

# **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 2023  
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

### **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 o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 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 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

### **Base para opinião**

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

### **Ênfases**

#### **Propriedade para investimento – Registro Fiduciário**

Conforme mencionado na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras, a transferência da propriedade fiduciária do imóvel Coruripe - Terminal Intermodal, até a emissão de nosso relatório, não foi concluída, devido ao processo de atualização da matrícula do imóvel. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## **Reapresentação dos valores correspondentes**

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, em decorrência do reconhecimento da obrigação de opção de compra concedida aos locatários, os valores correspondentes ao balanço patrimonial, demonstrações do resultado e das mutações do patrimônio líquido relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2022, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto na NBC TG 23 - Políticas contábeis, mudanças de estimativas e retificação de erro. 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.

### Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários

Em 30 de junho de 2023, os investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 188.136 mil representavam 30,04% 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 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 por meio da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado, verificação da liquidação financeira das aquisições, vendas,

amortizações e juros do exercício auditado e o confronto dos investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos. 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 os investimentos 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.

### Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2023, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 472.611 mil, que representava 75,81% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo das propriedades 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 das propriedades para investimento conforme descrito na nota explicativa nº 7, às demonstrações financeiras. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação da propriedade para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD).

### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo 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 e realizamos análise das matrículas dos imóveis com base em teste amostral a fim de corroborarmos a existência das unidades, analisamos os contratos de locação e revisamos o nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

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

### **Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas 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 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 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 o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

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

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

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 2023.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC SP034519/O



Marília Nascimento Soares  
Contadora CRC SP301194/O

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)

Balanco patrimonial em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2023	% PL	30/06/2022 Reapresentado	% PL	01/07/2021 Reapresentado	% PL
<b>Circulante</b>							
Disponibilidades		-	0,00%	-	0,00%	1	0,00%
Aplicações Financeiras							
De natureza não imobiliária							
Certificados de depósitos bancários	5.1 (a)	-	0,00%	-	0,00%	58.183	9,77%
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	17.204	2,76%	32.488	5,22%	149.392	25,08%
De natureza imobiliária							
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2	188.136	30,18%	185.034	29,71%	170.233	28,58%
Contas a receber							
Aluguéis a receber	6	2.724	0,44%	3.133	0,50%	-	0,00%
Adiantamentos para aquisição de imóveis		-	0,00%	-	0,00%	127	0,02%
Outros valores a receber		780	0,13%	-	0,00%	-	0,00%
Outros créditos		27	0,00%	27	0,00%	5	0,00%
		<b>208.871</b>	<b>33,50%</b>	<b>220.682</b>	<b>35,43%</b>	<b>377.941</b>	<b>63,44%</b>
<b>Não Circulante</b>							
Prêmio a receber por opção de compra	8	24.256	3,89%	24.384	3,91%	23.613	3,96%
		<b>24.256</b>	<b>3,89%</b>	<b>24.384</b>	<b>3,91%</b>	<b>23.613</b>	<b>3,96%</b>
<b>Investimento</b>							
<b>Propriedades para Investimento</b>							
Imóveis acabados		398.777	63,97%	394.665	63,36%	392.663	65,91%
Ajuste de avaliação ao valor justo		73.834	11,84%	34.530	5,54%	10.431	1,75%
	7	<b>472.611</b>	<b>75,81%</b>	<b>429.195</b>	<b>68,91%</b>	<b>403.094</b>	<b>67,66%</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>705.738</b>	<b>113,20%</b>	<b>674.261</b>	<b>108,25%</b>	<b>804.648</b>	<b>135,07%</b>
<b>Passivo</b>							
	Nota	30/06/2023	% PL	30/06/2022 Reapresentado	% PL	01/07/2021 Reapresentado	% PL
<b>Circulante</b>							
Rendimentos a distribuir	10	5.001	0,80%	5.958	0,96%	3.964	0,67%
Impostos e contribuições a recolher		12	0,00%	17	0,00%	28	0,00%
Provisões e contas a pagar		4.968	0,80%	2.988	0,48%	2.383	0,40%
Antecipação de aluguéis	19.1	-	0,00%	-	0,00%	18.570	3,12%
Obrigações por aquisição de imóveis	8	-	0,00%	-	0,00%	142.878	23,98%
		<b>9.981</b>	<b>1,60%</b>	<b>8.963</b>	<b>1,44%</b>	<b>167.823</b>	<b>28,17%</b>
<b>Não Circulante</b>							
Obrigação por exercício de opção de compra	8	72.332	11,60%	42.427	6,81%	41.086	6,90%
		<b>72.332</b>	<b>11,60%</b>	<b>42.427</b>	<b>6,81%</b>	<b>41.086</b>	<b>6,90%</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>82.313</b>	<b>13,20%</b>	<b>51.390</b>	<b>8,25%</b>	<b>208.909</b>	<b>35,07%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>							
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	624.119	100,11%	624.119	100,20%	624.119	104,76%
Gastos com colocação de cotas	11.4	(25.256)	-4,05%	(25.256)	-4,05%	(25.256)	-4,24%
Lucros acumulados		24.562	3,94%	24.008	3,85%	(3.124)	-0,52%
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>623.425</b>	<b>100,00%</b>	<b>622.871</b>	<b>100,00%</b>	<b>595.739</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>705.738</b>	<b>113,20%</b>	<b>674.261</b>	<b>108,25%</b>	<b>804.648</b>	<b>135,07%</b>

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 dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

	Nota	30/06/2023	30/06/2022 Reapresentado	01/07/2021 Reapresentado
<b>Receitas de propriedades para investimento</b>				
Receitas de aluguéis	6	40.100	36.500	10.916
		<b>40.100</b>	<b>36.500</b>	<b>10.916</b>
<b>Propriedades para investimento</b>				
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	39.304	24.098	10.431
Despesa de obrigação por exercício de opção de compra	8	(30.033)	(570)	(17.473)
		<b>9.271</b>	<b>23.528</b>	<b>(7.042)</b>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>49.371</b>	<b>60.028</b>	<b>3.874</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>				
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	4.410	22.396	6.807
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	10.804	10.732	414
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	(2.126)	(5.275)	7
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>13.088</b>	<b>27.853</b>	<b>7.228</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>				
Receitas de ativos de renda fixa		3.415	5.943	2.427
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(770)	(1.354)	(404)
		<b>2.645</b>	<b>4.589</b>	<b>2.023</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>				
Taxa de administração	9 e 13	(6.102)	(6.361)	(2.804)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(415)	(311)	(186)
		<b>(6.517)</b>	<b>(6.672)</b>	<b>(2.990)</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>58.587</b>	<b>85.798</b>	<b>10.135</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	11.1	<b>5.982.736</b>	<b>5.982.736</b>	<b>5.982.736</b>
<b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>		<b>9,79</b>	<b>14,34</b>	<b>1,69</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<b>104,20</b>	<b>104,11</b>	<b>99,58</b>

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 dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

	<b>Nota</b>	<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>Gastos com colocação de cotas</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Em 30 de junho de 2021 (reapresentado)</b>		<b>624.119</b>	<b>(25.256)</b>	<b>(3.124)</b>	<b>595.739</b>
Lucro líquido do exercício		-	-	85.798	85.798
Rendimentos apropriados	10	-	-	(58.666)	(58.666)
<b>Em 30 de junho de 2022 (reapresentado)</b>		<b>624.119</b>	<b>(25.256)</b>	<b>24.008</b>	<b>622.871</b>
Lucro líquido do exercício		-	-	58.587	58.587
Rendimentos apropriados	10	-	-	(58.033)	(58.033)
<b>Em 30 de junho de 2023</b>		<b>624.119</b>	<b>(25.256)</b>	<b>24.562</b>	<b>623.425</b>

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) dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Recebimento de receitas de aluguéis		39.691	14.797
Pagamento de taxa de administração		(6.128)	(6.382)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		1.628	292
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(774)	(1.364)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b><u>34.417</u></b>	<b><u>7.353</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		3.415	5.943
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	273.879	279.338
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	(274.080)	(279.755)
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	10.187	13.469
Adiantamento para aquisição de imóveis para renda	7	-	127
Aquisição de propriedades para investimento	7	(4.112)	(144.881)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>		<b><u>9.289</u></b>	<b><u>(125.759)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Rendimentos distribuídos	10	(58.990)	(56.672)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b><u>(58.990)</u></b>	<b><u>(56.682)</u></b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(15.284)</b>	<b>(175.088)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>		<b><u>32.488</u></b>	<b><u>207.576</u></b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>		<b><u>17.204</u></b>	<b><u>32.488</u></b>

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 dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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 2023:

BTAL11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	90,90
Agosto	99,65
Setembro	100,45
Outubro	98,67
Novembro	89,52
Dezembro	95,00
Janeiro	90,49
Fevereiro	85,46
Março	85,00
Abril	89,63
Maio	88,15
Junho	91,00

**2. Apresentação das demonstrações financeiras**

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

De acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 – Políticas contábeis, mudanças de estimativas e retificação de erros, as demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 estão sendo representadas devido ao reconhecimento da obrigação de opção de compra concedida aos locatários através dos contrato locação (Nota 8). Os ajustes naquela data, estão demonstrados da seguinte forma:

	30/06/2022			01/07/2021		
	Anteriormente apresentado	Ajustes	Saldo reapresentado	Anteriormente apresentado	Ajustes	Saldo reapresentado
<b>(a) Balanço patrimonial</b>						
<b>Ativo</b>	<b>649.877</b>	<b>24.384</b>	<b>674.261</b>	<b>781.035</b>	<b>23.613</b>	<b>804.648</b>
Prêmio a receber por opção de compra	-	24.384	24.384	-	23.613	23.613
<b>Passivo</b>	<b>8.963</b>	<b>42.427</b>	<b>51.390</b>	<b>167.823</b>	<b>41.086</b>	<b>208.909</b>
Obrigação por exercício de opção de compra	-	42.427	42.427	-	41.086	41.086
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>640.914</b>	<b>(570)</b>	<b>640.344</b>	<b>613.212</b>	<b>(17.473)</b>	<b>595.739</b>
Lucros acumulados	-	(570)	(570)	-	(17.473)	(17.473)
<b>(b) Demonstração do resultado do exercício</b>						
Despesa de obrigação por exercício de opção de compra	-	(570)	(570)	-	(17.473)	(17.473)
<b>Lucro líquido / (Prejuízo) do exercício</b>	<b>86.368</b>	<b>(570)</b>	<b>85.798</b>	<b>27.608</b>	<b>(17.473)</b>	<b>10.135</b>
<b>(c) Demonstração das mutações do patrimônio líquido</b>						
Lucro líquido do exercício	86.368	(570)	85.798	27.608	(17.473)	10.135
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>640.914</b>	<b>(570)</b>	<b>640.344</b>	<b>613.212</b>	<b>(17.473)</b>	<b>595.739</b>

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 28 de setembro de 2023.

**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 ao 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 negociadas 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.

## 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 dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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 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 Opção de compra das propriedades para investimento

As opções de compra das propriedades para investimento são o mensuradas através das premissas definidas em cada contrato de locação.

#### 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 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.

#### 3.11 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 afetem 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:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- instabilidade social e política; e
- 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.

#### 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).

**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 dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

**4.2.2 Risco de liquidez**

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

**4.2.3 Risco de mercado**

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

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

**5. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras estão representadas por:

**5.1 De caráter não imobiliário**

Cotas do Itaú Soberano

	30/06/2023	30/06/2022
	17.204	32.488
	<b>17.204</b>	<b>32.488</b>

Estão compostos por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado por 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**

Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

	30/06/2023	30/06/2022
	188.136	185.034
	<b>188.136</b>	<b>185.034</b>
Circulante	188.136	185.034
Não circulante	-	-

**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:

30/06/2023											
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	Debenture	n/a	233ª Série	17/03/2021	17/03/2031	IPCA + 6,75%	106	123.926	123.580	
Travessia Securitizadora S.A.	21B0756405	Debenture	n/a	48ª Serie	19/02/2021	19/02/2031	IPCA + 9,3%	60	71.604	64.556	
									<b>195.530</b>	<b>188.136</b>	
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	Debenture	n/a	233ª Série	17/03/2021	17/03/2031	IPCA + 6,75%	106.000	121.138	116.632	
Travessia Securitizadora S.A.	21B0756405	Debenture	n/a	48ª Serie	19/02/2021	19/02/2031	IPCA + 9,3%	60.000	69.164	68.402	
										<b>185.034</b>	

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Travessia ([www.grupotravessia.com/empresa/travessia-securitizadora-s-a/](http://www.grupotravessia.com/empresa/travessia-securitizadora-s-a/)) e Habitasec ([www.habitasec.com.br](http://www.habitasec.com.br)).**Composição por tipo de lastro e devedor**

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2023	30/06/2022
Habitasec Securitizadora S.A.	Companhia Acropastoril Vale da Piraíba	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos	123.580	116.632
Travessia Securitizadora S.A.	Andal S.A.	Creditórios e Fiança	64.556	68.402
			<b>188.136</b>	<b>185.034</b>

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

**Movimentação do exercício**

<b>Saldo em 30 de junho de 2021</b>	<b>170.233</b>
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 juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(13.469)
<b>Saldo em 30 de junho de 2022</b>	<b>185.034</b>
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	274.080
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(273.879)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.126)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	4.410
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	10.804
Recebimento de cupom de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(10.187)
<b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>	<b>188.136</b>

**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	30/06/2023	30/06/2022
A vencer	2.724	3.133
	<b>2.724</b>	<b>3.133</b>

No exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022 o resultado do Fundo com receita de aluguel totalizou: R\$ 40.100 (2022 - R\$ 36.500).

**7. Propriedades para investimento**

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo de 30/06/2023	Valor justo de 30/06/2022
(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.	59.860	50.938
(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.(*)	91.741	91.039

**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 dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

(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.	27.129	22.804
(4) TPES - Terminal Portuário. Imóvel localizado na Rua Rio Verde, 101, Vila Velha/ES, inscrito sob as matrículas n° 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. (*)	52.965	50.712
(5) I. Riedi Pérola. Imóvel localizado na Rodovia PR 182, km 34 – Maripá/PR, inscrito sob a matrícula n° 8.092 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maripá/PR – "Imóvel Pérola", com área total de 7.126,93 m2.	25.112	19.122
(6) I. Riedi Salete. Imóvel localizado na Rodovia PR 364, km 579 – Palotina/PR, inscrito sob a matrícula n° 9.779 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Palotina/PR - "Imóvel Salete", com área total de 6.966,44 m2.	28.814	23.694
(7) I. Riedi Cascavel. Imóvel localizado na Estrada da Pedreira No 151 – Bairro 15 de Novembro, Cascavel/PR, inscrito sob a matrícula n° 27.967 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cascavel/PR - "Imóvel Cascavel", com área total de 9.380,09 m2.	37.840	32.640
(8) Armazen Refrigeração Comfriú. 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 - Itumbiara/GO) – ("Imóvel"), com área total de 19.977,10 m2.	48.707	45.219
(9) Armazen Granelheiro - 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.	100.443	93.027
	<b>472.611</b>	<b>429.195</b>

(\*) 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:**

<b>Saldo em 30 de junho de 2021</b>	<b>403.094</b>
Aquisição de propriedades pra investimento	144.881
Obrigações por aquisição de imóveis	(142.878)
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	24.098
<b>Saldo em 30 de junho de 2022</b>	<b>429.195</b>
Aquisição de propriedades pra investimento	4.112
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	39.304
<b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>	<b>472.611</b>

**7.3 Avaliação a valor justo**

Em 30 de junho de 2023, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa S&P Global Ratings e aprovados pela administração em junho de 2023. 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, e do método da quantificação do custo das construções. Para a obtenção do valor de mercado do imóvel como um todo se realiza a composição do valor do terreno, valor das edificações e benfeitorias e o fator de comercialização, metodologia esta denominada Método Evolutivo. O valor de mercado foi obtido através do valor de mercado calculado aplicando uma depreciação técnica sobre as mesmas, e um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização" de R\$ 0,95.

A S&P Global Rating está no mercado há mais de 150 anos, especialista 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.

Em 30 de junho de 2022, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa IHS Markit e aprovado 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, e 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. 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 obsolescimento 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. Prêmio a receber por opção de compra e Obrigação por exercício de opção de compra**

Nos contratos de locação das propriedades para investimento está disposto que os locatários adimplentes com as obrigações contratuais têm direito a opção de compra dos imóveis locados. A data de exercício e condições para exercício da opção está prevista em cada contrato. Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022 os valores a receber e as obrigações decorrentes das opções de compra foram obtidos através do cálculo do valor presente considerando taxas de mercado e premissas definidas em contrato.

Propriedades para investimento	30/06/2023		30/06/2022 Reapresentado		01/07/2021 Reapresentado	
	Prêmio (Opção)	Obrigação (Opção)	Prêmio (Opção)	Obrigação (Opção)	Prêmio (Opção)	Obrigação (Opção)
1 - Imóvel Toledo	4.808	17.265	4.832	8.968	4.679	8.685
2 - Imóvel Couripe	9.125	9.125	9.177	9.177	8.887	8.887
3 - Imóvel Ibema	2.357	6.345	2.370	2.900	2.295	2.808
4 - Imóvel Vila Velha	1.295	2.094	1.292	1.292	1.251	1.251
5 - Imóvel Pérola	1.416	10.099	1.423	4.523	1.378	4.380
6 - Imóvel Salete	2.318	8.019	2.329	3.755	2.255	3.636
7 - Imóvel Cascavel	2.947	19.385	2.961	11.812	2.867	11.439
	<b>24.256</b>	<b>72.332</b>	<b>24.384</b>	<b>42.427</b>	<b>23.613</b>	<b>41.066</b>

No exercício findo em 30 de junho de 2023 a despesa de obrigação por exercício de opção de compra totalizou R\$ 30.033 (30/06/2022 - R\$ R\$ 570 e 01/07/2021 - R\$ 17.473).

**9. Encargos e taxa de administração**

Taxa de administração	6.102	6.361
	<b>6.102</b>	<b>6.361</b>

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 Aivo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2023	30/06/2022 Reapresentado	01/07/2021 Reapresentado
<b>Rendimentos</b>			
Lucro líquido do exercício	58.587	85.798	10.135
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	6.487	(8.927)	(4.021)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.126	5.275	(7)
Despesas operacionais não pagas	104	48	110
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(39.304)	(24.098)	(10.431)
Despesa de obrigação por exercício de opção de compra	30.033	570	17.473
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>58.033</b>	<b>58.666</b>	<b>13.259</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>58.033</b>	<b>58.666</b>	<b>13.259</b>
Rendimentos (a distribuir)	(5.001)	(5.958)	(3.964)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	3.964	3.964	-
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>	<b>56.996</b>	<b>56.672</b>	<b>9.295</b>
<b>Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<b>9.53</b>	<b>9.47</b>	<b>1.55</b>
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-	-

**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 dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**11. Patrimônio Líquido**

**11.1 Cotas integralizadas**

	30/06/2023		30/06/2022	
	R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
Cotas de investimentos subscritas	624.119	5.982.736	624.119	5.982.736
<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>624.119</b>	<b>5.982.736</b>	<b>624.119</b>	<b>5.982.736</b>
<b>Valor por cota (valor expresso em reais)</b>		<b>104,32</b>		<b>104,32</b>

**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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, não houve amortização de cotas.

**11.4 Gastos com colocação de cotas**

	30/06/2023	30/06/2022
Gastos com colocação de cotas	25.256	25.256
	<b>25.256</b>	<b>25.256</b>

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022 o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

**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 referam 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 utilizar 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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

**12. Retorno sobre patrimônio líquido**

	30/06/2023	30/06/2022	01/07/2021
Lucro líquido do exercício	58.587	85.798	10.135
Patrimônio líquido inicial	622.871	613.212	-
<b>Adições/deduções</b>			
<b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b>	<b>9,41%</b>	<b>13,99%</b>	<b>#DIV/0!</b>

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

**13. Encargos debitados ao Fundo**

	30/06/2023		30/06/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	6.102	0,97%	6.361	1,03%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	770	0,12%	1.354	0,22%
Outras despesas (receitas) operacionais	415	0,07%	311	0,05%
	<b>7.287</b>	<b>1,16%</b>	<b>8.026</b>	<b>1,30%</b>
	<b>631.250</b>		<b>617.440</b>	

**Patrimônio líquido médio do exercício**

**14. Tributação**

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

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

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

**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 e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

**17. Partes relacionadas**

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

**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**

	30/06/2023			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Certificados de recebíveis imobiliários	-	188.136	-	188.136
Cotas de fundo de renda fixa	-	17.204	-	17.204
Propriedades para investimento	-	-	472.611	472.611
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>205.340</b>	<b>472.611</b>	<b>677.951</b>

**Ativos**

**Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

	30/06/2022			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Certificados de recebíveis imobiliários	-	185.034	-	185.034
Cotas de fundo de renda fixa	-	32.488	-	32.488
Propriedades para investimento	-	-	429.195	429.195
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>217.522</b>	<b>429.195</b>	<b>646.717</b>

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



**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 dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**19. Outras informações**

**19.2** Em atendimento à Instrução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2023, contratou a Ernst Young Auditores Independentes S/S Ltda somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

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

**19.4** Em Procedimento de Consulta Formal iniciado em 28 de setembro de 2022 foram aprovadas as seguintes deliberações: (i) a aprovação das contas de demonstrações contábeis do Fundo, devidamente auditadas, relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2022 e; (ii) a autorização para que o Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) adquira cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (b) realize operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao Administrador; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472.

**19.5** A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

A alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FII's, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

**19.5** No exercício findo em 30 de junho de 2023, não houve alterações no regulamento do Fundo.

**20. Eventos subsequentes**

Após 30 de junho de 2023 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

\* \* \*