

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística

CNPJ (36.642.244/0001-15)

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

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística (“Fundo”) que compreendem os balanços patrimoniais em 30 de junho de 2022 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 Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística em 30 de junho de 2022, 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.

Ênfase – Propriedades para investimento – Registro Fiduciário

Conforme mencionado na nota explicativa 7 às demonstrações financeiras, a transferência da propriedade fiduciária dos imóveis Coruripe, Vila Velha e Itumbiara, até a emissão de nosso relatório, não foram concluídas, devido ao processo de atualização da matrícula dos imóveis. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Propriedade para investimento

Em 30 de junho de 2022, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo, no montante de R\$ 429.195 mil, que representavam 66,97% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desses saldos 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 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, análises sobre as matrículas das propriedades e pesquisas on-line para validação da existência das propriedades para investimento, bem como o envolvimento de especialistas em avaliação para revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades 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. Analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

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

Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

Em 30 de junho de 2022, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 185.034 mil representava 28,87% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte e de liquidez, além do fato de sua precificação se utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado, verificação das liquidações financeiras das aquisições, vendas, amortizações e juros ocorridas durante o período, o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos e a análise de suficiência das garantias envolvidas nos instrumentos financeiros avaliados. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo 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 10 às demonstrações financeiras.

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 Investimentos Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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 da Administradora 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 concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Administradora do Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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 2022.

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



Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística**CNPJ: 36.642.244/0001-15****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2022 e 2021**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2022	% PL	30/06/2021	% PL
Circulante					
Disponibilidades		-	0,00%	1	0,00%
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Certificados de depósitos bancários	5.1 (a)	-	0,00%	58.183	9,49%
Cotas de fundo de renda fixa	5.1 (b) e (c)	32.488	5,07%	149.392	24,36%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2	14.042	2,19%	12.123	1,98%
Aluguéis a receber	6	3.133	0,49%	-	0,00%
Adiantamentos para aquisição de imóveis		-	0,00%	127	0,02%
Outros créditos		27	0,00%	5	0,00%
		49.690	7,75%	219.831	35,85%
Não Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2	170.992	26,68%	158.110	25,78%
		170.992	26,68%	158.110	25,78%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		394.665	61,58%	392.663	64,03%
Ajuste de avaliação ao valor justo		34.530	5,39%	10.431	1,70%
	7	429.195	66,97%	403.094	65,73%
Total do ativo		649.877	101,40%	781.035	127,37%
Passivo	Nota	30/06/2022	% PL	30/06/2021	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	10	5.958	0,93%	3.964	0,65%
Impostos e contribuições a recolher		17	0,00%	28	0,00%
Provisões e contas a pagar	19.2	2.988	0,47%	2.383	0,39%
Antecipação de aluguéis	19.1	-	0,00%	18.570	3,03%
Obrigações por aquisição de imóveis	8	-	0,00%	142.878	23,30%
		8.963	1,40%	167.823	27,37%
Total do passivo		8.963	1,40%	167.823	27,37%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	624.119	97,38%	624.119	101,78%
Gastos com colocação de cotas	11.4	(25.256)	-3,94%	(25.256)	-4,12%
Lucros acumulados		42.051	6,56%	14.349	2,34%
Total do patrimônio líquido		640.914	100,00%	613.212	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		649.877	101,40%	781.035	127,37%

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

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

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

	Nota	30/06/2022	30/06/2021
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	6	36.500	10.916
		36.500	10.916
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	24.098	10.431
		24.098	10.431
Resultado líquido de propriedades para investimento		60.598	21.347
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	22.396	6.807
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	10.732	414
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	(5.275)	7
Resultado líquido de atividades imobiliárias		27.853	7.228
Outros ativos financeiros			
Receitas de ativos de renda fixa		5.943	2.427
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	13	(1.354)	(404)
		4.589	2.023
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração	9 e 13	(6.361)	(2.804)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(311)	(186)
		(6.672)	(2.990)
Lucro líquido do período		86.368	27.608
Quantidade de cotas integralizadas	11.1	5.982.736	5.982.736
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		14,44	4,61
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		107,13	102,50

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

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística**CNPJ: 36.642.244/0001-15****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021**

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 28 de janeiro de 2021	11.1	624.119	-	-	624.119
Gastos com colocação de cotas	11.4	-	(25.256)	-	(25.256)
Lucro líquido do período		-	-	27.608	27.608
Rendimentos apropriados	10	-	-	(13.259)	(13.259)
Em 30 de junho de 2021		624.119	(25.256)	14.349	613.212
Lucro líquido do exercício		-	-	86.368	86.368
Rendimentos apropriados	10	-	-	(58.666)	(58.666)
Em 30 de junho de 2022		624.119	(25.256)	42.051	640.914

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

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do fluxo de caixa (método direto) do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais

	30/06/2022	30/06/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	14.797	10.916
Recebimento antecipado de aluguéis	-	18.570
Pagamento de taxa de administração	(6.382)	(2.253)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	292	(80)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(1.354)	(404)
Caixa líquido das atividades operacionais	7.353	26.749
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	5.943	2.427
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	279.338	8.204
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(279.755)	(174.205)
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	13.469	2.996
Adiantamento para aquisição de imóveis para renda	127	-
Recebimento de opção de compra de imóvel	-	1.721
Pagamento de adiantamento de imobilização	-	(127)
Aquisição de propriedades para investimento	(144.881)	(249.785)
Caixa líquido das atividades de investimento	(125.759)	(408.769)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	-	624.119
Pagamento de gastos com colocação de cotas	-	(25.256)
Rendimentos distribuídos	(56.672)	(9.295)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	(10)	28
Caixa líquido das atividades de financiamento	(56.682)	589.596
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(175.088)	207.576
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	207.576	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	32.488	207.576

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

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística
CNPJ: 36.642.244/0001-15
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, 11 de novembro de 2020, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, e início de suas atividades em 28 de janeiro de 2021.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio de investimento em direitos reais sobre imóveis não residenciais, construídos ou não, com a localização e características previstas no regulamento do Fundo, preponderantemente no segmento logístico e industrial da cadeia do agronegócio e com a finalidade principal de produção, armazenagem e processamento de itens, tais como matérias-primas, insumos, produtos intermediários e finais da cadeia do agronegócio, e combustíveis, assim como no segmento de portos, principalmente em terminais de transbordo intermodal (áreas de passagem/troca rápida de modo de transporte) e retro área de portos ("Ativos Alvo"), que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação, incluindo sua locação atípica, inclusive na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 ("Lei do Inquilinato") e por meio de contratos de built-to-suit, retrofit ou sale and leaseback, desde que atendam ao previsto na política de investimentos do Fundo.

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

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2022:

BTAL11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	100,79
Agosto	94,99
Setembro	95,08
Outubro	92,50
Novembro	89,00
Dezembro	98,24
Janeiro	94,97
Fevereiro	94,14
Março	98,00
Abril	97,58
Maior	98,88
Junho	94,62

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 28 de setembro de 2022.

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 valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos de investimento

Não negociados na B3 S.A, as cotas de fundos de investimento 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.

3.3.2 Certificados de depósitos bancários

Certificados de depósitos bancários - pós-fixados: por se tratar de títulos com esta característica, os seus valores nominais são corrigidos por um percentual de CDI.

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística
CNPJ: 36.642.244/0001-15
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.4 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.4.1 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através da metodologia descrita na nota 5.2. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 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 negociação entre as partes envolvidas. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período, em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.6 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.7 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.8 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.5, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 6.

3.10 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística
CNPJ: 36.642.244/0001-15
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.7 Risco tributário

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

4.1.8 Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

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 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

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

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	30/06/2022	30/06/2021
(a) Certificados de depósitos bancários	-	58.183
(b) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic	-	8.653
(c) Cotas do Itaú Soberano	32.488	140.739
	32.488	207.575

(a) Está composto por CDBs do Banco BTG Pactual, com taxa de remuneração de 99% do CDI e vencimento 24 de fevereiro de 2022.

(b) 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.

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

5.2 De caráter imobiliário

	30/06/2022	30/06/2021
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	185.034	170.233
	185.034	170.233
Circulante	14.042	12.123
Não circulante	170.992	158.110

Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

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

30/06/2022										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Habitasec Securitizadora S.A.	21C0730879	(1)	n/a	233ª Série	17/03/2021	17/03/2031	IPCA + 6,75%	106.000	121.138	116.632
Travessia Securitizadora S.A.	21B0756405	(1)	n/a	48ª Serie	19/02/2021	19/02/2031	IPCA + 9,3%	60.000	69.164	68.402
									190.303	185.034

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Travessia (www.grupotravessia.com/empresa/travessia-securitizadora-s-a/) e Habitasec (www.habitasec.com.br).

30/06/2021										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Habitasec Securitizadora S.A.	21C0730879	(1)	n/a	233ª Série	17/03/2021	17/03/2031	IPCA + 6,75%	106.000	108.443	108.443
Travessia Securitizadora S.A.	21B0756405	(1)	n/a	48ª Serie	19/02/2021	19/02/2031	IPCA + 9,3%	60.000	61.783	61.790
										170.233

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Travessia (www.grupotravessia.com/empresa/travessia-securitizadora-s-a/) e Habitasec (www.habitasec.com.br).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	30/06/2022
Habitasec Securitizadora S.A.	(1)	Companhia Agropastoril Vale da Piragiba	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de	116.632
Travessia Securitizadora S.A.	(1)	Andali S.A	Direitos Creditórios e Fiança	68.402
				185.034

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística
CNPJ: 36.642.244/0001-15
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	30/06/2021
Habitasec Securitizadora S.A.	(1)	Andali S.A	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de	108.443
Travessia Securitizadora S.A.	(1)	Companhia Agropastoril Vale da Piragiba	Direitos Creditórios e Fiança	61.790
				170.233

Legendas

Lastro

(1) - Lastro em debênture

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Movimentação do exercício/período

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	174.205
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(8.204)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	7
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	6.807
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	414
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.996)
saldo em 30 de junho de 2021	170.233
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	279.755
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(279.338)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(5.275)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	22.396
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	10.732
Recebimento de cupom de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(13.469)
Saldo em 30 de junho de 2022	185.034

6. Contas a receber

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

Prazo	30/06/2022	30/06/2021
A vencer	3.133	-
	3.133	-

No exercício findo em 30 de junho de 2022 e 2021 o resultado do Fundo com receita de aluguel totalizou:R\$ 36.500 (2021 - R\$ 10.916).

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo de 30/06/2022	Valor justo de 30/06/2021
(1) I. Riedi Toledo. Imóvel localizado na BR 467, KM 256, Toledo/PR, inscrito sob as matrículas 73.006 e 73.008, 1º CRI de Toledo/PR - ("Imóvel"), com 12.861,92 m2 de área.	50.938	46.071
(2) Coruripe - Terminal Intermodal. imóvel localizado na rua Frutal, 689, Iturama/MG, inscrito sob a matrícula 40.360, junto ao Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Iturama/MG – ("Imóvel"), com área total de 25.000,00 m2.(*)	91.039	99.496
(3) I. Riedi Ibema. Imóvel localizado na Rodovia BR 277, KM 533, Ibema/PR, inscrito sob as matrículas 8.447 e 8.626 do Registro de Imóveis da Comarca de Catanduvas/PR ("Imóvel"), com área total de 4.897,48 m2.	22.804	21.661
(4) TPES - Terminal Portuário. Imóvel localizado na Rua Rio Verde, 101, Vila Velha/ES, inscrito sob as matrículas nº 1.840, 1.841, 1.842, 1.843 e 1.844 do Cartório de Registro Geral de Imóveis da 2ª Zona do Juízo de Vila Velha, da Comarca de Vitória/ES - "Imóvel"e com área de terreno de 4.436,44 m2. (*)	50.712	48.594
(5) I. Riedi Pérola. Imóvel localizado na Rodovia PR 182, km 34 – Maripá/PR, inscrito sob a matrícula nº 8.092 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maripá/PR – "Imóvel Pérola", com área total de 7.126,93 m2.	19.122	15.333
(6) I. Riedi Salete. Imóvel localizado na Rodovia PR 364, km 579 – Palotina/PR, inscrito sob a matrícula nº 9.779 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Palotina/PR - "Imóvel Salete", com área total de 6.966,44 m2.	23.694	20.790
(7) I.Riedi Cascavel. Imóvel localizado na Estrada da Pedreira No 151 – Bairro 15 de Novembro, Cascavel/PR, inscrito sob a matrícula nº 27.967 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cascavel/PR - "Imóvel Cascavel", com área total de 9.380,09 m2.	32.640	30.402
(8) Armazem Refrigerado Comfrio. Imóvel localizado na Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves, 1171, Itumbiara/GO, inscrito sob a matrícula 24.825 do registro de imóveis da 1ª circunscrição - Itambira/GO) – ("Imóvel"), com área total de 19.977,10 m2. (*)	45.219	45.241
(9) Armazem Graneleiro - FS. Imóvel localizado na Rodovia BR 242, KM 75 no Município de Nova Ubiratã/MT, inscrito sob a matrícula 339 do 1º cartório de RI - Ubiratã/MT) com área total de 25.000,00 m2.	93.027	75.506
	429.195	403.094

(*) O processo de atualização das matrículas das propriedades para investimento está em andamento.

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

Aquisição de propriedades pra investimento	249.785
Obrigações por aquisição de imóveis	142.878
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	10.431
Saldo em 30 de junho de 2021	403.094
Aquisição de propriedades pra investimento	144.881
Obrigações por aquisição de imóveis	(142.878)
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	24.098
Saldo em 30 de junho de 2022	429.195

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2021			
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto
(1) Imóvel Toledo - (a)	(a)	0%	06/2021	10%
(2) Imóvel Coruripe - (b)	(a)	0%	n/a	n/a
(3) Imovel Ibema - (a)	(a)	0%	06/2021	10%
(4) Imóvel Vila Velha - (a)	(a)	0%	06/2021	10%
(5) Imóvel Pérola - (a)	(a)	0%	06/2021	10%
(6) Imóvel Salete - (a)	(a)	0%	06/2021	10%
(7) Imóvel Cascavel - (a)	(a)	0%	06/2021	10%
(8) Imóvel Itumbiara - (c)	(a)	0%	n/a	n/a
(9) Imóvel Nova Ubiratã - (d)	(b)	0%	n/a	n/a

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística
CNPJ: 36.642.244/0001-15
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa IHS Markit e formalmente aprovados pela administração em junho de 2022. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio do método comparativo direto de dados de mercado, é aquele que define o valor do imóvel de forma imediata por meio de comparação direta com dados de elementos semelhantes e que se situem em suas proximidades.

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado em análise. Para a determinação do valor do terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica. O valor referente à edificação será determinado através da aplicação do MÉTODO COMPARATIVO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO DE BENFEITORIAS que pode ser definido como aquele que apropria o valor das benfeitorias através da reprodução dos custos de seus componentes. A composição dos custos é feita com base em orçamento detalhado ou sumário, em função do rigor do trabalho avaliatório. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico ou obsolescência funcional das referidas benfeitorias.

A IHS Markit (NYSE: INFO) é líder mundial em informações críticas, análises e soluções para as principais indústrias e mercados que impulsionam as economias em todo o mundo. A empresa fornece a última geração de informações, análise e soluções para clientes nas áreas de negócios, finanças e governos, melhorando a sua eficiência operacional e fornecendo insights profundos que levam a decisões bem informadas e confiáveis. A IHS Markit possui mais de 50.000 clientes empresariais e governamentais, incluindo 80 por cento das empresas Fortune Global 500 e as principais instituições financeiras do mundo.

8. Obrigações por aquisições de imóveis

Em 1º de fevereiro de 2021 o Fundo celebrou com a I.Riedi Grãos e Insumos a aquisição de um imóvel (Imóvel Toledo) no qual se encontra um Complexo Industrial de Sementes. A compra foi realizada pelo valor de R\$ 41.566 ("Preço da Venda"), pagos pelo Fundo na mesma data. Trata-se de uma operação de Sale & Leaseback (SLB), razão pela qual o Fundo também celebrou com I.Riedi, Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica ("Contrato de Locação") pelo período de dez anos, com início de sua vigência na mesma data, e aluguel mensal de R\$ 320, corrigido anualmente pelo IPCA.

Em 4 de fevereiro de 2021 o Fundo celebrou com a Usina Coruripe Açúcar e Alcool S/A ("Coruripe") e GTW Agronegócios S/A ("GTW"), em conjunto com Coruripe, ("Vendedoras") a aquisição de um terreno com área total de 60,1611ha localizado em Iturama/MG, atualmente inserida em área maior (imóvel Coruripe). Neste Imóvel será edificado um Terminal Intermodal de Transbordo, com área construída de aproximadamente 153.876,39 m2, viabilizado por meio de uma operação de Built-to-Suit (BTS), razão pela qual o Fundo celebrou com Coruripe, também na presente data, Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica ("Contrato de Locação") pelo prazo de quinze anos, com início de vigência nesta data e aluguel mensal de R\$ 633, corrigido anualmente pelo IPCA. O investimento total neste projeto está avaliado em R\$ 83.538 ("Preço"), a ser pago pelo Fundo em uma conta específica ("Conta Escrow"). Em 30 de abril de 2021, o valor a ser pago teve um incremento de R\$ 15.801 em relação ao valor inicial, totalizando R\$ 99.339.

Em 26 de fevereiro de 2021, o Fundo celebrou com a I.Riedi Grãos e Insumos ("I.Riedi") a aquisição de um imóvel (Imóvel Ibema), no qual se encontra um centro de recebimento de grãos. A compra foi realizada pelo valor de R\$ 21.146 ("Preço da Venda"), pagos pelo Fundo na mesma data. Trata-se de uma operação de Sale & Leaseback (SLB), razão pela qual o Fundo também celebrou com I.Riedi Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica ("Contrato de Locação") pelo período de dez anos, com início de sua vigência na mesma data, e aluguel mensal de R\$ 163, corrigido anualmente pelo IPCA.

Em 4 de março de 2021, o Fundo celebrou com a TPES – Terminal Portuário do Espírito Santo S.A. ("TPES" e/ou Locatária) e Liquiport Vila Velha S.A. ("Liquiport" e/ou Interviente e, em conjunto com TPES, "Vendedoras") o a aquisição de um imóvel localizado em Vila Velha/ES (Imóvel Vila Velha). Neste Imóvel, foi edificado um Terminal Portuário privado de graneis líquidos, que será objeto de um contrato de locação atípica na modalidade Sale & Leaseback ("SLB") com a TPES. O investimento total neste projeto está avaliado em R\$ 47.875 ("Preço"), pagos pelo Fundo através de um sinal de R\$13.843 em 04/03/2021, e o restante a ser pago por ocasião da lavratura da competente Escritura, tudo nos termos acordados no CCV firmado na mesma data. Por tratar-se de operação de SLB, o Fundo também celebrou com TPES Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica ("Contrato de Locação"), com prazo de dez anos, início de vigência na mesma data e aluguel mensal de R\$ 381, corrigido anualmente pelo IPCA.

Em 31 de março de 2021, o Fundo celebrou com a I.Riedi Grãos e Insumos ("I.Riedi") a aquisição de três novos ativos, no montante total de R\$ 58.987, conforme abaixo indicados:
Imóvel 1: Pérola: A compra foi realizada pelo valor de R\$ 12.243 ("Preço da Venda"), pagos pelo Fundo em 31 de março de 2021. Trata-se de uma operação de Sale & Leaseback (SLB), razão pela qual o Fundo também celebrou com a I.Riedi, Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica ("Contrato de Locação") pelo período de dez anos, com início de sua vigência na mesma data e aluguel mensal de R\$ 94, corrigido anualmente pelo IPCA.
Imóvel 2: Salete : A compra foi realizada pelo valor de R\$ 20.033 ("Preço da Venda"), sendo R\$ 6.163 pagos pelo Fundo em 31 de março de 2021 à título de sinal. O saldo, no montante de R\$ 13.870, será pago após superada a Condição Resolutiva pactuada, comum para este tipo de operação. Trata-se de uma operação de Sale & Leaseback (SLB), razão pela qual o Fundo também celebrou com I.Riedi, Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica ("Contrato de Locação") pelo período de dez anos, com início de sua vigência na mesma data e aluguel mensal de R\$ 154, corrigido anualmente pelo IPCA.
Imóvel 3: Cascavel: A compra foi realizada pelo valor de R\$ 26.711 ("Preço da Venda"), sendo R\$ 12.411 pagos pelo Fundo em 31 de março de 2021 à título de sinal. O saldo, no montante de R\$ 14.300, será pago após superada a Condição Resolutiva pactuada, comum para este tipo de operação. Trata-se de uma operação de Sale & Leaseback (SLB), razão pela qual o Fundo também celebrou com I.Riedi, Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica ("Contrato de Locação") pelo período de dez anos, com início de sua vigência na mesma data e aluguel mensal de R\$ 206, corrigido anualmente pelo IPCA.

Em 10 de abril de 2021, o Fundo celebrou com a Comfrio Soluções Logísticas S.A. ("Comfrio") e outros ("Vendedores") a aquisição de um imóvel (Imóvel Itumbiara). Neste Imóvel, será edificado uma Unidade Armazenadora, com área construída de aproximadamente 19.977,10 m2, viabilizado por meio de uma operação de Built-to-Suit (BTS), razão pela qual o Fundo celebrou com Comfrio, um Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica ("Contrato de Locação") pelo prazo de oito anos, com início de vigência nesta data e aluguel mensal de R\$ 340, corrigido anualmente pelo IPCA. O investimento total no projeto é de R\$ 45.000 ("Preço"), a ser pago em conta específica ("Conta Escrow").

Em 26 de maio de 2021, o Fundo celebrou com a Galpões Ubitatã Holding Imobiliária SPE Ltda. ("Ubitatã") a aquisição de um imóvel localizado no Município de Nova Ubitatã, Estado do Mato Grosso (Imóvel Nova Ubitatã). Trata-se de um armazém graneleiro ("Imóvel") que se encontra em fase final de construção, com conclusão estimada para junho de 2021. A compra está sendo realizada pelo valor aproximado de R\$ 75.500. ("Preço da Venda"), pagos pelo Fundo da seguinte forma:
(i) R\$ 20.000 a título de sinal na data da assinatura do CVC, contra a assinatura do Contrato Atípico pela Locatária;
(ii) Consideradas as diversas condições resolutivas presentes no CVC, inclusive, mas não se limitando, à adequada conclusão das obras, a validação pelas partes envolvidas e a aferição final do total da capacidade estática, o restante do preço pode chegar a até R\$ 55.500, pagos apenas quando superadas as referidas condições resolutivas.
Essa operação está sendo concretizada por meio da modalidade Built-to-Suit ("BTS"), razão pela qual o Fundo também celebrou com a FS Bioenergia Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica ("Contrato de Locação") pelo período de 10 (dez) anos. O aluguel mensal, devido a partir de 01/06/2021, deverá ter o valor de, aproximadamente, R\$ 550 podendo ser ajustado com base na confirmação do total da capacidade estática do armazém graneleiro.

Durante o exercício de 2022, o Fundo liquidou as obrigações por aquisição de imóveis.

O saldo contábil da obrigação está assim demonstrado:

	30/06/2022	30/06/2021
Obrigação por aquisição de imóveis (circulante)	-	142.878
	-	142.878

9. Encargos e taxa de administração

	30/06/2022	30/06/2021
Taxa de administração	6.361	2.804
	6.361	2.804

A Administradora recebe pelos serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 1,08% ao ano à razão de 1/12 avos, e calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$30, atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo; e (b) valor equivalente a 0,02% ao ano à razão de 1/12 avos, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, com mínimo mensal de R\$5, atualizado anualmente em janeiro de cada ano pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) ("Taxa de Administração"). A Taxa de Administração engloba os serviços de gestão, administração, consultoria e escrituração de cotas.

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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 pode ser distribuído aos Cotistas, a critério da Administradora, mensalmente, sempre no 18º Dia Útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo Fundo ("Data de Distribuição de Rendimentos"), a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 18º Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei no 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da Gestora e da Administrativa, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística
CNPJ: 36.642.244/0001-15
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2022	30/06/2021
Rendimentos		
Lucro líquido do período	86.368	27.608
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(8.927)	(4.021)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.275	(7)
Despesas operacionais não pagas	48	110
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(24.098)	(10.431)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	58.666	13.259
Rendimentos apropriados	58.666	13.259
Rendimentos (a distribuir)	(5.958)	(3.964)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	3.964	
Rendimentos líquidos pagos no exercício/período	56.672	9.295
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	9,47	1,55
% do resultado exercício/período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

11. Patrimônio Líquido

11.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

11.2 Emissão de novas cotas

Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, a Administradora pode deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, por meio de ato do administrador, mediante recomendação da Gestora, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e o disposto neste Regulamento, desde que limitadas ao montante total máximo de R\$10.000.000, sem considerar o valor que venha a ser captado com a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à Administradora, mediante recomendação da Gestora, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 624.119 com valor unitário de R\$ 104,32, totalizando 5.982.736 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, tendo seu período de reserva iniciado em 29 de dezembro de 2020 e encerrado em 20 de janeiro de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 25.256, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

No exercício findo em 30 de junho de 2022, não houve emissão de cotas

11.3 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, conforme instruções da Gestora.

No exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 a 30 de junho de 2021, não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

Durante exercício findo em 30 de junho de 2022 o Fundo não incorreu em gastos com colação de cotas. (2021 - R\$25.256, registrados na conta redutora do patrimônio líquido).

11.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos do Fundo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingências. O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

No exercício findo em 30 de junho de 2022, e período de 28 de janeiro de 2021 a 30 de junho de 2021, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício/período

Patrimônio líquido inicial

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas

Gastos com colocação de cotas

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

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

13. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2022		30/06/2021	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração - Fundo	6.361	1,03%	2.804	0,47%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	1.354	0,22%	404	0,07%
Outras despesas (receitas) operacionais	311	0,05%	186	0,03%
	8.026	1,30%	3.394	0,57%
	617.440		602.183	

Patrimônio líquido médio do período

14. Tributação

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

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

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

15. 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.

16. Serviços de custódia e tesouraria

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

17. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1 (a), 5.1 (b), 9 e 16.

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística
CNPJ: 36.642.244/0001-15
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 28 de janeiro de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 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.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Certificados de recebíveis imobiliários
Cotas de fundo de renda fixa
Propriedades para investimento

Total do ativo

30/06/2022			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	185.034	-	185.034
-	32.488	-	32.488
-	-	429.195	429.195
-	217.522	429.195	646.717

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Certificados de depósitos bancários
Certificados de recebíveis imobiliários
Cotas de fundo de renda fixa
Propriedades para investimento

Total do ativo

30/06/2021			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	58.183	-	58.183
-	170.233	-	170.233
-	149.392	-	149.392
-	-	403.094	403.094
-	377.808	403.094	780.902

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, certificados de depósitos bancários e no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários e propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário) e 7 (propriedades para investimento).

19. Outras informações

19.1 O saldo de antecipação de clientes monta R\$0 (R\$18.570) e referia-se aos aluguéis recebidos antecipadamente pelos locatários dos imóveis adquiridos pelo Fundo.

19.2 O saldo de provisões e contas a pagar monta R\$2.988 (2021 - R\$2.383) e está demonstrado conforme segue:

	30/06/2022	30/06/2021
Prêmio recebido pelo direito de preferência para a aquisição do Imóvel quando do término do contrato de locação (a)	2.298	1.721
Taxa de administração e gestão	521	551
Diversos	169	111
	2.988	2.383

(a) Prêmio recebido com o intuito de conceder à Locatária o direito de preferência para a aquisição do Imóvel quando do término do contrato de locação. O Fundo pode alienar o Imóvel a terceiro, nas condições informadas à Locatária na Notificação de Venda; ressaltando-se, contudo, que (a) caso a Locatária se manifeste no sentido de igualar as condições da Notificação de Venda, terá o seu direito de preferência exercido e poderá adquirir o Imóvel em tais condições; (b) se as condições da compra do Imóvel pelo terceiro diferirem das apresentadas à Locatária na Notificação de Venda, o direito de preferência será novamente concedido à Locatária nas exatas condições propostas pelo terceiro na Notificação de Venda; (c) se a venda do Imóvel ao terceiro não se efetivar no prazo de 90 (noventa) dias após o recebimento da Notificação de Venda pela Locatária, o direito de preferência será novamente concedido à Locatária; e (d) em nenhuma hipótese, a Locadora poderá apresentar uma Notificação de Venda e/ou alienar o Imóvel a empresas concorrentes da Locatária ou com atuação no ramo de produção, distribuição e comercialização de etanol ou de insumos de milho.

19.3 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 2022, 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.

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

19.5 O Fato Relevante publicado em 13 de setembro de 2021 informa em complemento a publicação de 01 de abril de 2021 que o Fundo celebrou com a I.Riedi Grãos e Insumos documentos relacionados a três ativos, entre eles o Imóvel Cascavel. Naquela data, após a superação de condições precedentes pactuadas, foi lavrada a Escritura de Venda e Compra do Imóvel Cascavel e o Fundo pagou o saldo remanescente do preço, no montante de R\$ 14.300, tornando-se integralmente dono do imóvel.

19.6 No exercício findo em 30 de junho de 2022, não houve alterações no regulamento do Fundo.

20. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2022 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *