

# **Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística**

**CNPJ (36.642.244/0001-15)**

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

**CNPJ (59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024  
e relatório do auditor independente**

**Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística****CNPJ: 36.642.244/0001-15****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e 2023**

Em milhares de Reais

| <b>Ativo</b>                                 | <b>Nota</b>    | <b>30/06/2024</b> | <b>% PL</b>    | <b>30/06/2023</b> | <b>% PL</b>    |
|----------------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                            |                |                   |                |                   |                |
| Aplicações Financeiras                       |                |                   |                |                   |                |
| De natureza não imobiliária                  |                |                   |                |                   |                |
| Cotas de fundo de renda fixa                 | <b>5.1</b>     | 16.915            | 2,53%          | 17.204            | 2,76%          |
| De natureza imobiliária                      |                |                   |                |                   |                |
| Certificados de recebíveis imobiliários      | <b>5.2 (a)</b> | 120.962           | 18,09%         | 188.136           | 30,18%         |
| Ações de companhias fechadas                 | <b>5.2 (b)</b> | 86.124            | 12,88%         | -                 | 0,00%          |
| Contas a receber                             |                |                   |                |                   |                |
| Aluguéis a receber                           | <b>6</b>       | 3.627             | 0,54%          | 2.724             | 0,44%          |
| Outros valores a receber                     |                | 24                | 0,00%          | 780               | 0,13%          |
| Outros créditos                              |                | 28                | 0,00%          | 27                | 0,00%          |
|                                              |                | <b>227.680</b>    | <b>34,06%</b>  | <b>208.871</b>    | <b>33,50%</b>  |
| <b>Não Circulante</b>                        |                |                   |                |                   |                |
| Prêmio a receber por opção de compra         | <b>8</b>       | 25.579            | 3,83%          | 24.256            | 3,89%          |
|                                              |                | <b>25.579</b>     | <b>3,83%</b>   | <b>24.256</b>     | <b>3,89%</b>   |
| <b>Investimento</b>                          |                |                   |                |                   |                |
| <b>Propriedades para Investimento</b>        |                |                   |                |                   |                |
| Imóveis acabados                             |                | 398.826           | 59,66%         | 398.777           | 63,97%         |
| Ajuste de avaliação ao valor justo           |                | 71.960            | 10,76%         | 73.834            | 11,84%         |
|                                              | <b>7</b>       | <b>470.786</b>    | <b>70,42%</b>  | <b>472.611</b>    | <b>75,81%</b>  |
| <b>Total do ativo</b>                        |                | <b>724.045</b>    | <b>108,30%</b> | <b>705.738</b>    | <b>113,20%</b> |
| <b>Passivo</b>                               |                |                   |                |                   |                |
|                                              | <b>Nota</b>    | <b>30/06/2024</b> | <b>% PL</b>    | <b>30/06/2023</b> | <b>% PL</b>    |
| <b>Circulante</b>                            |                |                   |                |                   |                |
| Rendimentos a distribuir                     | <b>10</b>      | 6.275             | 0,94%          | 5.001             | 0,80%          |
| Impostos e contribuições a recolher          |                | 7                 | 0,00%          | 12                | 0,00%          |
| Provisões e contas a pagar                   |                | 6.983             | 1,04%          | 4.968             | 0,80%          |
|                                              |                | <b>13.265</b>     | <b>1,98%</b>   | <b>9.981</b>      | <b>1,60%</b>   |
| <b>Não Circulante</b>                        |                |                   |                |                   |                |
| Obrigação por exercício de opção de compra   | <b>8</b>       | 42.238            | 6,32%          | 72.332            | 11,60%         |
|                                              |                | <b>42.238</b>     | <b>6,32%</b>   | <b>72.332</b>     | <b>11,60%</b>  |
| <b>Total do passivo</b>                      |                | <b>55.503</b>     | <b>8,30%</b>   | <b>82.313</b>     | <b>13,20%</b>  |
| <b>Patrimônio líquido</b>                    |                |                   |                |                   |                |
| Cotas de investimentos integralizadas        | <b>11.2</b>    | 624.119           | 93,36%         | 624.119           | 100,11%        |
| Gastos com colocação de cotas                | <b>11.4</b>    | (25.256)          | -3,78%         | (25.256)          | -4,05%         |
| Lucros acumulados                            |                | 69.679            | 10,42%         | 24.562            | 3,94%          |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>           |                | <b>668.542</b>    | <b>100,00%</b> | <b>623.425</b>    | <b>100,00%</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> |                | <b>724.045</b>    | <b>108,30%</b> | <b>705.738</b>    | <b>113,20%</b> |

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

**Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística****CNPJ: 36.642.244/0001-15****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023**

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

|                                                                           | Nota    | 30/06/2024       | 30/06/2023       |
|---------------------------------------------------------------------------|---------|------------------|------------------|
| <b>Receitas de propriedades para Investimento</b>                         |         |                  |                  |
| Receitas de aluguéis                                                      | 6       | 42.561           | 40.100           |
| Receitas de multa e juros sobre aluguéis                                  |         | 1                | -                |
|                                                                           |         | <b>42.562</b>    | <b>40.100</b>    |
| <b>Propriedades para investimento</b>                                     |         |                  |                  |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento                   | 7.2     | (1.874)          | 39.304           |
| Resultado de obrigação por exercício de opção de compra                   | 8       | 31.418           | (30.033)         |
|                                                                           |         | <b>29.544</b>    | <b>9.271</b>     |
| <b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>                |         | <b>72.106</b>    | <b>49.371</b>    |
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>                         |         |                  |                  |
| Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                 | 5.2 (a) | 24.401           | 4.410            |
| Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | 5.2 (a) | 1.276            | 10.804           |
| Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)   | 5.2 (a) | 2.726            | (2.126)          |
| Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas        | 5.2 (b) | 682              | -                |
| Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas                    |         | 360              | -                |
| <b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>                       |         | <b>29.445</b>    | <b>13.088</b>    |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                                          |         |                  |                  |
| Receitas de ativos de renda fixa                                          |         | 2.090            | 3.415            |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa                    |         | (476)            | (770)            |
|                                                                           |         | <b>1.614</b>     | <b>2.645</b>     |
| <b>Receitas (despesas) operacionais</b>                                   |         |                  |                  |
| Taxa de administração                                                     | 9 e 13  | (5.188)          | (6.102)          |
| Outras receitas (despesas) operacionais                                   | 13      | (852)            | (415)            |
|                                                                           |         | <b>(6.040)</b>   | <b>(6.517)</b>   |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                                         |         | <b>97.125</b>    | <b>58.587</b>    |
| <b>Quantidade de cotas integralizadas</b>                                 | 11.1    | <b>5.982.736</b> | <b>5.982.736</b> |
| <b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>                         |         | <b>16,23</b>     | <b>9,79</b>      |
| <b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>                      |         | <b>111,75</b>    | <b>104,20</b>    |

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

**Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística**  
**CNPJ: 36.642.244/0001-15**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**  
**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023**

Em milhares de Reais

|                               | Nota | Cotas de<br>investimentos<br>integralizadas | Gastos com<br>colocação de<br>cotas | Lucros<br>acumulados | Total          |
|-------------------------------|------|---------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|----------------|
| <b>Em 30 de junho de 2022</b> |      | <b>624.119</b>                              | <b>(25.256)</b>                     | <b>24.008</b>        | <b>622.871</b> |
| Lucro líquido do exercício    |      | -                                           | -                                   | 58.587               | 58.587         |
| Rendimentos apropriados       | 10   | -                                           | -                                   | (58.033)             | (58.033)       |
| <b>Em 30 de junho de 2023</b> |      | <b>624.119</b>                              | <b>(25.256)</b>                     | <b>24.562</b>        | <b>623.425</b> |
| Lucro líquido do exercício    |      | -                                           | -                                   | 97.125               | 97.125         |
| Rendimentos apropriados       | 10   | -                                           | -                                   | (52.008)             | (52.008)       |
| <b>Em 30 de junho de 2024</b> |      | <b>624.119</b>                              | <b>(25.256)</b>                     | <b>69.679</b>        | <b>668.542</b> |

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

**Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística****CNPJ: 36.642.244/0001-15****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações do fluxo de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023**

Em milhares de Reais

|                                                                                                | Nota    | 30/06/2024      | 30/06/2023      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------|-----------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                                              |         |                 |                 |
| Recebimento de receitas de aluguéis                                                            | 6       | 41.658          | 39.691          |
| Pagamento de taxa de administração                                                             | 9       | (5.289)         | (6.128)         |
| Outros recebimentos (pagamentos) operacionais                                                  | 13      | 2.022           | 1.628           |
| Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa                              |         | (482)           | (774)           |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                                               |         | <b>37.909</b>   | <b>34.417</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>                                           |         |                 |                 |
| Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa                                                    |         | 2.090           | 3.415           |
| Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                                        | 5.2 (a) | 78.008          | 273.879         |
| Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                                    | 5.2 (a) | (78.064)        | (274.080)       |
| Aquisição de ações de companhias fechadas                                                      | 5.2 (b) | (2.009)         | -               |
| Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas                                      | 5.2 (b) | 360             | -               |
| Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | 5.2 (a) | 12.200          | 10.187          |
| Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)                   | 7       | (49)            | -               |
| Aquisição de propriedades para investimento                                                    | 7       | -               | (4.112)         |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>                                            |         | <b>12.536</b>   | <b>9.289</b>    |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                                          |         |                 |                 |
| Rendimentos distribuídos                                                                       | 10      | (50.734)        | (58.990)        |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>                                           |         | <b>(50.734)</b> | <b>(58.990)</b> |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                                       |         | <b>(289)</b>    | <b>(15.284)</b> |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>                                     |         | <b>17.204</b>   | <b>32.488</b>   |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>                                        |         | <b>16.915</b>   | <b>17.204</b>   |

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

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística  
CNPJ: 36.642.244/0001-15  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)  
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023  
Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, 11 de novembro de 2020, com prazo de duração indeterminado, e início de suas atividades em 28 de janeiro de 2021.

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

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

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

| BTAL11 (Valores expressos em reais) | Preço de fechamento |
|-------------------------------------|---------------------|
| Julho                               | 93,82               |
| Agosto                              | 86,50               |
| Setembro                            | 86,40               |
| Outubro                             | 81,70               |
| Novembro                            | 73,00               |
| Dezembro                            | 79,44               |
| Janeiro                             | 74,38               |
| Fevereiro                           | 70,67               |
| Março                               | 70,09               |
| Abril                               | 69,70               |
| Maior                               | 76,19               |
| Junho                               | 75,44               |

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 27 de setembro de 2024.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos de investimento

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

3.4 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.4.1 Certificados de recebíveis imobiliários

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

3.4.2 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, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. Para as companhias que o valor justo não pode ser identificado, a metodologia de avaliação adotada para mensuração considera os preços de recentes negociações dos investimentos realizada pelo Fundo junto a terceiros

3.5 Propriedades para investimentos

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

**Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística**

**CNPJ: 36.642.244/0001-15**

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**3.6 Provisões e ativos e passivos contingentes**

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

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

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

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

**3.7 Reconhecimento de receitas e despesas**

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

**3.8 Caixa e equivalentes de caixa**

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

**3.9 Opção de compra das propriedades para investimento**

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

**3.10 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

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

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

**3.11 Lucro (prejuízo) por cota**

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

**4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo**

**4.1 Riscos associados ao Fundo**

**4.1.1 Risco de crédito**

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

**4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

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

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

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

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

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

**4.1.4 Riscos jurídicos**

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

**4.1.5 Risco de mercado**

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

**4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

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

**4.1.7 Risco tributário**

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

**4.1.8 Risco de liquidez**

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

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

**4.2 Gerenciamento de riscos**

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

**Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística**

CNPJ: 36.642.244/0001-15

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**4.2.1 Risco de crédito**

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

**4.2.2 Risco de liquidez**

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

**4.2.3 Risco de mercado**

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

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

**5. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras estão representadas por:

**5.1 De caráter não imobiliário**

Cotas do Itaú Soberano

| 30/06/2024    | 30/06/2023    |
|---------------|---------------|
| 16.915        | 17.204        |
| <b>16.915</b> | <b>17.204</b> |

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

**5.2 De caráter imobiliário**

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

(b) Ações de companhias fechadas

| 30/06/2024     | 30/06/2023     |
|----------------|----------------|
| 120.962        | 188.136        |
| 86.124         | -              |
| <b>207.086</b> | <b>188.136</b> |

**(a) 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:

| 30/06/2024                    |            |           |                   |                 |                 |                    |                           |                            |                |
|-------------------------------|------------|-----------|-------------------|-----------------|-----------------|--------------------|---------------------------|----------------------------|----------------|
| Emissor                       | Ativo      | Lastro    | Rating de emissão | Classe e Séries | Data de Emissão | Data de Vencimento | Indexador e Taxa de juros | Quantidade em carteira (*) |                |
| Habitasec Securitizadora S.A. | 21C0730879 | Debenture | n/a               | 233ª Série      | 17/03/2021      | 17/03/2031         | IPCA + 6,75%              | 106.000                    |                |
|                               |            |           |                   |                 |                 |                    |                           |                            | Valor de curva |
|                               |            |           |                   |                 |                 |                    |                           |                            | Valor justo    |
|                               |            |           |                   |                 |                 |                    |                           |                            | 125.631        |
|                               |            |           |                   |                 |                 |                    |                           |                            | <b>125.631</b> |
|                               |            |           |                   |                 |                 |                    |                           |                            | <b>120.962</b> |
| 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 (*) |                |
| Habitasec Securitizadora S.A. | 21C0730879 | Debenture | n/a               | 233ª Série      | 17/03/2021      | 17/03/2031         | IPCA + 6,75%              | 106.000                    |                |
| Travessia Securitizadora S.A. | 21B0756405 | Debenture | n/a               | 48ª Serie       | 19/02/2021      | 19/02/2031         | IPCA + 9,3%               | 60.000                     |                |
|                               |            |           |                   |                 |                 |                    |                           |                            | Valor de curva |
|                               |            |           |                   |                 |                 |                    |                           |                            | Valor justo    |
|                               |            |           |                   |                 |                 |                    |                           |                            | 123.926        |
|                               |            |           |                   |                 |                 |                    |                           |                            | 71.604         |
|                               |            |           |                   |                 |                 |                    |                           |                            | <b>64.556</b>  |
|                               |            |           |                   |                 |                 |                    |                           |                            | <b>188.136</b> |

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

**Composição por tipo de lastro e devedor**

| Emissor                       | Devedor                                 | Garantia                                                      | 30/06/2024     | 30/06/2023     |
|-------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Habitasec Securitizadora S.A. | Andali S.A                              | Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos | 120.962        | 123.580        |
| Travessia Securitizadora S.A. | Companhia Agropastoril Vale da Piragiba | Creditórios e Fiança                                          | -              | 64.556         |
|                               |                                         |                                                               | <b>120.962</b> | <b>188.136</b> |

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

**Movimentação do exercício**

|                                                                                             |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Saldo em 30 de junho de 2022</b>                                                         | <b>185.034</b> |
| Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                                 | 274.080        |
| Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                                     | (273.879)      |
| Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                     | (2.126)        |
| Receitas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                                  | 4.410          |
| Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                   | 10.804         |
| Recebimento de cupom de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                      | (10.187)       |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>                                                         | <b>188.136</b> |
| Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                                 | 78.064         |
| Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                                     | (78.008)       |
| Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                     | 2.726          |
| Receitas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                                  | 24.401         |
| Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | (12.200)       |
| Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                   | 1.276          |
| Execução de garantia de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) (Nota 5.2 b)         | (83.433)       |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2024</b>                                                         | <b>120.962</b> |

**(b) Ações de companhias fechadas**

| 30/06/2024                          |                        |                     |                                |            |            |
|-------------------------------------|------------------------|---------------------|--------------------------------|------------|------------|
| Empresa                             | Existência de controle | Quantidade de ações | Participação no capital social | 30/06/2024 | 30/06/2023 |
| Fazenda Santo Antonio Participações | Sim                    | 854.416             | 100,00%                        | 86.124     | -          |

Conforme divulgado pelo Fundo em 05 de março de 2021 e atualizações prestadas por meio de Relatório Gerencial do Fundo, foi esclarecido que, o Fundo entrou em composição com a Companhia Agropastoril Vale da Piragiba sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Recife/PE e inscrita no CNPJ sob o nº 11.486.255/0001-22 ("Devedora"), que encontrava-se em mora no cumprimento das obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas no âmbito da operação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 48ª série da 1ª emissão da TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. ("CRI"). Em função do descumprimento de tais obrigações, o Fundo, na qualidade de investidor da totalidade dos Certificados, deliberou em Assembleia o resgate antecipado integral dos CRI, tornando-se credor das Debêntures que os lastreavam. Com isso, o Fundo constituiu a empresa Fazenda Santo Antonio Participações S.A., contando com consultoria especializada da empresa RPA Consultoria Agro Industrial Ltda., que, em comum acordo com a Devedora e seus fiadores, recebeu o imóvel rural dado em garantia na operação dos CRI, denominado Fazenda Santo Antônio, localizado no município de Muquém de São Francisco, Estado da Bahia, objeto da matrícula nº 4.661 registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas da Comarca de Ibotirama, Estado da Bahia, nos termos da Lei nº 9514/97, bem como alguns equipamentos e os ativos biológicos nele existentes, tais como as soqueiras e plantações de cultivo de cana-de-açúcar. Com esse acordo, desde que cumpridas todas as condições, a Devedora receberá plena e integral quitação da dívida proveniente dos CRI, acrescido de todos os encargos devidos no período, o que permitirá a readequação da estrutura de capital da Devedora. De outro lado, a Fazenda Santo Antonio Participações S.A. receberá o pagamento da remuneração oriunda da exploração da terra por meio do cultivo de cana-de-açúcar.

A SPE Fazenda Santo Antonio foi constituída com o objetivo de operação do imóvel localizado no município de Muquém de São Francisco, Estado da Bahia, objeto de matrícula num 4.661 registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas da Comarca de Ibotirama, Estado da Bahia, com área total de 4.984,5366 ha. A SPE é a legítima e exclusiva proprietária do imóvel.

Em 30 de junho de 2024, o valor justo dos ativos detidos pela companhia investida, que corresponde a Fazenda Santo Antonio, maquinas e equipamentos de irrigação e ativos da lavoura de cana de açúcar, estão suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa S&P Global. Para a avaliação dos ativos foi utilizado: i) o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e somatória dos custos das edificações para definição do valor da Fazenda Santo Antonio, ii) o método da capitalização da renda para o valor da lavoura de cana de açúcar, e iii) o método comparativo direto com a depreciação em função do tempo de uso para os equipamentos de irrigação.

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística  
CNPJ: 36.642.244/0001-15  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)  
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023  
Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Movimentação do exercício

|                                                                                     |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Saldo em 30 de junho de 2023                                                        | -      |
| Execução de garantia de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) (Nota 5.2 a) | 83.433 |
| Aquisição de ações de companhias fechadas                                           | 2.009  |
| Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas                               | 682    |
| Saldo em 30 de junho de 2024                                                        | 86.124 |

6. Contas a receber

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

| Prazo    | 30/06/2024 | 30/06/2023 |
|----------|------------|------------|
| A vencer | 3.627      | 2.724      |
|          | 3.627      | 2.724      |

No exercício findo em 30 de junho de 2024 o resultado do Fundo com receita de aluguel totalizou:R\$ 42.561 (2023 - R\$ 40.100).

7. Propriedades para investimento

| 7.1 Descrição do empreendimento                                                                                                                                                                                                                                                                                | Valor justo de 30/06/2024 | Valor justo de 30/06/2023 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| (1) I. Riedi Toledo. Imóvel localizado na BR 467, KM 256, Toledo/PR, inscrito sob as matrículas 73.006 e 73.008, 1º CRI de Toledo/PR - ("Imóvel"), com 12.861,92 m2 de área.                                                                                                                                   | 56.488                    | 59.860                    |
| (2) Coruripe - Terminal Intermodal. imóvel localizado na rua Frutal, 689, Iturama/MG, inscrito sob a matrícula 40.360, junto ao Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Iturama/MG – ("Imóvel Iturama"), com área total de 153.876,39 m2.(*)                                                                | 118.491                   | 91.741                    |
| (3) I. Riedi Ibema. Imóvel localizado na Rodovia BR 277, KM 533, Ibema/PR, inscrito sob as matrículas 8.447 e 8.626 do Registro de Imóveis da Comarca de Catanduvas/PR ("Imóvel"), com área total de 5.184,52 m2.                                                                                              | 25.870                    | 27.129                    |
| (4) TPES - Terminal Portuário. Imóvel localizado na Rua Rio Verde, 101, Vila Velha/ES, inscrito sob as matrículas nº 1.840, 1.841, 1.842, 1.843 e 1.844 do Cartório de Registro Geral de Imóveis da 2ª Zona do Juízo de Vila Velha, da Comarca de Vitória/ES - "Imóvel"e com área de terreno de 326,79 m2. (*) | 46.171                    | 52.965                    |
| (5) I. Riedi Pérola. Imóvel localizado na Rodovia PR 182, km 34 – Maripá/PR, inscrito sob a matrícula nº 8.092 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maripá/PR – "Imóvel Pérola").                                                                                                                  | 19.293                    | 25.112                    |
| (6) I. Riedi Salete. Imóvel localizado na Rodovia PR 364, km 579 – Palotina/PR, inscrito sob a matrícula nº 9.779 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Palotina/PR - "Imóvel Salete"), com área total de 7.347,47 m2.                                                                              | 25.253                    | 28.814                    |
| (7) I.Riedi Cascavel. Imóvel localizado na Estrada da Pedreira No 151 – Bairro 15 de Novembro, Cascavel/PR, inscrito sob a matrícula nº 27.967 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cascavel/PR - "Imóvel Cascavel"), com área total de 7.901,24 m2.                                               | 32.887                    | 37.840                    |
| (8) Armazen Refrigerado Comfrio. Imóvel localizado na Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves, 1171, Itumbiara/GO, inscrito sob a matrícula 24.825 do registro de imóveis da 1ª circunscrição - Itambira/GO) – ("Imóvel Itumbiara"), com área total de 19.977,10 m2.                                      | 59.397                    | 48.707                    |
| (9) Armazen Graneleiro - FS. Imóvel localizado na Rodovia BR 242, KM 75 no Município de Nova Ubiratã/MT, inscrito sob a matrícula 339 do 1º cartório de RI - Ubiratã/MT) ("Imóvel Nova Ubiratã"), com área total de 25.000,00 m2.                                                                              | 86.936                    | 100.443                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 470.786                   | 472.611                   |

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

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

|                                                                              |         |
|------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Saldo em 30 de junho de 2022                                                 | 429.195 |
| Aquisição de propriedades pra investimento                                   | 4.112   |
| Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento                    | 39.304  |
| Saldo em 30 de junho de 2023                                                 | 472.611 |
| Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros) | 49      |
| Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento                    | (1.874) |
| Saldo em 30 de junho de 2024                                                 | 470.786 |

7.3 Avaliação a valor justo

| Empreendimento          | 30/06/2024         |                  |                       |
|-------------------------|--------------------|------------------|-----------------------|
|                         | Período de análise | Taxa de desconto | Taxa de capitalização |
| (1) Imóvel Toledo       | 120 meses          | 9,50% a.a.       | 9,00% a.a.            |
| (2) Imóvel Coruripe     | 160 meses          | 8,00% a.a.       | 7,50% a.a.            |
| (3) Imovel Ibema        | 120 meses          | 9,50% a.a.       | 9,00% a.a.            |
| (4) Imóvel Vila Velha   | 120 meses          | 9,00% a.a.       | 8,50% a.a.            |
| (5) Imóvel Pérola       | 120 meses          | 9,50% a.a.       | 9,00% a.a.            |
| (6) Imóvel Salete       | 120 meses          | 9,50% a.a.       | 9,00% a.a.            |
| (7) Imóvel Cascavel     | 120 meses          | 9,50% a.a.       | 9,00% a.a.            |
| (8) Imóvel Itumbiara    | 120 meses          | 9,00% a.a.       | 8,50% a.a.            |
| (9) Imóvel Nova Ubiratã | 120 meses          | 9,50% a.a.       | 9,00% a.a.            |

Em 30 de junho de 2024, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Biswanger Brazil e aprovados pela administração em junho de 2024. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio do Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, utilizando as premissas acima demonstradas.

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

A Biswanger Brazil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brazil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

A S&P Global Rating está no mercado há mais de 150 anos, especialista em informações críticas, análises e soluções para as principais indústrias e mercados que impulsionam as economias em todo o mundo. A empresa fornece a última geração de informações, análise e soluções para clientes nas áreas de negócios, finanças e governos, melhorando a sua eficiência operacional e fornecendo insights profundos que levam a decisões bem informadas e confiáveis.

8. Prêmio a receber por opção de compra e Obrigação por exercício de opção de compra

Nos contratos de locação das propriedades para investimento está disposto que os locatários adimplentes com as obrigações contratuais têm direito a opção de compra dos imóveis locados. A data de exercício e condições para exercício da opção está prevista em cada contrato. Nos exercícios findos em 30 junho de 2024 e 2023 os valores a receber e as obrigações decorrentes das opções de compra foram obtidos através do cálculo do valor presente considerando taxas de mercado e premissas definidas em contrato.

| Propriedades para investimento | 30/06/2024     |                   | 30/06/2023     |                   |
|--------------------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
|                                | Prêmio (Opção) | Obrigação (Opção) | Prêmio (Opção) | Obrigação (Opção) |
| 1 - Imóvel Toledo              | 4.981          | 9.055             | 4.808          | 17.265            |
| 2 - Imóvel Couripe             | 9.897          | 10.503            | 9.125          | 9.125             |
| 3 - Imóvel Ibema               | 2.445          | 3.269             | 2.357          | 6.345             |
| 4 - Imóvel Vila Velha          | 1.331          | 1.332             | 1.285          | 2.094             |
| 5 - Imóvel Pérola              | 1.467          | 3.838             | 1.416          | 10.099            |
| 6 - Imóvel Salete              | 2.401          | 3.468             | 2.318          | 8.019             |
| 7 - Imóvel Cascavel            | 3.057          | 10.773            | 2.947          | 19.385            |
|                                | 25.579         | 42.238            | 24.256         | 72.332            |

No exercício findo em 30 de junho de 2024, o resultado de obrigação por exercício de opção de compra totalizou R\$ 31.418 (2023 - R\$ 30.033)).

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

9. Encargos e taxa de administração

Taxa de administração

| 30/06/2024 | 30/06/2023 |
|------------|------------|
| 5.188      | 6.102      |
| 5.188      | 6.102      |

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

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período pode ser distribuído aos Cotistas, a critério da Administradora, mensalmente, sempre no 18º Dia Útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo Fundo ("Data de Distribuição de Rendimentos"), a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 18º Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei no 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da Gestora e da Administrativa, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos

Lucro líquido do exercício

Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento

Ajuste ao valor justo com ações de companhias fechadas

Despesa de obrigação por exercício de opção de compra

Despesas operacionais não pagas

Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)

| 30/06/2024 | 30/06/2023 |
|------------|------------|
| 97.125     | 58.587     |
| (12.201)   | 6.487      |
| (2.726)    | 2.126      |
| 1.874      | (39.304)   |
| (682)      | -          |
| (31.418)   | 30.033     |
| 36         | 104        |
| 52.008     | 58.033     |
| 52.008     | 58.033     |
| (6.275)    | (5.001)    |
| 5.001      | 3.964      |
| 50.734     | 56.996     |
| 8,48       | 9,53       |

% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)

Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados

100,00%

100,00%

11. Patrimônio Líquido

11.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

11.2 Emissão de novas cotas

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

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, não houve emissão de cotas

11.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções da Gestora.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

| 30/06/2024 | 30/06/2023 |
|------------|------------|
| 25.256     | 25.256     |
| 25.256     | 25.256     |

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023 o Fundo não incorreu em gastos com colação de cotas.

11.5 Reserva de contingência

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício

Patrimônio líquido inicial

Adições/deduções

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (\*)

| 30/06/2024 | 30/06/2023 |
|------------|------------|
| 97.125     | 58.587     |
| 623.425    | 622.871    |
| 15,58%     | 9,41%      |

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

13. Encargos debitados ao Fundo

Taxa de administração

Outras despesas (receitas) operacionais

| 30/06/2024 |            | 30/06/2023 |            |
|------------|------------|------------|------------|
| Valores    | Percentual | Valores    | Percentual |
| 5.188      | 0,82%      | 6.102      | 0,97%      |
| 852        | 0,13%      | 415        | 0,07%      |
| 6.040      | 0,95%      | 6.517      | 1,04%      |
| 632.950    |            | 631.250    |            |

Patrimônio líquido médio do exercício

14. Tributação

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

16. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

17. Partes relacionadas

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

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

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

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Certificados de recebíveis imobiliários  
Cotas de fundo de renda fixa  
Ações de companhias fechadas  
Propriedades para investimento

Total do ativo

| 30/06/2024 |         |         |         |
|------------|---------|---------|---------|
| Nível 1    | Nível 2 | Nível 3 | Total   |
| -          | 120.962 | -       | 120.962 |
| -          | 16.915  | -       | 16.915  |
| -          | -       | 86.124  | 86.124  |
| -          | -       | 470.786 | 470.786 |
| -          | 137.877 | 556.910 | 694.787 |

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

Total do ativo

| 30/06/2023 |         |         |         |
|------------|---------|---------|---------|
| Nível 1    | Nível 2 | Nível 3 | Total   |
| -          | 188.136 | -       | 188.136 |
| -          | 17.204  | -       | 17.204  |
| -          | -       | 472.611 | 472.611 |
| -          | 205.340 | 472.611 | 677.951 |

19. Outras informações

19.2 Em atendimento à Instrução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2024, contratou a Ernst Young Auditores Independentes S/S Ltda somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

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

19.4 Através de termo de apuração do procedimento de consulta formal iniciado em 28 de setembro de 2023, foram aprovadas as seguintes deliberações: (i) a aprovação das demonstrações contábeis do Fundo, devidamente auditadas, relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2023, e (ii) a aprovação da a autorização para que o Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) adquira cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (b) realize operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao Administrador; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472.

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

A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.

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.

19.6 No exercício findo em 30 de junho de 2024, não houve alterações no regulamento do Fundo.

20. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2024 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Gustavo Piersanti  
Diretor  
CPF: 016.697.087-56

\* \* \*