,96</b>      |
| <b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>                                            |         | <b>101,51</b>     | <b>99,17</b>     |

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 exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2020**

Em milhares de Reais

|                                       | Nota | Cotas de<br>investimentos<br>integralizadas | Gastos com<br>colocação<br>de cotas | Reserva de<br>contingência | Lucros<br>acumulados | Total            |
|---------------------------------------|------|---------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|----------------------|------------------|
| <b>Em 31 de dezembro de 2019</b>      |      | <b>197.411</b>                              | <b>(1.637)</b>                      | <b>46</b>                  | <b>7.914</b>         | <b>203.734</b>   |
| Cotas de investimentos integralizadas | 13.2 | 137.708                                     | -                                   | -                          | -                    | 137.708          |
| Reserva de contingência               | 13.5 | -                                           | -                                   | (38)                       | 38                   | -                |
| Gastos com colocação de cotas         |      | -                                           | (3.025)                             | -                          | -                    | (3.025)          |
| Lucro líquido do período              |      | -                                           | -                                   | -                          | 6.619                | 6.619            |
| Rendimentos apropriados               | 12   | -                                           | -                                   | -                          | (9.379)              | (9.379)          |
| <b>Em 30 de Junho de 2020</b>         |      | <b>335.119</b>                              | <b>(4.662)</b>                      | <b>8</b>                   | <b>5.192</b>         | <b>335.657</b>   |
| Cotas de investimentos integralizadas | 13.2 | 1.236.583                                   | -                                   | -                          | -                    | 1.236.583        |
| Gastos com colocação de cotas         | 13.4 | -                                           | (35.819)                            | -                          | -                    | (35.819)         |
| Reserva de contingência               | 13.5 | -                                           | -                                   | 911                        | (911)                | -                |
| Lucro líquido do exercício            |      | -                                           | -                                   | -                          | 91.498               | 91.498           |
| Rendimentos apropriados               | 12   | -                                           | -                                   | -                          | (82.022)             | (82.022)         |
| <b>Em 30 de junho de 2021</b>         |      | <b>1.571.702</b>                            | <b>(40.481)</b>                     | <b>919</b>                 | <b>13.757</b>        | <b>1.545.897</b> |

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 exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 01 de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020**

Em milhares de Reais

|                                                                                   | 30/06/2021       | 30/06/2020      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                                 |                  |                 |
| Recebimento de receitas de aluguéis                                               | 35.983           | 9.481           |
| Pagamento de despesas de consultoria                                              | (296)            | (449)           |
| Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis             | (598)            | -               |
| Pagamento de despesas de comissões                                                | (444)            | -               |
| Pagamento de taxa de administração - Fundo                                        | (10.079)         | (1.294)         |
| Outros recebimentos (pagamentos) operacionais                                     | (2.001)          | (559)           |
| Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa                 | (1.343)          | (308)           |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                                  | <b>21.222</b>    | <b>6.871</b>    |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>                              |                  |                 |
| Rendimento em operações compromissadas                                            | 4.821            | -               |
| Rendimento de cotas de fundo de renda fixa                                        | 789              | 1.581           |
| Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)                  | (72.663)         | -               |
| Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs) | 4.450            | -               |
| Aquisição de ações de companhias fechadas                                         | (160.133)        | -               |
| Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas                         | 31.145           | -               |
| Aquisição de imóveis para renda (custos de registros, ITBI e outros)              | (625.156)        | (87.000)        |
| Juros aquisição de imóveis para renda                                             | (1.681)          | -               |
| Benfeitorias em imóveis para renda                                                | (22.719)         | (4.542)         |
| Venda de imóveis para renda                                                       | 43.771           | -               |
| Bônus antecipação de pagamento                                                    | 10.217           | -               |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>                               | <b>(787.159)</b> | <b>(89.961)</b> |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                             |                  |                 |
| Cotas de investimentos integralizadas                                             | 1.236.583        | 137.708         |
| Pagamento de gastos com colocação de cotas                                        | (35.819)         | (3.025)         |
| Rendimentos distribuídos                                                          | (68.390)         | (9.189)         |
| IRRF sobre rendimentos distribuídos                                               | 15               | -               |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>                              | <b>1.132.389</b> | <b>125.494</b>  |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                          | <b>366.452</b>   | <b>42.404</b>   |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período/exercício</b>                | <b>52.437</b>    | <b>10.033</b>   |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período/exercício</b>                   | <b>418.889</b>   | <b>52.437</b>   |

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 exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2020**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**1. Contexto operacional**

O Fundo BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário ("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 2021:

| <b>BTLG11 (Valores expressos em reais)</b> | <b>Preço de fechamento</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------|
| Julho                                      | 109,34                     |
| Agosto                                     | 107,00                     |
| Setembr                                    | 104,40                     |
| Outubro                                    | 108,62                     |
| Novembr                                    | 110,10                     |
| Dezembr                                    | 111,50                     |
| Janeiro                                    | 112,94                     |
| Fevereiro                                  | 118,00                     |
| Março                                      | 114,71                     |
| Abril                                      | 115,29                     |
| Maio                                       | 111,70                     |
| Junho                                      | 106,34                     |

**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 exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2020.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 28 de setembro de 2021.

**3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

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

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

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

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses 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:

• 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.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

• Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2020**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**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 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

b) Não 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, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

**3.4 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 ou pelo valor de mercado obtido na negociação entre as partes envolvidas. 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.

**3.5 Ações de companhias fechadas**

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelos seus respectivos valores justos, os quais refletem as condições de mercado no momento de sua aferição. A variação no valor justo das ações de companhia fechada é reconhecida na demonstração do resultado do exercício/período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**3.6 Bonificações, dividendos e/ou juros sobre capital próprio**

Os dividendos e/ou juros sobre capital próprio são contabilizados em receita quando recebidos ou quando há a aprovação dos dividendos pelos acionistas da investida do Fundo, o que ocorrer primeiro.

**3.7 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.

**3.8 Reconhecimento de receitas e despesas**

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

**3.9 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.

**3.10 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 ou pelo valor de mercado obtido na negociação entre as partes envolvidas. 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 exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2020**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

---

**3.11 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:

(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 exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2020**

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 mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

**4.2.2 Risco de liquidez**

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

**4.2.3 Risco de mercado**

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

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

**5. Aplicações financeiras**

**5.1 De caráter não imobiliário**

As aplicações financeiras estão representadas por:

|                                              | 30/06/2021     | 30/06/2020    |
|----------------------------------------------|----------------|---------------|
| (a) Operações compromissadas                 | 118.889        | -             |
| (b) Cotas do BTG Pactual Yield DI            | 300.000        | -             |
| (c) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF | -              | 52.437        |
|                                              | <b>418.889</b> | <b>52.437</b> |

(a) Estão compostos por operações compromissadas de curtíssimo prazo vinculadas a Notas do Tesouro Nacional (NTNB) com vencimento em 01 de julho de 2021.

(b) Estão compostos por cotas do BTG Pactual Yield DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. O Fundo tem como objetivo proporcionar aos quotistas rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos.

(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**

|                                                         | 30/06/2021     | 30/06/2020 |
|---------------------------------------------------------|----------------|------------|
| (a) Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's | 76.592         | -          |
| (b) Ações de companhias fechadas                        | 205.133        | -          |
|                                                         | <b>281.725</b> | <b>-</b>   |
| Circulante                                              | 76.592         | -          |
| Não circulante                                          | 205.133        | -          |

**(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários**

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados 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.

Composição da carteira

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

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2020**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

| 30/06/2021                                              |                        |                         |                              |                             |               |               |
|---------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------|---------------|
| Fundo                                                   | Existência de controle | Tipo de ativo investido | Percentual das cotas detidas | Quantidade de cotas detidas | Valor da Cota | Total         |
| Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Não                    | 1                       | 9,77%                        | 64.000                      | 100,00        | 6.400         |
| Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário     | Não                    | 2                       | 8,22%                        | 1.150.690                   | 61,00         | 70.192        |
|                                                         |                        |                         |                              |                             |               | <b>76.592</b> |

(1) - Renda

(2) - Desenvolvimento pra renda

Movimentação do exercício

**Saldo em 30 de junho de 2020**

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs) 72.663

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) 3.929

**Saldo em 30 de junho de 2021** **76.592**

**Rendimentos de cotas de fundos**

Compreendem os rendimentos a receber provenientes dos investimentos em cotas de Fundo de Investimento Imobiliários

Movimentação do exercício

**Saldo em 30 de junho de 2020**

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) 4.450

Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs) (4.450)

**Saldo em 30 de junho de 2021** **-**

**(b) Ações de companhias fechadas**

| Empresa                                            | 30/06/2021             |                     |                                |                              |
|----------------------------------------------------|------------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------------|
|                                                    | Existência de controle | Quantidade de ações | Participação no capital social | Ações de companhias fechadas |
| (a) GRP GP20 Empreendimentos S.A.                  | Sim                    | 70.409.024          | 100%                           | 72.423                       |
| (b) GRP GP23 Empreendimentos S.A.                  | Sim                    | 46.583.657          | 100%                           | 56.307                       |
| (c) GRP GP28 Empreendimentos S.A.                  | Sim                    | 75.394.634          | 100%                           | 76.402                       |
| (d) REC Betim Empreendimentos e Participações S.A. | Sim                    | 102.027.054         | 100%                           | 1                            |
|                                                    |                        |                     |                                | <b>205.133</b>               |

(a) A GRP GP20 Empreendimentos S.A. adquirida em março de 2021, é uma sociedade por ações com prazo de duração indeterminado, constituída em 13 de julho de 2011. Detêm um conjunto de galpões denominado Empreendimento GR Hortolândia, localizado na Rua Pérola, 350, Município de Hortolândia, Comarca de Sumaré/SP, objeto das matrículas nºs 168.032 a 168.053 do Oficial de Registro de Imóveis de Sumaré/SP.

(b) A GRP GP23 Empreendimentos S.A. adquirida em março de 2021, é uma sociedade por ações com prazo de duração indeterminado, constituída em 13 de julho de 2011. Detêm um conjunto de galpões denominado Empreendimento GR Guarulhos, localizado na Rua Dona Catharina Maria de Jesus, nº 400, Bairro Bonsucesso, Guarulhos/SP, objeto da matrícula 120.179 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

(c) A GRP GP28 Empreendimentos S.A. adquirida em março de 2021, é uma sociedade por ações com prazo de duração indeterminado, constituída em 15 de maio de 2013. Detêm um conjunto de galpões denominado Empreendimento GR Regis, localizado na Estrada Ferreira Guedes, 784, Bairro Potuverá, Itapeverica da Serra/SP, objeto da matrícula nº 120.079 do Oficial de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra/SP.

(d) A REC Betim Empreendimentos e Participações S.A. adquirida em setembro de 2020, sociedade anônima, constituída em 03 de março de 2016, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, conjuntos 501, CEP 04538-132. A Empresa possuía os imóveis (i) GLP Park Araçatuba na Rodoviária Marechal Rodon 21.500 Km 536, SP 16100-000, Araçatuba, SP e (ii) GLP Park Castelo Branco, Av. Charles Goodyear, Recanto Maravilha III, Santa de Paraíba, que foram entregues ao Fundo após a amortização parcial da Empresa em maio de 2021.

Movimentação das ações de companhias fechadas:

**Saldo em 30 de junho de 2020**

Aquisição de ações de companhias fechadas 160.133

Obrigações por aquisição de companhias fechadas 45.000

**Saldo em 30 de junho de 2021** **205.133**

Movimentação do exercício de dividendos a receber provenientes dos investimentos em ações de companhias fechadas:

Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas 31.145

Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas (31.145)

**Saldo em 30 de junho de 2021** **-**

**6. Aluguéis a receber**

**6.1 Aluguéis a receber**

Os aluguéis vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas possuem os seguintes vencimentos:

| Prazo                      | 30/06/2021   | 30/06/2020   |
|----------------------------|--------------|--------------|
| A vencer                   | 5.469        | 1.955        |
| Vencidos acima de 360 dias | 87           | -            |
|                            | <b>5.556</b> | <b>1.955</b> |

**6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa**

Os valores de aluguéis que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

| Prazo                      | 30/06/2021  | 30/06/2020 |
|----------------------------|-------------|------------|
| Vencidos acima de 360 dias | (87)        | -          |
|                            | <b>(87)</b> | <b>-</b>   |

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

**Saldo em 30 de junho de 2020**

Constituição da provisão (87)

Reversão da provisão -

**Saldo em 30 de junho de 2021** **(87)**

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**7. Propriedades para investimento**

| <b>7.1 Descrição do empreendimento</b>                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Valor justo<br/>30/06/2021</b> | <b>Valor justo<br/>30/06/2020</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1) Koch 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. O Fundo possui 100% do imóvel.                                                                                     | 10.761                            | 10.812                            |
| 2) Supermarket Dutra - 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. O Fundo possui 40% do imóvel. | 9.168                             | 31.647                            |
| 3) Magna Vinhedo - 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 10.439,00 m². O Fundo possui 100% do imóvel.                                                         | 29.572                            | 21.252                            |
| 4) Ceratti Vinhedo - 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. O Fundo possui 100% do imóvel.                                                       | 66.358                            | 41.729                            |
| 5) Itambé São Paulo - O imóvel está localizado na cidade de São Paulo/SP, na rua Jerônimo Teles Junior, 54 - bairro de Pirituba, em um terreno de 14.321,49 m² e uma área construída de 8.101,00 m². O Fundo possui 40% do imóvel.                                         | 20.013                            | 30.815                            |
| 6) Femsa 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 e uma área construída de 19.349,00 m². O                                     | 58.170                            | 60.652                            |
| 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. O Fundo possui 100% do imóvel.                                                            | 143.490                           | 120.000                           |
| 8) BTLG SBC - Imóvel em construção está localizado na Avenida do Taboão, nº 899 e Rua Fernão Dias Paes Leme - São Bernardo do Campo/SP, em um terreno de 1.072.119,56 m² e área construída de 460.708,22m². O Fundo possui 25% do imóvel.                                  | 290.500                           | -                                 |
| 9) BTLG Jundiaí I - O imóvel está localizado na Avenida Francisco Roveri, 1.413 - Jundiaí/SP, em um terreno de 186.347,28 m² e área construída de 100.028,00 m². O Fundo possui 100% do imóvel.                                                                            | 264.581                           | -                                 |
| 10) BTLG Araçatuba - O imóvel está localizado na Rodovia Marechal Rondon, km 536 - Araçatuba/SP, em um terreno de 104.439,09 m² e área construída de 26.783,00 m². O Fundo possui 100% do imóvel.                                                                          | 63.956                            | -                                 |
| 11) BTLG Castello Branco - O imóvel está localizado na Avenida Charles Goodyear, 195 - Santana de Parnaíba/SP, em um terreno de 39.893,79 m² e área construída de 18.940,86 m². O Fundo possui 100% do imóvel.                                                             | 45.902                            | -                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>1.002.471</b>                  | <b>316.907</b>                    |

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

|                                                                                |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>                                         | <b>195.069</b>   |
| Benfeitorias em imóveis para renda                                             | 4.542            |
| Aquisição de imóveis para renda (custos de registros, ITBI e outros)           | 87.000           |
| Obrigações por captação de recursos                                            | 33.000           |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento                        | (2.704)          |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>                                            | <b>316.907</b>   |
| Aquisição de imóveis para renda (custos de registros, ITBI e outros)           | 625.156          |
| Benfeitorias em imóveis para renda                                             | 22.719           |
| Obrigações por aquisição de imóveis e captação de recursos - vide nota 10 e 11 | 69.771           |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento                        | 5.398            |
| Baixa custo de propriedade para renda vendidas (a)                             | (37.480)         |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2021</b>                                            | <b>1.002.471</b> |

(a) Em 04 de maio de 2021 o Fundo assinou o compromisso de compra e venda de imóveis e outras avenças referente a venda dos seguintes imóveis: (i) Itambé São Paulo; (ii) Supermarket Dutra; (iii) Magna Vinhedo; e (iv) Ceratti Vinhedo, pelo montante de R\$ 168.882, que será pago de forma parcelada pelo comprador ao Fundo. A efetiva venda será concluída a partir do recebimento destas parcelas. Em junho de 2021, o Fundo recebeu o montante de R\$ 43.771 referente a 1ª parcela dos imóveis Itambé São Paulo e Supermarket Dutra, equivalente a 60% do total destes dois imóveis, o montante de R\$ 29.181 será recebido em agosto de 2021, com isso em 30 de junho de 2021, o Fundo possui 40% dos imóveis que estão contabilizados a valor de venda. O saldo residual, relativo aos imóveis Magna Vinhedo e Ceratti Vinhedo, será recebido em agosto de 2021 e janeiro de 2022.

**7.3 Avaliação a valor justo**

Conforme mencionado na nota 7.2 (a) acima, em 04 de maio de 2021 o fundo assinou o compromisso de compra e venda de imóveis e outras avenças referente a venda dos imóveis: (i) Itambé São Paulo; (ii) Supermarket Dutra; (iii) Magna Vinhedo; (iv) Ceratti Vinhedo. 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.

| <b>Empreendimento</b>       | <b>Método</b> | <b>30/06/2021</b>                 |                               |                             |                                  |
|-----------------------------|---------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
|                             |               | <b>Percentual de<br/>vacância</b> | <b>Período de<br/>análise</b> | <b>Taxa de<br/>desconto</b> | <b>Taxa de<br/>capitalização</b> |
| (1) Koch Navegantes         | (a)           | 0,00%                             | 10 anos                       | 9,25% a.a.                  | 8,25% a.a.                       |
| (2) Supermarket Dutra       | (b)           | 0,00%                             | -                             | -                           | -                                |
| (3) Magna Vinhedo           | (b)           | 0,00%                             | -                             | -                           | -                                |
| (4) Ceratti Vinhedo         | (b)           | 0,00%                             | -                             | -                           | -                                |
| (5) Itambé São Paulo        | (b)           | 0,00%                             | -                             | -                           | -                                |
| (6) Femsa Parque Novo Mundo | (a)           | 0,00%                             | 10 anos                       | 8,50% a.a.                  | 7,50% a.a.                       |
| (7) BRF Fortaleza           | (a)           | 0,00%                             | 12 anos                       | 8,25% a.a.                  | 8,00% a.a.                       |
| (8) BTLG SBC                | (c)           | 0,00%                             | -                             | -                           | -                                |
| (9) BTLG Jundiaí I          | (a)           | 0,00%                             | 11 anos                       | 8,00% a.a.                  | 8,00% a.a.                       |
| (10) BTLG Araçatuba         | (a)           | 0,00%                             | 12 anos                       | 7,75% a.a.                  | 9,00% a.a.                       |
| (11) BTLG Castello Branco   | (a)           | 0,00%                             | 10 anos                       | 8,00% a.a.                  | 8,00% a.a.                       |
| <b>Empreendimento</b>       | <b>Método</b> | <b>30/06/2020</b>                 |                               |                             |                                  |
|                             |               | <b>Percentual de<br/>vacância</b> | <b>Período de<br/>análise</b> | <b>Taxa de<br/>desconto</b> | <b>Taxa de<br/>capitalização</b> |
| (1) Koch Navegantes         | (a)           | 0,00%                             | 10 anos                       | 9,00 % a.a.                 | 8,00 % a.a.                      |
| (2) Supermarket Dutra       | (a)           | 0,00%                             | 10 anos                       | 8,50 % a.a.                 | 8,00 % a.a.                      |
| (3) Magna Vinhedo           | (a)           | 0,00%                             | 10 anos                       | 9,25 % a.a.                 | 8,00 % a.a.                      |
| (4) Ceratti Vinhedo         | (a)           | 0,00%                             | 10 anos                       | 9,00 % a.a.                 | 8,00 % a.a.                      |
| (5) Itambé São Paulo        | (a)           | 0,00%                             | 10 anos                       | 8,50 % a.a.                 | 7,50 % a.a.                      |
| (6) Femsa Parque Novo Mundo | (a)           | 0,00%                             | 10 anos                       | 8,00 % a.a.                 | 7,50 % a.a.                      |

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2020**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(a) O valor justo correspondentes as propriedades para investimentos está suportados por laudos de avaliação realizados pela Cushman & Wakefield, datados em maio de 2021, e formalmente aprovados pela administração em agosto de 2021. 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. Ressaltando 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.

A Cushman & Wakefield que 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.

(b) Conforme mencionado na nota 7.2 (a) acima, em 04 de maio de 2021 o fundo assinou o compromisso de compra e venda de imóveis e outras avenças referente a venda dos imóveis: (i) Itambé São Paulo; (ii) Supermarket Dutra; (iii) Magna Vinhedo; (iv) Ceratti Vinhedo. 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 imóveis em 30 de junho de 2020 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação.

(c) O valor justo correspondentes a propriedade para investimento está suportado por laudos de avaliação realizados pela Compass Avaliações Imobiliárias, datados em maio de 2021, e formalmente aprovados pela administração em agosto de 2021. O valor justo que foi estimado por meio de método comparativo direto de dados de mercado. Grau de Fundamentação: Grau I e grau de precisão: Grau III.

A Compass Avaliações Imobiliárias que atualmente é homologada no Banco Itaú. Realizou trabalhos relevantes no mercado devido ao grande número de Estudos de Viabilidades já executados (mais de 300), acompanhamento de obras (mais de 100), Avaliações de Imóveis de Grande Porte como Shoppings, Hotéis, Supermercados, Galpões Logísticos, Fazendas, etc. Possui também projetos específicos para o mercado imobiliário como a "Validação de Laudos de Avaliação" e a Análise de Carteira de Fundos de Investimentos Imobiliários. Utiliza diversas metodologias para execução dos trabalhos o Método da Renta, Inferência Estatística e Involutivo com implantação e modelo do produto.

**8. Receita de aluguéis**

|                     | <b>30/06/2021</b> | <b>30/06/2020</b> |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Receita de aluguéis | 39.584            | 9.797             |
|                     | <b>39.584</b>     | <b>9.797</b>      |

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**

|                       | <b>30/06/2021</b> | <b>30/06/2020</b> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Taxa de administração | 11.054            | 1.396             |
|                       | <b>11.054</b>     | <b>1.396</b>      |

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 serviços 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 captação de recursos**

|                                                                                     | <b>30/06/2021</b> | <b>30/06/2020</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Obrigações por captação de recursos - Imóvel BRF Fortaleza                          | 33.081            | 33.000            |
| Obrigações por captação de recursos - Imóveis BTLG Araçatuba e BTLG Castello Branco | 22.077            | -                 |
|                                                                                     | <b>55.158</b>     | <b>33.000</b>     |
| Circulante                                                                          | -                 | -                 |
| Não circulante                                                                      | 55.158            | 33.000            |

Em maio de 2020, o Fundo celebrou o contrato de compra e venda no imóvel BRF Fortaleza pelo preço total de R\$ 120.000, sendo R\$ 87.000 pago à vista e R\$ 33.000 a prazo. Para pagamento do montante a prazo, o Fundo assinou em julho de 2020 o contrato de Cessão de Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI") com a Vert Companhia Securitizadora, sendo o pagamento em 142 parcelas mensais após transcorrido o prazo de 24 meses de carência, acrescidas de juros correspondentes a 100% do CDI + 3,062%;

Em maio de 2021, foi realizada a amortização parcial da empresa investida REC Betim Empreendimentos e Participações S.A (Nota 5.2 (b)), com isso o Fundo assumiu obrigação por captação de recurso, que foi emitida em outubro de 2020 no montante de R\$ 22.000 por meio da celebração, nesta data, do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", na qual foi cedido à Fiduciária os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com o propósito servir de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 25ª emissão da Securitizadora VERT Companhia Securitizadora, sendo o pagamento em 51 parcelas mensais após transcorrido o prazo de 18 meses de carência, acrescidas de juros correspondentes a 100% do CDI de 4,395%.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2020**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

A movimentação ocorrida na conta obrigações por captação de recursos está descrita a seguir:

|                                                           |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>                       | <b>33.000</b> |
| Constituição de obrigação por aquisição de imóveis        | 22.000        |
| Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis  | 1.839         |
| Pagamento de juros por obrigações na aquisição de imóveis | (1.681)       |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2021</b>                       | <b>55.158</b> |

**11. Obrigações por aquisição de imóveis**

|                                                          | <b>30/06/2021</b> | <b>30/06/2020</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Obrigações por aquisição de imóveis - Imóvel BTLG SBC    | 47.613            | -                 |
| Obrigações por aquisição de imóveis - Empreendimentos GP | 45.000            | -                 |
|                                                          | <b>92.613</b>     | <b>-</b>          |
| Circulante                                               | 45.000            | -                 |
| Não circulante                                           | 47.613            | -                 |

Em outubro de 2020 o Fundo adquiriu 25% do imóvel localizado no município localizado em São Bernardo do Campo (antigo imóvel da Ford Motors Brasil Ltda), pelo montante total de R\$245.330, dos quais (i) R\$ 187.300 foram pagos na data da aquisição e (ii) R\$ 57.830, sem correção monetária, a serem pagos até o dia 30 de outubro de 2023.

Em fevereiro de 2021 o Fundo adquiriu 3 empresas, sendo: i) GRP GP20 Empreendimentos S.A; ii) GRP GP23 Empreendimentos S.A; e GRP GP28 Empreendimentos S.A. com imóveis localizados no Estado de São Paulo (Nota 5.2(b)). A compra foi realizada pelo montante total de R\$194.786. O pagamento será realizado da seguinte forma: (i) uma parcela inicial de R\$149.786 que foi desembolsada a título de sinal em fevereiro de 2021; e (ii) R\$45.000 a ser pago no prazo de 12 meses, contados da efetivação do primeiro pagamento.

A movimentação ocorrida na conta obrigações por aquisição de imóveis está descrita a seguir:

|                                                      |               |
|------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>                  | <b>-</b>      |
| Constituição de obrigação por aquisição de imóveis   | 102.830       |
| Pagamento da parcela à prazo na aquisição de imóveis | (10.217)      |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2021</b>                  | <b>92.613</b> |

**12. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo deve 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:

|                                                                                                                | <b>30/06/2021</b> | <b>30/06/2020</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rendimentos</b>                                                                                             |                   |                   |
| Lucro líquido do período/exercício                                                                             | 91.498            | 6.619             |
| Provisão pra crédito em liquidação duvidosa                                                                    | 87                | -                 |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIIs)                                   | (3.930)           | -                 |
| Lucro (prejuízo) com transações de venda de imóvel                                                             | (3.357)           | -                 |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento                                                        | 303               | 2.704             |
| Despesas (receitas) não pagas/recebidas                                                                        | (721)             | 18                |
| Despesas com correção e atualização monetária por captação de recursos                                         | 84                | -                 |
| Valores a receber de aluguéis securitizados                                                                    | (1.031)           | -                 |
| <b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>                                   | <b>82.933</b>     | <b>9.341</b>      |
| Constituição/(reversão) de reserva para contingência                                                           | (911)             | 38                |
| <b>(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo a serem aprovados em AGC</b>                                   | <b>(911)</b>      | <b>38</b>         |
| <b>Rendimentos apropriados</b>                                                                                 | <b>82.022</b>     | <b>9.379</b>      |
| Rendimentos (a distribuir)                                                                                     | (15.329)          | (1.697)           |
| Rendimentos de exercícios/ períodos anteriores pagos no exercício                                              | 1.697             | 1.507             |
| <b>Rendimentos líquidos pagos no exercício/período</b>                                                         | <b>68.390</b>     | <b>9.189</b>      |
| <b>Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)</b>                                          | <b>4,49</b>       | <b>2,72</b>       |
| % do resultado período/ exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93) | 98,90%            | 100,41%           |
| Diferença entre a distribuição declarada e paga                                                                | 911               | (38)              |

**13. Patrimônio líquido**

**13.1 Cotas integralizadas**

|                                                 | <b>30/06/2021</b> |                  | <b>30/06/2020</b> |                |
|-------------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|----------------|
|                                                 | <b>Quantidade</b> | <b>R\$</b>       | <b>Quantidade</b> | <b>R\$</b>     |
| Cotas de investimentos a integralizar           | 15.228.960        | 1.571.702        | 3.384.501         | 335.119        |
|                                                 | <b>15.228.960</b> | <b>1.571.702</b> | <b>3.384.501</b>  | <b>335.119</b> |
| <b>Valor por cota (valor expresso em reais)</b> |                   | <b>103,20</b>    |                   | <b>99,02</b>   |

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2020**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**13.2 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; (b) não ultrapasse o patrimônio líquido do Fundo em R\$ 3.000.000; e (c) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

No exercício findo em 30 de junho de 2021 e período findo em 30 de junho de 2020, o Fundo efetuou as seguintes emissões de cotas:

Em julho de 2020, foi realizada a 8ª emissão de cotas no montante de R\$ 369.815 com valor unitário de R\$ 102,76, totalizando 3.600.000 cotas totalmente subscritas e integralizadas. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 9.887, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Em outubro de 2020, foi realizada a 9ª emissão de cotas no montante de R\$ 621.000 com valor unitário de R\$ 109,50, totalizando 6.000.000 cotas totalmente subscritas e integralizadas. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 20.181, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Em junho de 2021, foi realizada a 10ª emissão de cotas no montante de R\$ 245.768 com valor unitário de R\$ 103,50, totalizando 2.244.459 cotas totalmente subscritas e integralizadas. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 5.751, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

**13.3 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 exercício findo em 30 de junho de 2021 não houve amortização de cotas.

**13.4 Gastos com colocação de cotas**

|                               | 30/06/2021    | 30/06/2020   |
|-------------------------------|---------------|--------------|
| Gastos com colocação de cotas | 40.481        | 4.662        |
|                               | <b>40.481</b> | <b>4.662</b> |

Durante o período, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

**13.5 Reserva de contingência**

|                         | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
|-------------------------|------------|------------|
| Reserva de contingência | 919        | 8          |
|                         | <b>919</b> | <b>8</b>   |

Para a constituição ou reposição, o Fundo pode seguir com 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.

**14. Retorno sobre patrimônio líquido**

|                                                      | 30/06/2021   | 30/06/2020   |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Lucro líquido do período/exercício                   | 91.498       | 6.619        |
| Patrimônio líquido inicial                           | 335.657      | 203.734      |
| <b>Adições/deduções</b>                              |              |              |
| Cotas de investimentos integralizadas                | 1.236.583    | 137.708      |
| Gastos com colocação de cotas                        | (35.819)     | (3.025)      |
| Total das adições/deduções                           | 1.200.764    | 134.683      |
| <b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b> | <b>5,96%</b> | <b>1,96%</b> |

(\*) 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.

**15. Encargos debitados ao Fundo**

|                                                          | 30/06/2021       |              | 30/06/2020     |              |
|----------------------------------------------------------|------------------|--------------|----------------|--------------|
|                                                          | Valores          | Percentual   | Valores        | Percentual   |
| Despesas de tributos municipais e federais               | -                | 0,00%        | 75             | 0,02%        |
| Despesas de comissões                                    | 445              | 0,04%        | 58             | 0,02%        |
| Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis | 56               | 0,00%        | 1              | 0,00%        |
| Despesa de consultoria                                   | 296              | 0,02%        | 5              | 0,00%        |
| Taxa de administração - Fundo                            | 11.054           | 0,93%        | 1.396          | 0,44%        |
| Taxa de fiscalização da CVM                              | 61               | 0,01%        | 21             | 0,01%        |
| Outras (receitas) despesas operacionais                  | 186              | 0,02%        | 190            | 0,06%        |
|                                                          | <b>12.098</b>    | <b>1,02%</b> | <b>1.746</b>   | <b>0,55%</b> |
| <b>Patrimônio líquido médio do exercício/período</b>     | <b>1.186.661</b> |              | <b>316.275</b> |              |

**16. 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).

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2020**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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.

**17. 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.

**18. 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.

**19. Partes relacionadas**

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas 5.1, 9 e 18.

**20. 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:

| Ativos                                                         | 30/06/2021 |                |                  |                  |
|----------------------------------------------------------------|------------|----------------|------------------|------------------|
|                                                                | Nível 1    | Nível 2        | Nível 3          | Total            |
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> |            |                |                  |                  |
| Operações compromissadas                                       | 118.889    | -              | -                | 118.889          |
| Cotas de fundo de renda fixa                                   | -          | 300.000        | -                | 300.000          |
| Propriedades para investimento                                 | -          | -              | 1.002.471        | 1.002.471        |
| Cotas de fundos imobiliários                                   | 76.592     | -              | -                | 76.592           |
| Ações de companhias fechadas                                   | -          | -              | 205.133          | 205.133          |
| <b>Total do ativo</b>                                          | <b>-</b>   | <b>300.000</b> | <b>1.207.604</b> | <b>1.703.085</b> |
|                                                                |            |                |                  |                  |
| Ativos                                                         | 30/06/2020 |                |                  |                  |
|                                                                | Nível 1    | Nível 2        | Nível 3          | Total            |
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> |            |                |                  |                  |
| Cotas de fundo de renda fixa                                   | -          | 52.437         | -                | 52.437           |
| Propriedades para investimento                                 | -          | -              | 316.907          | 316.907          |
| <b>Total do ativo</b>                                          | <b>-</b>   | <b>52.437</b>  | <b>316.907</b>   | <b>369.344</b>   |

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, cotas de fundos de investimento imobiliário, ações de companhias fechadas 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).

**21. Outras informações**

**21.1** Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2021, 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.

**21.2** 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.

**21.3** Prêmio por pagamento antecipado da aquisição do imóvel em construção (vide Nota 7 e Nota 11). Conforme Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças, o comprador poderá realizar antecipações de forma integral ou parcial do pagamento do saldo ou do valor adicional, periodicamente, a seu exclusivo critério quanto à periodicidade e ao valor de tal pagamento antecipado, limitado ao valor do(s) pagamento(s) antecipado(s) realizado(s). Caso realize um pagamento antecipado relacionado ao saldo, considerando o custo de oportunidade para o comprador e que não terá direito a receita de locação do Empreendimento até a sua posse na Fração Ideal dos Imóveis, fará jus ao recebimento de um bônus mensal líquido, cujo cálculo, data de pagamento e demais características encontram-se definidos no contrato.

**21.4** Em 22 de junho de 2021, foi divulgado o Ato Único do Administrador contendo a aprovação da alteração do Regulamento do Fundo, com as seguintes alterações:

(i) a alteração do caput do Art. 3º do Regulamento, que passará a vigorar com a seguinte nova redação: "Art. 3º - Os recursos do FUNDO serão geridos e aplicados pela ADMINISTRADORA, a qual será aconselhada e/ou orientada pela GESTORA, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do FUNDO se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º retro, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:"

(ii) a inclusão do § 5º no Art. 20 do Regulamento, que vigorará com a seguinte redação: "§ 5º Adicionalmente, correrão por conta da ADMINISTRADORA todas as despesas não expressamente previstas na Instrução CVM nº 472/08 como encargos do FUNDO."

(iii) a inclusão do § 5º no Art. 31 do Regulamento, que vigorará com a seguinte redação: "§ 5º Para fins do disposto no inciso XI deste artigo, ressalta-se que os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA, a GESTORA ou consultor especializado sempre dependerão de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral."

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2020**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(iv) a alteração do caput do Art. 39 do Regulamento, que passará a vigorar com a seguinte nova redação: "Art. 39 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela ADMINISTRADORA a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à ADMINISTRADORA, cujo prazo mínimo para resposta dos cotistas deverá ser de (a) 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias e (b) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472."

Em vista do cenário decorrente do avanço do COVID-19 e seguindo as determinações e recomendações das autoridades públicas, informamos que os Shoppings do portfólio do Fundo sofreram medidas restritivas na sua operação, seja por iniciativa do poder público ou de forma voluntária, as quais, inclusive, impactaram negativamente na performance do Fundo, na precificação das cotas do Fundo e na sua distribuição de resultado.

**22. Eventos subsequentes**

**22.1** Em 19 de julho de 2021, após superadas as condições precedentes do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda do ativo localizado em Ribeirão Preto, o Fundo adquiriu o imóvel. O valor da aquisição foi de R\$ 169.200, sendo que o pagamento de R\$ 69.200 foi efetuado com o caixa do Fundo e o saldo remanescente de R\$ 100.000 será pago a prazo, conforme a emissão de duas séries de certificados de recebíveis imobiliários, a primeira de R\$ 60.000 e a segunda de R\$ 40.000, ambas sem multa de pré-pagamento.

**22.2** Em 28 de julho de 2021, foi registrada a oferta pública de distribuição primária de cotas da 11ª emissão. Inicialmente, 4.708.541 (quatro milhões, setecentas e oito mil, quinhentas e quarenta e uma) Novas Cotas, equivalentes a, inicialmente, R\$499.999 (quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil), considerando a subscrição pelo Preço de Emissão. O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R\$106,19 (cento e seis reais e dezenove centavos) por Nova Cota. Em 10 de setembro de 2021, foi comunicado ao mercado o cancelamento da 11ª emissão.

**Beatriz Oliveira Reis Brunner**  
**Contadora**  
**CRC: SP- 296.266/O-2**

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

\* \* \*