

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ (11.839.593/0001-09)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
CNPJ (59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023
e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário ("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 BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta 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

Propriedades para investimento – Registro fiduciário

Conforme mencionado na nota explicativa 7 às demonstrações financeiras, a transferência da propriedade fiduciária dos imóveis denominados Ambev Feira de Santana, BTLG SBC, BTGL Camaçari e Supermarket Dutra até a emissão do nosso relatório, não foi concluída, devido ao processo de atualização da matrícula dos imóveis. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Incorporação de fundos de investimentos imobiliário

Conforme mencionado na nota explicativa nº 13.2 às demonstrações financeiras, em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 07 de julho de 2022, foi aprovada a incorporação pelo Fundo dos fundos de investimento em participações Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário e Fundo de Investimento Imobiliário – V2 Properties. 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.

Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2023, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 2.121.478 mil, que representavam 102,53% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desses ativos 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 das propriedades 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, inspeção em base amostral das matrículas das propriedades 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 também 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. 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 12 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 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 SP-034519/O



Marília Nascimento Soares
Contadora CRC-SP301194/O

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ (11.839.593/0001-09)

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

Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2023	% PL	30/06/2022	% PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	79.887	3,86%	129.648	7,84%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (c)	3.060	0,15%	-	0,00%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (a)	100.973	4,88%	105.051	6,35%
Aluguéis a receber	6.1	17.401	0,84%	8.467	0,51%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	-	0,00%	(87)	-0,01%
Valores a receber - garantia de rentabilidade		400	0,02%	2.106	0,13%
Valores a receber - venda de imóveis		-	0,00%	39.052	2,36%
Outros valores a receber	21.4	23.738	1,15%	14.618	0,88%
Outros créditos		262	0,01%	82	0,00%
		225.721	10,91%	298.937	18,08%
Não Circulante					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2 (b)	42.037	2,03%	337.469	20,41%
De natureza não imobiliária					
Certificados de depósito bancário		-	0,00%	688	0,04%
Aplicações financeiras - vinculadas a depósitos em garantia	5.1	7.746	0,37%	-	0,00%
		49.783	2,41%	338.157	20,46%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		2.077.053	100,39%	1.295.902	78,39%
Obras em andamento		82.868	4,01%	43.844	2,65%
Ajuste de avaliação ao valor justo		(38.443)	-1,86%	(12.054)	-0,73%
	7	2.121.478	102,53%	1.327.692	80,32%
Total do ativo		2.396.982	115,85%	1.964.786	118,86%
Passivo					
	Nota	30/06/2023	% PL	30/06/2022	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	12	16.897	0,82%	17.238	1,04%
Impostos e contribuições a recolher		13	0,00%	15	0,00%
Provisões e contas a pagar	21.5	28.377	1,37%	1.831	0,11%
Obrigações por captação de recursos	10	84.851	4,10%	54.885	3,32%
Obrigações por aquisição de imóveis	11	47.487	2,30%	9.084	0,55%
		177.625	8,58%	83.053	5,02%

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ (11.839.593/0001-09)

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

Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

Não Circulante					
Obrigações por depósitos em garantia		7.746	0,37%	688	0,04%
Obrigações por captação de recursos	10	142.525	6,89%	180.363	10,91%
Obrigações por aquisição de imóveis	11	-	0,00%	47.613	2,88%
		150.271	7,26%	228.664	13,83%
Total do passivo		327.896	15,85%	311.717	18,86%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	13.1	2.184.437	105,57%	1.721.987	104,17%
Gastos com colocação de cotas	13.4	(48.622)	-2,35%	(40.810)	-2,47%
Reserva de contingência	13.5	1.567	0,08%	1.182	0,07%
Lucros acumulados		(68.296)	-3,30%	(29.290)	-1,77%
Total do patrimônio líquido		2.069.086	100,00%	1.653.069	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		2.396.982	115,85%	1.964.786	118,86%

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

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ (11.839.593/0001-09)

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

Demonstrações do resultado do exercício findo 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
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	8	133.073	81.085
Receitas de multa e juros sobre propriedades para investimento		8.033	662
Receitas de multas rescisórias		2.562	1.387
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	6	87	-
Receitas de garantia de rentabilidade		16.048	15.947
		159.803	99.081
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedade para investimento	7.2	-	109.550
Custo de propriedades para investimentos vendidas	7.2	-	(39.580)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	7.2	-	(59.974)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	(44.912)	17.998
Bônus antecipação de pagamento	21.3	9.210	-
		(35.702)	27.994
Despesas de juros e atualização monetária de captação de recursos e aquisição de imóveis			
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	10	(22.972)	(26.284)
		(22.972)	(26.284)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	15	(206)	(239)
Despesas de comissões	15	(2.878)	(1.000)
Despesas de condomínio	15	(281)	(234)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	15	(2.954)	(636)
		(6.319)	(2.109)
Resultado líquido de propriedades para investimento		94.810	98.682
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		433	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		(2)	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2 (a)	10.619	15.647
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2 (a)	(48)	(894)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2 (a)	(5.302)	(8.725)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	15	-	(48)
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	5.2 (b)	17.504	4.150
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	5.2 (b)	14.774	(9.671)
		37.978	459
Resultado líquido de atividades imobiliárias		37.978	459
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		11.135	11.206
Receitas de operações compromissadas		-	1.529
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	15	(2.438)	(2.468)
		8.697	10.267
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	15	(1.277)	(1.043)
Taxa de administração	9 e 15	(18.677)	(14.697)
Taxa de fiscalização da CVM	15	(87)	(62)
Outras receitas (despesas) operacionais	15	(3.993)	(1.688)
		(24.034)	(17.490)
Lucro líquido do exercício		117.451	91.918
Quantidade de cotas integralizadas	13.1	21.066.892	16.728.960
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		5,58	5,49
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		98,22	98,81

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

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ (11.839.593/0001-09)

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2021		1.571.702	(40.481)	919	13.757	1.545.897
Cotas de investimentos integralizadas	13.1	150.285	-	-	-	150.285
Gastos com colocação de cotas	13.4	-	(329)	-	-	(329)
Reserva de contingência	13.5	-	-	263	(263)	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	91.918	91.918
Rendimentos apropriados	12	-	-	-	(134.702)	(134.702)
Em 30 de Junho de 2022		1.721.987	(40.810)	1.182	(29.290)	1.653.069
Incorporação do Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties		232.319	(1.811)	-	(4.534)	225.974
Incorporação do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário		230.131	(6.001)	385	32.060	256.575
Lucro líquido do exercício		-	-	-	117.451	117.451
Rendimentos apropriados	12	-	-	-	(183.983)	(183.983)
Em 30 de junho de 2023		2.184.437	(48.622)	1.567	(68.296)	2.069.086

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

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ (11.839.593/0001-09)

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis		141.893	78.174
Pagamento de despesas de consultoria		(963)	(1.043)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(2.880)	(636)
Pagamento de despesas de comissões		(2.883)	(1.000)
Pagamento de taxa de administração - Fundo		(17.484)	(14.670)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		2.903	1.598
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(2.437)	(2.468)
Transferências de recursos - Fundos incorporados		1.559	-
Caixa líquido das atividades operacionais		119.708	59.955
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimento em operações compromissadas		-	1.529
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		11.135	11.206
Recebimento de venda de imóvel a prazo		46.806	-
Recebimento de adiantamento de venda de imóvel		25.000	-
Pagamento de compra de imóvel a prazo	11	(9.210)	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)		-	(100.000)
Venda de cotas de fundos imobiliários		-	61.922
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	5.2 (a)	9.904	15.647
Aquisição de ações de companhias fechadas		-	(347.136)
Aporte em companhias fechadas		-	(6.273)
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	5.2 (b)	17.504	4.150
Aquisição de imóveis para renda (custos de registros, ITBI e outros)	7,2	(15.752)	(220.945)
Benfeitorias em imóveis para renda	7,2	(38.226)	(10.346)
Venda de imóveis para renda		-	70.497
Bônus antecipação de pagamento	21,3	9.210	-
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (c)	1.535	-
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (c)	355	-
Caixa líquido das atividades de investimento		58.261	(519.749)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas		-	150.285
Pagamento de gastos com colocação de cotas		-	(329)
Recebimento por captação de recursos (novas emissões)	10	20.174	171.657
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	10	(17.030)	(16.666)
Pagamento de amortização do principal por obrigação de captação de recursos		(53.814)	(1.185)
Pagamento de custos de agente fiduciário		-	(416)
Rendimentos distribuídos	12	(177.060)	(132.793)
IRRF sobre rendimentos distribuídos		-	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		(227.730)	170.553
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(49.761)	(289.241)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		129.648	418.889
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		79.887	129.648

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

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

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

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

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2023:

BTLG11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	99,16
Agosto	103,08
Setembro	102,14
Outubro	101,53
Novembro	97,49
Dezembro	99,56
Janeiro	93,87
Fevereiro	91,53
Março	93,70
Abril	95,49
Maio	97,61
Junho	101,78

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

3.1 Classificação ativos e passivos circulante e não circulante

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

. Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

. Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

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

3.4 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo ou pelo valor de mercado obtido na negociação entre as partes envolvidas. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 Ações de companhias fechadas

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

3.6 Bonificações, dividendos e/ou juros sobre capital próprio

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

3.7 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

. Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do fundo.

3.8 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.9 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.10 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente ou pelo valor de mercado obtido na negociação entre as partes envolvidas. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas nas Nota 7.

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

3.11 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, 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.

4.1.9 Risco tributário

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

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

5.1 De caráter não imobiliário

As aplicações financeiras estão representadas por:

- (a) Cotas do BTG Pactual Yield DI
- (b) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF - vinculado a depósitos em garantia
- (c) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI - vinculado a depósitos em garantia

Circulante
Não circulante

	30/06/2023	30/06/2022
	79.887	129.648
	1.017	-
	6.729	-
	87.633	129.648
	79.887	129.648
	7.746	-

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

5.2 De caráter imobiliário	30/06/2023	30/06/2022
(a) Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's	100.973	105.051
(b) Ações de companhias fechadas	42.037	337.469
(c) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	3.060	-
	143.010	442.520
Circulante	100.973	105.051
Não circulante	42.037	337.469

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

Composição da carteira

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

30/06/2023						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor da Cota	Total
Mogno Suno Logística Fundo de Investimento Imobiliário	Não	1	9,77%	64.000	35,25	2.256
Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário	Não	2	8,22%	1.150.690	55,50	63.863
Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário	Não	3	0,51%	370.055	93,70	34.674
Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário	Não	3	0,02%	2.000	90,00	180
						100.973
30/06/2022						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor da Cota	Total
Mogno Suno Logística Fundo de Investimento Imobiliário	Não	1	9,77%	64.000	45,73	2.927
Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário	Não	2	8,22%	1.150.690	57,11	65.716
Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário	Não	3	0,51%	359.797	101,19	36.408
						105.051

- (1) - Renda
(2) - Desenvolvimento pra renda
(3) - Títulos e Val. Mob.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2021	76.592
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	100.000
Venda de cotas de fundos imobiliários	(61.922)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	(894)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	(8.725)
Saldo em 30 de junho de 2022	105.051
Incorporação do Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties em 30 de setembro de 2022	1.272
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	(48)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	(5.302)
Saldo em 30 de junho de 2023	100.973

Rendimentos de cotas de fundos

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

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2021	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	15.647
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	(15.647)
Saldo em 30 de junho de 2022	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	10.619
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	(9.904)
Saldo em 30 de junho de 2023	715

(b) Ações de companhias fechadas

Empresa	30/06/2023			Ações de companhias fechadas
	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	
(a) GRP GP20 Empreendimentos S.A.	Sim	6.738	100%	27.833
(b) GRP GP23 Empreendimentos S.A.	Sim	2.940	100%	3.900
(c) GRP GP28 Empreendimentos S.A.	Sim	4.195	100%	8.864
(d) REC Betim Empreendimentos e Participações S.A.	Sim	37.598.624	100%	1.440
				42.037

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Empresa	30/06/2022			
	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
(a) GRP GP20 Empreendimentos S.A.	Sim	6.738	100%	1
(b) GRP GP23 Empreendimentos S.A.	Sim	2.940	100%	1
(c) GRP GP28 Empreendimentos S.A.	Sim	4.195	100%	1
(d) REC Betim Empreendimentos e Participações S.A.	Sim	37.598.624	100%	1
(e) REC Mauá Empreendimentos Imobiliários S.A	Sim	220.001.200	100%	337.465
				337.469

(a) A GRP GP20 Empreendimentos S.A. adquirida em março de 2021, é uma sociedade por ações com prazo de duração indeterminado, constituída em 13 de julho de 2011. Detém 36,41% do conjunto de galpões denominado Empreendimento GR Hortolândia, localizado na Rua Pérola, 350, Município de Hortolândia, Comarca de Sumaré/SP, objeto das matrículas nºs 168.032 a 168.053 do Oficial de Registro de Imóveis de Sumaré/SP.

(b) A GRP GP23 Empreendimentos S.A. adquirida em março de 2021, é uma sociedade por ações com prazo de duração indeterminado, constituída em 13 de julho de 2011.

(c) A GRP GP28 Empreendimentos S.A. adquirida em março de 2021, é uma sociedade por ações com prazo de duração indeterminado, constituída em 15 de maio de 2013.

(d) A REC Betim Empreendimentos e Participações S.A. adquirida em setembro de 2020, sociedade anônima, constituída em 03 de março de 2016, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, conjuntos 501, CEP 04538-132.

Movimentação das ações de companhias fechadas:

Saldo em 30 de junho de 2021	205.133
Aquisição de ações de companhias fechadas	347.136
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	(9.671)
Aporte em companhias fechadas	6.273
Redução de capital de companhias fechadas - Transferência para Propriedades para investimento (a)	(211.402)
Saldo em 30 de junho de 2022	337.469
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	14.774
Movimentação de companhias fechadas - Transferência para Propriedades para investimento	(310.206)
Saldo em 30 de junho de 2023	42.037

(a) em setembro de 2021, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária das Companhias GRP GP20 Empreendimentos S.A, GRP GP23 Empreendimentos S.A e GRP GP28 Empreendimentos S.A a redução de capital com entrega dos imóveis GR Hortolândia, GR Guarulhos, GR Regis para o Fundo. Em agosto de 2022, foi aprovado a liquidação da REC Mauá Empreendimentos Imobiliários S.A com entrega dos ativos e passivos para o Fundo.

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

Saldo em 30 de junho de 2021	-
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	4.150
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	(4.150)
Saldo em 30 de junho de 2022	-
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	17.504
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	(17.504)
Saldo em 30 de junho de 2023	-

(c) 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.	2010573995	CCB/CCI	n/a	Série 186	04/09/2020	03/09/2024	IPCA + 5.9%	7.250	3.112	3.060
									3.112	3.060

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	30/06/2023
Habitasec Securitizadora S.A.	CCB/CCI	M.E.L Higienópolis	(a), (b)	5.107
				5.107

Legendas

Regime de Garantias

- (a) - Alienação fiduciária de ações
(b) - Fiança

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Movimentação do exercício

Incorporação do Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties em 30 de setembro de 2022	4.519
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(2)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	433
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(355)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(1.535)
Saldo em 30 de junho de 2023	3.060

6. Aluguéis a receber

6.1 Aluguéis a receber

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

Prazo	30/06/2023	30/06/2022
A vencer	12.230	6.948
Vencidos até 120 dias	3.143	1.021
Vencidos de 121 a 180 dias	513	203
Vencidos de 181 a 360 dias	951	209
Vencidos acima de 360 dias	564	86
	17.401	8.467

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

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

Prazo	30/06/2023	30/06/2022
Vencidos acima de 360 dias	-	(87)
	-	(87)

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo em 30/06/2023	Valor justo em 30/06/2022
(1) Koch Navegantes - O imóvel está localizado na cidade de Navegantes/SC, na rodovia BR 470, nº 3.103, lote área A, com área construída de 9.793,66 m². O Fundo possui 100% do imóvel.	19.570	11.890
(2) Supermarket Dutra - O imóvel está localizado na Pavuna, cidade do Rio de Janeiro/RJ, próximo à avenida Brasil, na BR 116, há 500 metros da Rodovia Presidente Dutra, em um terreno de 33.000,00 m² e uma área construída de 17.243,57 m². O Fundo possui 100% do imóvel. (*)	36.566	33.088
(3) Femsa Parque Novo Mundo - O imóvel está localizado na cidade de São Paulo/SP, na rua Sargento Rodoval Cabral Trindade, 780 - Parque Novo Mundo - Vila Maria, em um terreno de 45.272,98 m² e uma área construída de 19.349,00 m². O Fundo possui 100% do imóvel.	66.009	66.009
(4) BRF Fortaleza - O imóvel está localizado na cidade de Itaitinga/CE, na Rodovia BR-116, Km 22 - bairro Jiboia, em um terreno de 90.079,49 m² e área construída de 23.320,25m². O Fundo possui 100% do imóvel.	145.498	145.188
(5) BTLG SBC - Imóvel em construção está localizado na Avenida do Taboão, nº 899 e Rua Fernão Dias Paes Leme - São Bernardo do Campo/SP, em um terreno de 1.072.119,56 m² e área construída de 460.708,22m². O Fundo possui 25% do imóvel. (*)	236.637	275.333
(6) BTLG Jundiaí I - O imóvel está localizado na Avenida Francisco Roveri, 1.413 - Jundiaí/SP, em um terreno de 186.347,28 m² e área construída de 100.028,00 m². O Fundo possui 100% do imóvel.	262.512	268.161
(7) BTLG Araçatuba - O imóvel está localizado na Rodovia Marechal Rondon, km 536 - Araçatuba/SP, em um terreno de 104.439,09 m² e área construída de 26.783,00 m². O Fundo possui 100% do imóvel.	73.821	68.373
(8) BTLG Castello Branco - O imóvel está localizado na Avenida Charles Goodyear, 195 - Santana de Parnaíba/SP, em um terreno de 39.893,79 m² e área construída de 18.940,86 m². O Fundo possui 100% do imóvel.	67.003	43.225
(9) GR Hortolândia - O imóvel está localizado na Rua Perola, 350 - Condomínio Galpão GP20 - Hortolândia/ SP, em um terreno de 64.555,00 m² e área construída de 34.407,00 m². O Fundo possui 63,59% do imóvel. (*)	49.570	75.244
(10) GR Guarulhos - O imóvel está localizado na Rua Dona Catharina Maria de Jesus, 400 - Jd. Presidente Dutra - Guarulhos/ SP, em um terreno de 33.767,15 m² e área construída de 20.247,59 m². O Fundo possui 100% do imóvel.	68.480	67.986
(11) GR Regis - O imóvel está localizado na Estrada Ferreira Guedes, 784, Potuverá, Itapeverica da Serra/ SP, em um terreno de 67.500,00 m² e área construída de 30.783,31 m². O Fundo possui 100% do imóvel.	91.268	88.703
(12) Ribeirão Preto - O imóvel está localizado na Via Anhanguera, km 307 + 950m, Recreio Anhanguera - Ribeirão Preto/ SP, em um terreno de 144.239,00 m² e área construída de 56.830,14 m². O Fundo possui 100% do imóvel.	186.428	184.492
(13) Mauá - O imóvel está localizado na Avenida Alberto Sampaio, 1.764, cidade de Mauá, Estado de São Paulo, em um terreno de 149.592,04 m² e área construída de 88.773,84 m². O Fundo possui 100% do imóvel.	354.232	-
(14) Santa Luzia - O imóvel é localizado na Avenida Beira Rio, nº 5.777, Cidade de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, em um terreno de 70.182 m² e com área bruta locável de 16.120 m². O Fundo possui 100% do imóvel.	68.496	-
(15) Camaçari - O imóvel é localizado na Fazenda Jutai, em Parafuso, s/n - Km 14, Município de Camaçari, Estado da Bahia, objeto da matrícula nº 22.448, do 2º Ofício Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Camaçari, Estado da Bahia. O imóvel possui um terreno de 36.072,32 m² e com área bruta locável de 4.415,29 m². O Fundo possui 100% do imóvel. (*)	19.484	-
(16) Cotia - O imóvel é localizado na Estrada do Capuava, nº 1.000, Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, em um terreno de 14.184 m² e com área bruta locável de 7.617,98 m². O Fundo possui 100% do imóvel.	55.142	-

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(17) Campinas - O imóvel é localizado no Município de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Ronald Cladstone Negri, nº 557, objeto da matrícula nº 104.120, do Cartório de Registro de Imóveis de Campinas. O imóvel possui um terreno de 26.176 m² e com área bruta locável de 1.999,22 m². O Fundo possui 100% do imóvel.	19.935	-
(18) Dengo São Paulo - O imóvel é localizado na Avenida Faria Lima, nsº 186 e 196, Bairro de Pinheiros, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 154.882, do 10º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. O imóvel possui um terreno de 801,43 m², área construída de 1.685,20 m² e com área bruta locável de 1.499 m². O Fundo possui 100% do imóvel.	34.783	-
(19) Ambev Feira de Santana - O imóvel localizado na Rodovia BR-324, km 530 – Distrito de Humildes, Município de Feira de Santana, Estado da Bahia, objeto de matrícula 55.148, do 1º Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana - BA. O imóvel possui área construída de 11.185 m² e terreno de 75.000 m². O Fundo possui 100% do imóvel. (*)	44.358	-
(20) City Gate Cabreúva I e I - O imóvel localizado na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, quilômetro 80.2, município de Cabreúva, Estado de São Paulo, objeto das matrículas n.º 7.331 e 7.332, do Cartório de Registro de Imóveis de Cabreúva. O imóvel possui um terreno com galpões de área total de 138.897,31 m² e área locável de 38.142,08 m². O Fundo possui 100% do imóvel.	72.116	-
(21) City Gate Extrema I - O imóvel localizado na Estrada Municipal Thereza Thomazella 432, município de Extrema, Estado de Minas Gerais, objeto das matrículas n.º 23.402, 210.095, e 23.404, do Serviço de Registro de Imóveis de da Comarca de Extrema. O imóvel possui um terreno com galpões de área bruta locável de 38.000 m². O Fundo possui 100% do imóvel.	149.570	-
	2.121.478	1.327.692

(*) O processo de atualização da matrícula para o nome do Fundo está em andamento.

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

Saldo em 30 de junho de 2021	1.002.471
Aquisição de imóveis para renda (custos de registros, ITBI e outros)	185.029
Benfeitorias em imóveis para renda	10.346
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	17.998
Baixa custo de propriedade para renda vendidas (a)	(39.580)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas (a)	(59.974)
Movimentação de companhias fechadas - Transferência para Propriedades para investimento (Nota 5.2 (b))	211.402
Saldo em 30 de junho de 2022	1.327.692
Incorporação do Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties em 30 de setembro de 2022	219.845
Incorporação do Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário em 28 de outubro de 2022	255.371
Aquisição de imóveis para renda (custos de registros, ITBI e outros)	15.752
Benfeitorias em imóveis para renda	38.226
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(44.912)
Movimentação de companhias fechadas - Transferência para Propriedades para investimento (Nota 5.2 (b))	309.504
Saldo em 30 de junho de 2023	2.121.478

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2023				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Koch Navegantes	(a)	0,00%	15 anos	10,00% a.a.	9,00% a.a.
(2) Supermarket Dutra	(b)	-	-	-	-
(3) Femsa Parque Novo Mundo	(a)	0,00%	10 anos	8,75% a.a.	7,75% a.a.
(4) BRF Fortaleza	(a)	0,00%	15 anos	9,00% a.a.	8,25% a.a.
(5) BTLG SBC	(a)	0,00%	10 anos	8,75% a.a.	7,50% a.a.
(6) BTLG Jundiaí I	(a)	13,31%	10 anos	8,50% a.a.	8,75% a.a.
(7) BTLG Araçatuba	(a)	0,00%	12 anos	9,00% a.a.	9,25% a.a.
(8) BTLG Castello Branco	(a)	0,00%	15 anos	8,50% a.a.	8,75% a.a.
(9) GR Hortolândia	(a)	0,00%	10 anos	9,25% a.a.	8,75% a.a.
(10) GR Guarulhos	(a)	0,00%	13 anos	8,50% a.a.	8,25% a.a.
(11) GR Regis	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a.	8,25% a.a.
(12) Ribeirão Preto	(a)	4,59%	11 anos	8,50% a.a.	8,50% a.a.
(13) Mauá	(a)	0,00%	10 anos	8,25% a.a.	7,75% a.a.
(14) Santa Luzia	(b)	-	-	-	-
(15) Camaçari	(a)	0,00%	2 anos	8,00% a.a.	8,00% a.a.
(16) Cotia	(a)	0,00%	10 anos	11,00% a.a.	10,75% a.a.
(17) Campinas	(a)	0,00%	10 anos	9,00% a.a.	9,00% a.a.
(18) Dengo São Paulo	(a)	0,00%	10 anos	8,00% a.a.	7,50% a.a.
(19) Ambev Feira de Santana	(a)	0,00%	10 anos	8,25% a.a.	8,75% a.a.
(20) City Gate Cabreúva I e I	(a)	0,00%	10 anos	9,50% a.a.	9,50% a.a.
(21) City Gate Extrema I	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a.	8,00% a.a.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Empreendimento	30/06/2022				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Koch Navegantes	(a)	0,00%	16 anos	9,75% a.a.	8,75% a.a.
(2) Supermarket Dutra	(a)	0,00%	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a.
(3) Femsa Parque Novo Mundo	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a.	7,75% a.a.
(4) BRF Fortaleza	(a)	0,00%	12 anos	8,75% a.a.	8,50% a.a.
(5) BTLG SBC	(a)	0,00%	14 anos	8,25% a.a.	7,25% a.a.
(6) BTLG Jundiá I	(a)	0,00%	11 anos	8,25% a.a.	8,50% a.a.
(7) BTLG Araçatuba	(a)	0,00%	12 anos	8,50% a.a.	9,00% a.a.
(8) BTLG Castello Branco	(a)	100,00%	10 anos	9,25% a.a.	8,50% a.a.
(9) GR Hortolândia	(a)	0,00%	11 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a.
(10) GR Guarulhos	(a)	18,00%	10 anos	8,25% a.a.	8,00% a.a.
(11) GR Regis	(a)	0,00%	12 anos	8,25% a.a.	8,00% a.a.
(12) Ribeirão Preto	(a)	0,00%	11 anos	8,25% a.a.	8,75% a.a.

(a) O valor justo correspondentes as propriedades para investimentos está suportados por laudos de avaliação realizados pela Cushman & Wakefield, datados em maio de 2023, e formalmente aprovados pela administração em agosto de 2023. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento, método comparativo direto de dados do mercado e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

O imóvel avaliado é um ativo de investimento para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo o imóvel por comparativo direto, dado que se trata de imóvel comercial e o seu valor intrínseco são os contratos de locações vigentes, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências “de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros”, conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem, pois as informações divulgadas à mercado através de fatos relevantes (transações), não contemplam todos os indicadores de receitas e despesas das operações dos imóveis. Os resultados divulgados não são abertos (para adotá-los precisaríamos entender o que está contemplado no resultado operacional líquido). Não são divulgados os cap rates na perpetuidade, para que pudéssemos comparar com o objeto em avaliação. Ressaltando que apesar das informações contidas nos fatos relevantes das transações, apontarem alguns indicadores, as demais informações operacionais (informações dos contratos de locação, receitas e despesas) não são publicadas e/ou divulgadas.

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

(b) Em 28 de junho de 2023 o fundo assinou o compromisso de compra e venda de imóveis e outras avenças (“CVC”) referente a venda dos imóveis Supermarket Dutra e Santa Luzia. De acordo com a Instrução CVM nº 516 “§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição”, com isso o valor justo do imóveis em 30 de junho de 2023 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação. A venda será concluída mediante superação das condições precedentes do CVC.

8. Receita de aluguéis

	30/06/2023	30/06/2022
Receita de aluguéis	133.073	81.085
	133.073	81.085

As unidades de locações das propriedades para investimento são armazéns logísticos e plantas industriais, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigidas pelo IPCA e IGPM dos doze meses anteriores. A receita de aluguel do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

9. Taxa de administração

	30/06/2023	30/06/2022
Taxa de administração	18.677	14.697
	18.677	14.697

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

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

10. Obrigações por captação de recursos

	30/06/2023	30/06/2022
Obrigações por captação de recursos - Imóvel BRF Fortaleza (a)	-	33.161
Obrigações por captação de recursos - Imóveis BTLG Araçatuba e BTLG Castello Branco (a)	-	20.964
Obrigações por captação de recursos - Imóveis BTLG Ribeirão Preto (b)	106.745	104.908
Obrigações por captação de recursos - Companhia REC Mauá Empreendimentos Imobiliários S.A (c)	120.631	76.215
	227.376	235.248
Circulante	84.851	54.885
Não circulante	142.525	180.363

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

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

Em 06 de julho de 2022, O Fundo realizou as liquidações da 1ª série da 22ª e 25ª emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora no montante total de R\$ 54.296.

(b) Em julho de 2021, o Fundo celebrou o contrato de compra e venda do imóvel BTLG Ribeirão Preto pelo preço total de R\$ 169.200, sendo R\$ 69.200 pago à vista e o saldo remanescente de R\$ 100.000 a prazo. Para pagamento do montante a prazo, o Fundo assinou em julho de 2021 o contrato de Cessão de Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI") com a Vert Companhia Securitizadora, em duas séries de certificados de recebíveis imobiliários, sendo: i) primeira série de R\$ 60.000 com pagamento único no vencimento em 20 de julho de 2023 e juros mensais de 100% do CDI + 2.70% a.a; e ii) segunda série de R\$ 40.000, sendo o pagamento em 96 parcelas mensais após transcorrido o prazo de 24 meses de carência, corrigidas pelo IPCA, e juros mensais de 5.92% a.a. Ambas séries sem multa de pré- pagamento.

(c) Em dezembro de 2021, o Fundo celebrou o contrato de compra e venda da Companhia REC Mauá Empreendimentos Imobiliários S.A pelo preço total de R\$ 346.657, sendo R\$ 275.000 pago à vista e o saldo remanescente de R\$ 71.657 a prazo. Para pagamento do montante a prazo, o Fundo assinou em dezembro de 2021 o contrato de Cessão de Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI") com a OPEA Securitizadora S.A, sendo o pagamento mensal após transcorrido o período de carência de 12 meses, corrigido pelo IPCA, com vencimento em 15 de dezembro de 2028, e juros mensais de 5.90% a.a.

Em maio de 2023, foi emitida a oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 40.000, da 1ª série da 158ª emissão, lastreado em recebíveis imobiliários cedidos pelo Fundo. Do montante emitido, está pendente de integralização no Fundo o valor de R\$ 19.826 e será recebido até o segundo semestre de 2023.

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

Saldo em 30 de junho de 2021	55.158
Recebimento por captação de recursos (novas emissões)	171.657
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	26.284
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	(16.666)
Pagamento de amortização do principal por obrigação de captação de recursos	(1.185)
Saldo em 30 de junho de 2022	235.248
Recebimento por captação de recursos (novas emissões)	40.000
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	22.972
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	(17.030)
Pagamento de amortização do principal por obrigação de captação de recursos	(53.814)
Saldo em 30 de junho de 2023	227.376

11. Obrigações por aquisição de imóveis

	30/06/2023	30/06/2022
Obrigações por aquisição de imóveis - Imóvel BTLG SBC (a)	38.403	47.613
Obrigações por aquisição de imóveis - Empreendimentos GP (b)	9.084	9.084
	47.487	56.697
Circulante	47.487	9.084
Não circulante	-	47.613

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

(b) Em fevereiro de 2021 o Fundo adquiriu 3 empresas, sendo: i) GRP GP20 Empreendimentos S.A; ii) GRP GP23 Empreendimentos S.A; e GRP GP28 Empreendimentos S.A. com imóveis localizados no Estado de São Paulo (Nota 5.2(b)). A compra foi realizada pelo montante total de R\$194.786. O pagamento será realizado da seguinte forma: (i) uma parcela inicial de R\$149.786 que foi desembolsada a título de sinal em fevereiro de 2021; e (ii) R\$45.000 a ser pago após o vendedor seguir com as regularizações imobiliárias, dos quais o Fundo realizou em 2022 o pagamento no montante de R\$ 35.916, restando o montante de R\$9.084.

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

Saldo em 30 de junho de 2021	92.613
Pagamento da parcela à prazo na aquisição de imóveis	(35.916)
Saldo em 30 de junho de 2022	56.697
Pagamento da parcela à prazo na aquisição de imóveis	(9.210)
Saldo em 30 de junho de 2023	47.487

12. Política de distribuição dos resultados

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2023	30/06/2022
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	117.451	91.918
Inadimplência com rendas de aluguéis	(1.508)	(2.886)
Provisão pra crédito em liquidação duvidosa	(86)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII's)	5.302	8.725
Lucro (prejuízo) com transações de venda de imóvel	14.370	(11.012)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	44.912	41.976
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	(14.774)	9.671
Despesas (receitas) não pagas/recebidas	(5)	26
Despesas com correção e atualização monetária por captação de recursos	5.942	9.618
Valores a receber de aluguéis securitizados	12.379	(13.071)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	183.983	134.965
Constituição/(reversão) de reserva para contingência	-	(263)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo a serem aprovados em AGC	-	(263)
Rendimentos apropriados	183.983	134.702
Rendimentos apropriados - Fundos incorporados	(9.999)	-
Rendimentos (a distribuir) - Fundos incorporados	2.735	-
Rendimentos (a distribuir)	(16.897)	(17.238)
Rendimentos de exercícios pagos no exercício	17.238	15.329
Rendimentos líquidos pagos no exercício	177.060	132.793
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	8,40	7,94
% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	100,00%	99,81%
Diferença entre a distribuição declarada e paga	-	263

13. Patrimônio líquido

13.1 Cotas integralizadas

	30/06/2023		30/06/2022	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos integralizadas	21.066.892	2.184.437	16.728.960	1.721.987
	21.066.892	2.184.437	16.728.960	1.721.987
Valor por cota (valor expresso em reais)		103,69		102,93

13.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas sem que seja necessária prévia aprovação da Assembleia Geral, assegurado o direito de preferência, desde que: (a) a emissão seja no montante máximo de até R\$ 8.000.000; e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

Em abril de 2022, foi realizada a 11ª emissão de cotas no montante de R\$ 150.285 com valor unitário de R\$ 100,19, totalizando 1.500.000 cotas totalmente subscritas e integralizadas.

Em consulta formal iniciada em 07 de julho de 2022, foi aprovado a proposta para incorporação do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – V2 PROPERTIES ("FII V2 Properties"). e do BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ("FII Bluecap").

A Incorporação do FII V2 Properties ocorreu em 30 de setembro de 2022, cada cota do FII V2 Properties foi substituída e convertida em 0,995 cotas do Fundo, a relação de troca considerou o valor de R\$99,50 por cota do FII V2 Properties e o valor de R\$100,00 por cota do Fundo. Foram incorporadas 2.294.242 cotas ao valor de R\$ 232.319.

A Incorporação do FII Bluecap ocorreu em 28 de outubro de 2022, cada cota do FII Bluecap foi substituída e convertida em 0,89 cotas do Fundo, a relação de troca considerou o valor de R\$89,00 por cota do FII Bluecap e o valor de R\$100,00 por cota do Fundo. Foram incorporadas 2.043.690 cotas ao valor de R\$ 230.131.

13.3 Amortização de cotas

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

No exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022 não houve amortização de cotas.

13.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2023	30/06/2022
Gastos com colocação de cotas	48.622	40.810
	48.622	40.810

No exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas. A movimentação nos saldos no exercício é decorrente da incorporação de Fundos mencionadas na Nota 13.3.

13.5 Reserva de contingência

	30/06/2023	30/06/2022
Reserva de contingência	1.567	1.182
	1.567	1.182

Para a constituição ou reposição, o Fundo pode seguir com a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite 1% do total dos ativos do Fundo. No exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo não constituiu reserva de contingências. A movimentação nos saldos no exercício é decorrente da incorporação de Fundos mencionadas na Nota 13.3.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

14. Retorno sobre patrimônio líquido	30/06/2023	30/06/2022
Lucro líquido do exercício	117.451	91.918
Patrimônio líquido inicial	1.653.069	1.545.897
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	-	150.285
Gastos com colocação de cotas	-	(329)
Total das adições/deduções	-	149.956
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	7,11%	5,42%

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

15. Encargos debitados ao Fundo	30/06/2023		30/06/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	206	0,14%	239	0,02%
Despesas de comissões	2.878	0,15%	1.000	0,06%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	2.954	0,15%	636	0,04%
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	-	0,00%	48	0,00%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	2.438	0,12%	2.468	0,16%
Despesa de consultoria	1.277	0,06%	1.043	0,07%
Taxa de administração - Fundo	18.677	0,94%	14.697	0,95%
Taxa de fiscalização da CVM	87	0,00%	62	0,00%
Despesas de condomínio	281	0,01%	234	0,02%
Outras (receitas) despesas operacionais	3.993	0,20%	1.688	0,11%
	32.791	1,65%	22.115	1,42%
Patrimônio líquido médio do exercício	1.987.064		1.554.775	

16. Tributação

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

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

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

17. Demandas judiciais

O Fundo vem respondendo a processos e, baseado na opinião da administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda é avaliada como possível. Em 30 de junho de 2023, o valor envolvido nos processos é de R\$ 1.070.

18. Serviços de custódia e tesouraria

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

19. Partes relacionadas

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

20. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Ativos	30/06/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	79.887	-	79.887
Propriedades para investimento	-	-	2.121.478	2.121.478
Cotas de fundos imobiliários	100.973	-	-	100.973
Ações de companhias fechadas	-	-	42.037	42.037
Certificados de recebíveis imobiliários	-	3.060	-	3.060
Total do ativo	100.973	82.947	2.163.515	2.347.435
Ativos	30/06/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	129.648	-	129.648
Propriedades para investimento	-	-	1.327.692	1.327.692
Cotas de fundos imobiliários	105.051	-	-	105.051
Ações de companhias fechadas	-	-	337.469	337.469
Total do ativo	105.051	129.648	1.665.161	1.899.860

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, cotas de fundos de investimento imobiliário, ações de companhias fechadas e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1, 5.2 e 7.

21. Outras informações

- 21.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 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.
- 21.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 21.3 Prêmio por pagamento antecipado da aquisição do imóvel BTLG SBC (vide Nota 11 a). Conforme Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças, o comprador poderá realizar antecipações de forma integral ou parcial do pagamento do saldo ou do valor adicional, periodicamente, a seu exclusivo critério quanto à periodicidade e ao valor de tal pagamento antecipado, limitado ao valor do(s) pagamento(s) antecipado(s) realizado(s). Caso realize um pagamento antecipado relacionado ao saldo, considerando o custo de oportunidade para o comprador e que não terá direito a receita de locação do Empreendimento até a sua posse na Fração Ideal dos Imóveis, fará jus ao recebimento de um bônus mensal líquido, cujo cálculo, data de pagamento e demais características encontram-se definidos no no contrato.

21.4 Outros valores a receber

	30/06/2023	30/06/2022
Integralização a receber CRI (Nota 10 c)	19.826	-
Despesas reembolsáveis	2.187	514
Repasse securitizadora	1.725	14.104
	23.738	14.618

21.5 Provisões e contas a pagar

Montante composto substancialmente por recebimento de adiantamento de venda de imóvel no valor de R\$ 25.000 (vide Nota 7.2 (b)). A venda será concluída mediante superação das condições precedentes do CVC.

- 21.6 Considerando a realização assembleia geral de cotistas, realizada por procedimento de consulta formal, nos termos do artigo 39 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), ocorrida em 11 de agosto de 2022 ("AGC"), na qual se deliberou, dentre outras coisas, a alteração do artigo 17 do Regulamento, que dispõe sobre a Política de Distribuição de Rendimentos, vide Ato de Deliberação do Administrador em 07 de outubro de 2022.

- 21.7 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 - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

22. Eventos subsequentes

- 22.1 Em 07 de agosto de 2023, o Fundo assinou um Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel ("Promessa") referente à venda ("Venda") do imóvel BTLG Dutra SP, localizado na Rua Sargento Rodoval Cabral Trindade nº 780, 36º Subdistrito da Vila Mariana, cidade de São Paulo, estado de São Paulo/SP ("Imóvel ") tendo como compradora a atual locatária do Imóvel. O Fundo se comprometeu a vender o Imóvel pelo montante total de R\$ 81.538. Até setembro de 2023, o Fundo recebeu 50% e o restante a será recebido no momento da superação de determinadas Condições Precedentes, dentre elas a aprovação da Venda perante o CADE.

- 22.2 Em 04 de agosto de 2023, foi aprovador por meio de ato Ato do Administrador, a realização da 12ª emissão e distribuição pública primária de até 5.940.594 (cinco milhões, novecentas e quarenta mil, quinhentas e noventa e quatro) cotas nominativas e escriturais, em série e classe únicas, com preço de emissão de R\$ 98,21 (noventa e oito reais e vinte e um centavos) cada, acrescido do custo unitário de distribuição de (conforme definido no Prospecto) de R\$ 2,79 (dois reais e setenta e nove centavos) por cota, totalizando R\$ 101,00 (cento e um reais) cada. Perfazendo o valor total de, inicialmente, até R\$ 599.999.994,00 (quinhentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e quatro reais).

Em 01 de setembro de 2023, foi anunciado o encerramento da 12ª emissão e distribuição pública primária R\$ 749.999.942,00 (setecentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e dois reais), considerando o custo de distribuição. Foi verificado excesso de demanda, sendo que, todos os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento da Oferta Não Institucional foram integralmente atendidos e foi aplicado um rateio de 65,30% (sessenta e cinco inteiros e trinta centésimos por cento) nas ordens de investimento da Oferta Institucional. Ademais, como não foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da Décima Segunda Emissão inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), foi permitida a colocação de Cotas a Investidores que sejam qualificados como Pessoas Vinculadas à Oferta. Nos termos do artigo 2º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, a quantidade total das Cotas da Décima Segunda Emissão inicialmente ofertada foi acrescida em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 1.485.148 (um milhão, quatrocentas e oitenta e cinco mil, cento e quarenta e oito) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da Décima Segunda Emissão inicialmente ofertadas, em razão do exercício da opção de distribuição de um lote adicional de até 25% (vinte e cinco por cento) do montante total das Cotas da Décima Segunda Emissão inicialmente ofertadas.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

22.3 Em 19 de setembro de 2023, o Fundo informou ao mercado que enviou, nesta data, a notificação do pré-pagamento do último CRI indexado ao CDI da carteira (CDI+2,95%) com o objetivo de liquidar a operação da dívida no montante aproximado de R\$60.500. A liquidação deverá respeitar o aviso prévio de 3 (três) meses a partir do envio da notificação e não há multa de pré-pagamento.

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

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *