

BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA

Relatório Gerencial
BTAL11

FII BTG Pactual
Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

Agosto 2025



Sumário

03 Objetivo

04 Principais características

05 Destaques financeiros

06 Comentário do gestor

08 Pagamento de proventos

09 Carteira de ativos

11 Portfolio

13 Volume de negociação



OBJETIVO

O FII BTG Pactual Agro Logística (BTAL) tem como objetivo proporcionar a rentabilidade e a valorização de suas cotas no longo prazo através da aquisição e construção de ativos de escoamento e armazenagem distribuídos ao longo de toda cadeia logística do agronegócio brasileiro. O Fundo atua nas regiões da cadeia onde o déficit de infraestrutura/armazenagem é mais intenso, e próximas das principais rotas de escoamento rodoviárias, ferroviárias e hidroviárias.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início das Atividades:

Fevereiro/2021

Administração e Custódia:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestão:

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda

Parceiros:

Control Union, IHS Markit, StoneX

Taxa de Administração:

1,10% ao ano sobre PL ou valor de mercado (caso o Fundo integre o IFIX)

Taxa de Performance:

Não há

Quantidade de Emissões:

1

Quantidade de Cotas:

5.982.736

Código de Negociação:

BTAL11

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em geral

DESTAQUES FINANCEIROS

Valor de
Mercado¹
(R\$ milhões)

464

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

77,50

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

677

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

113,1

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,95

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

14,71%

Investidores¹

38.806

*WAULT*²

6,9
anos

Número de
Ativos³

11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,5

Contratos
Atípicos

100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)

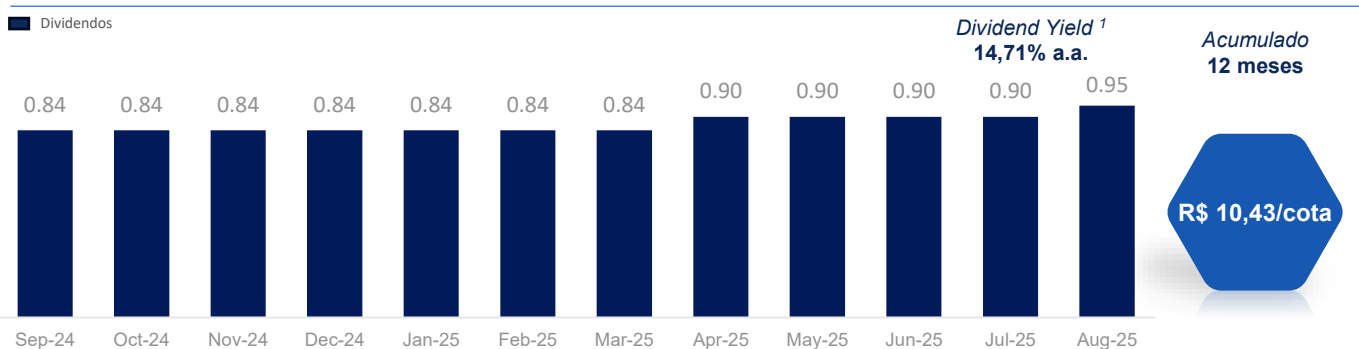
450

* (1) Data base Agosto 2025; (2) WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada. Considera apenas os contratos de locação vigentes do fundo; (3) Portfolio atualizado com base no fechamento do mês. O portfolio reúne 11 (onze) ativos-alvo, sendo 9 (nove) imóveis e 2 (dois) Certificados de Recebíveis Imobiliários (com garantia real de imóveis do agronegócio); (4) ADTV (Average Daily Trading Volume), equivalente a "Liquidez Média Diária Cota"; (5) Dividend yield calculado com base na cota de fechamento do mês.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Em Agosto/25, o BTAL apurou uma receita bruta total de R\$ 9,5 milhões (R\$ 1,59/cota), com resultado líquido (após despesas) de R\$ 9,1 milhões (R\$ 1,51/cota), o resultado foi impactado em R\$ 2,7 milhões pela distribuição de dividendos da SPE Serpasa. A distribuição de proventos de R\$ 0,95/cota no período representou um dividend yield anualizado de 14,71% sobre o valor da cota de mercado ao final do mês (10,08% sobre a cota patrimonial). Os rendimentos serão integralmente distribuídos no dia 24 de setembro de 2025.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



Em Agosto, o fundo manteve sua carteira 100% adimplente e encerrou o mês com mais de R\$ 141 milhões em caixa. A gestão está em processo de o desinvestimento da SPE Santo Antônio, operação que, quando concluída, elevará de forma relevante a posição de caixa e abrirá espaço para novas alocações em linha com nossa estratégia.

No mês de agosto, o fundo em comum acordo com a Andali S.A., decidiu pelo resgate antecipado da 233ª série da 1ª emissão emitida pela HABITASEC SECURITIZADORA S.A. ("CRI"). A decisão está alinhada à estratégia da Gestão de readequar a precificação do portfólio, priorizando ativos com maior potencial de geração de resultados, especialmente em um cenário de taxas de juros elevadas. A medida visa otimizar a alocação de recursos, fortalecer o desempenho da classe e ampliar o potencial de distribuição de resultados aos cotistas.

Macro. Em agosto, o IPCA caiu 0,11%, contra 0,26% em junho. No acumulado de 12 meses, a inflação chegou a cerca de 5,13%, ainda acima do teto da meta. A queda foi impulsionada por Habitação, com redução de -0,90% nos preços, principalmente devido à queda na energia elétrica, e pela Alimentação e Bebidas, que teve uma queda de -0,46%. Por outro lado, o grupo Vestuário passou de uma deflação para uma inflação, subindo 0,72%, enquanto Educação teve uma alta de 0,48%.

* (1) Conforme exposto no [Prospecto Definitivo](#) do fundo, a remuneração líquida anual projetada para o investidor era de aproximadamente 8,1% ao ano.

PAGAMENTO DE PROVENTOS

Data base: 31/08/2025

Rendimento/cota: R\$ 0,95

Data de divulgação: 17/09/2025

Mês de referência: Agosto/2025

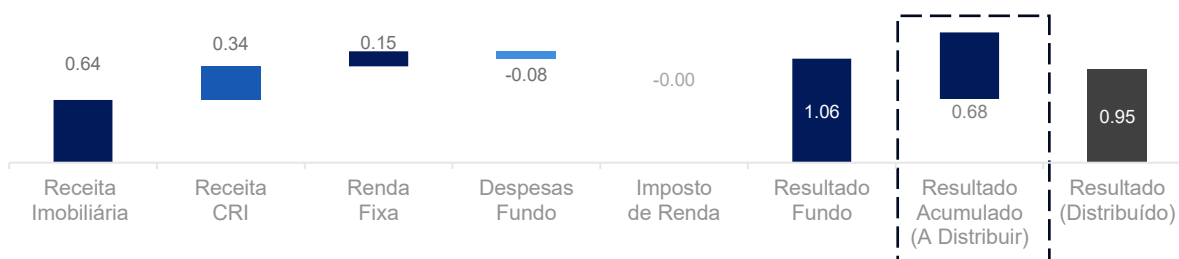
Data de pagamento: 24/09/2025 (18º dia útil do mês)

O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo regime de caixa.

Histórico do Resultado*

Resultado BTAL11 (R\$ mil)	jun-25	jul-25	ago-25	Acum. 2025	12M
Receita Imobiliária	3,804	3,835	6,535	30,258	44,887
Receita CRI ¹	924	798	2,046	12,731	20,395
Renda Fixa ²	232	250	918	2,602	3,326
Total Receitas	4,960	4,884	9,499	48,291	68,607
Despesa Fundo	-391	-472	-457	-3,526	-5,314
Despesas Gerais	-	-	-	-	-
Imposto de Renda ⁴	0	0	0	-277	-449
Total Despesas	-391	-472	-457	-3,803	-5,763
Resultado Fundo	4,569	4,412	9,042	44,488	62,844
Resultado Fundo / cota	0.76	0.74	1.51	7.44	10.50
Rendimento Distribuído / Cota	0.90	0.90	0.95	7.07	10.43
Rend. Dist / Rend. Total¹	118%	122%	63%	95%	99%

Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)*

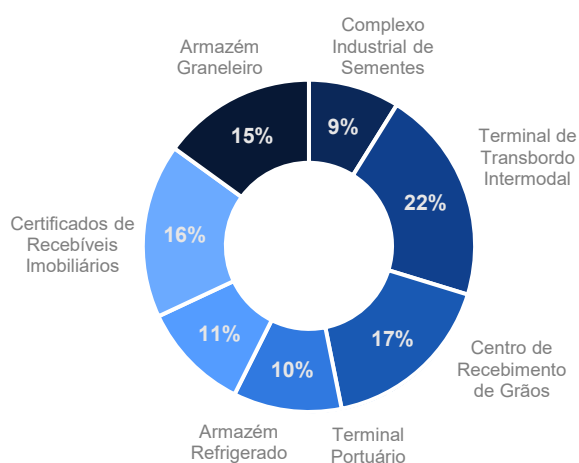


(1) Parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano e; (2) Receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (3) Receita não operacional em conexão com operações de CRIs no mercado secundário. O giro dos ativos resultou em ganhos não recorrentes em razão do desbloqueio da correção monetária dos ativos (IPCA); (4) Despesa com IR sobre resgates cotas de fundos de renda fixa.

CARTEIRA DE ATIVOS

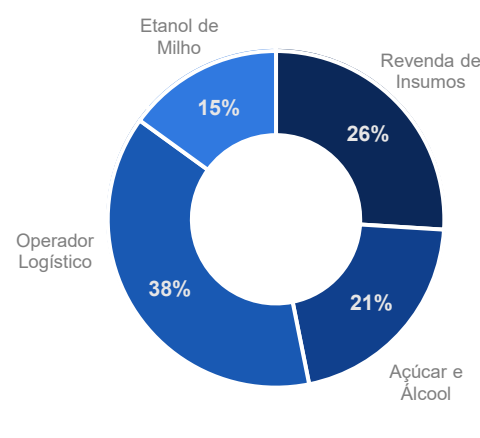
Tipo de Ativo

(% receita imobiliária contratada)



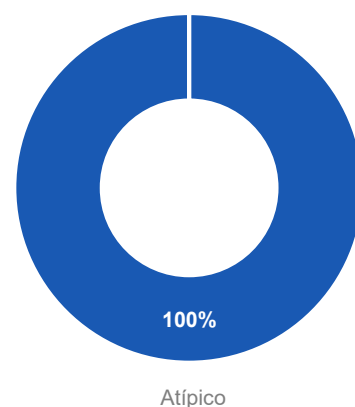
Perfil do Locatário

(% receita imobiliária contratada)



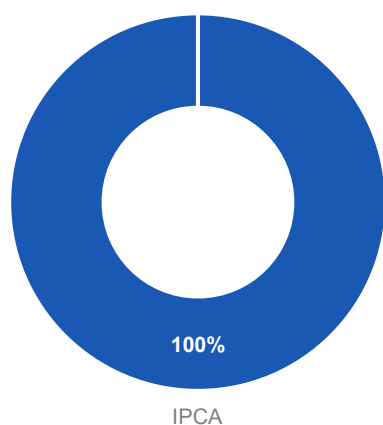
Tipo de contrato

(% receita imobiliária contratada)



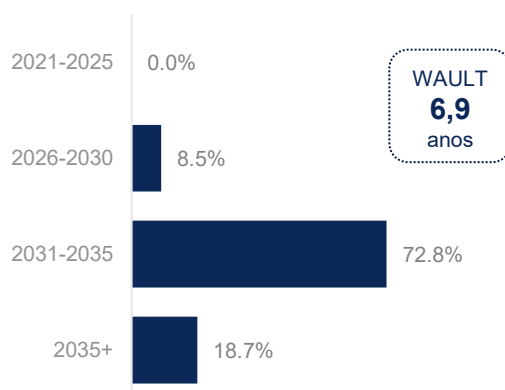
Indexador

(% receita imobiliária contratada)



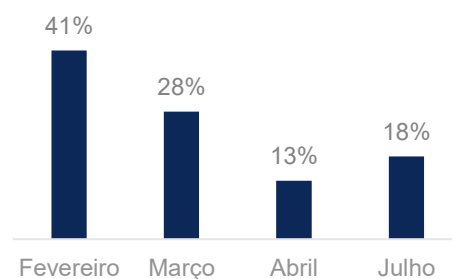
Vencimento dos Contratos

(% receita imobiliária contratada)



Mês de Reajuste (2024)

(% receita imobiliária contratada a sofrer reajuste pelo IPCA acumulado¹)



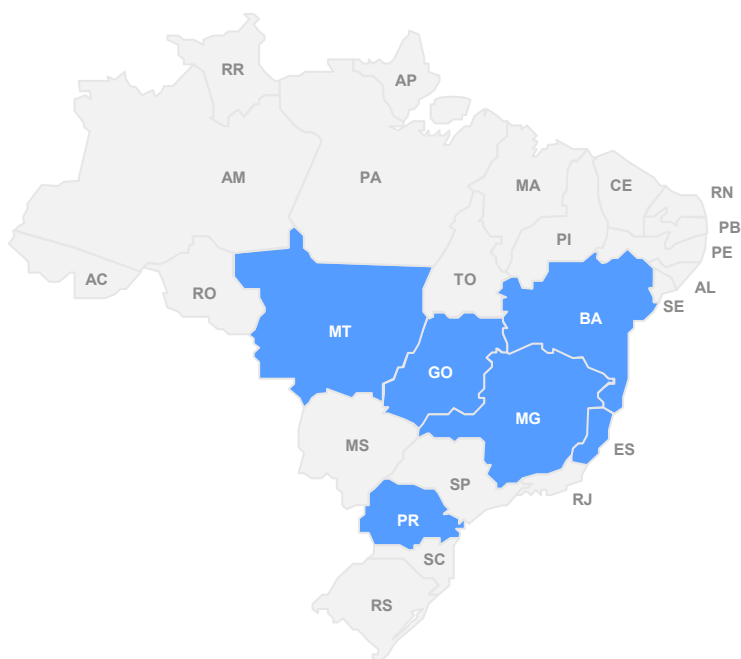
(1) Não inclui receita financeira dos CRIs: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano, e (b) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano. Representa o percentual da receita imobiliária contratada que irá sofrer reajuste no valor do aluguel considerando o IPCA acumulado dos últimos 12 meses.

CARTEIRA DE ATIVOS

Localização

(# de ativos e % da receita contratada por Estado)

Estado	Nº de ativos	% da receita imobiliária total
GO	2	42%
PR	5	21%
MG	1	17%
MT	1	12%
BA	1	0%
ES	1	8%

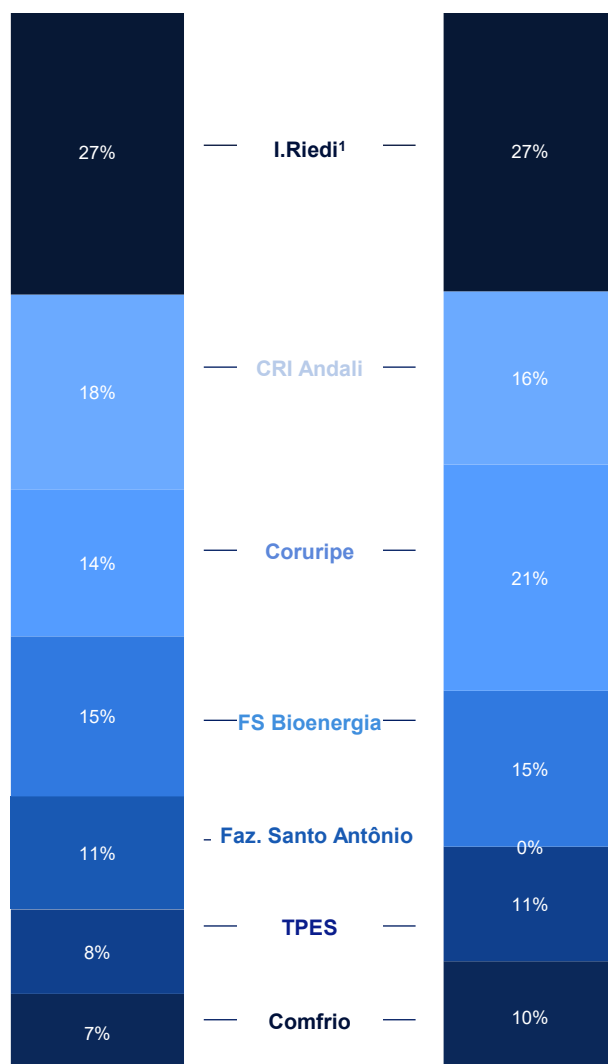


Tipo de Contrato

(% da receita imobiliária)

Valor Patrimonial

Receita Contratada



(1) Considera todos os 5 (cinco) ativos relacionados ao grupo.

PORTFOLIO

R\$ 555 mi
Ativos adquiridos

11,2%
Cap rate médio

6,9 anos
Prazo médio

Ativos

1



I.Riedi

Localização: **Toledo/PR**
Ativo: **Complexo Sementes**
Montante: **R\$ 42mi**
Contrato: **Atípico**
Cap rate de emissão: **9,25%**
Prazo: **10 anos**
Aquisição: **Fev-21**

[Fato Relevante](#)

4



TPES

Localização: **Vila Velha/ES**
Ativo: **Terminal Portuário**
Montante: **R\$ 48mi**
Contrato: **Atípico**
Cap rate de emissão: **9,55%**
Prazo: **10 anos**
Aquisição: **Mar-21**

[Fato Relevante](#)

2



Coruripe

Localização: **Iturama/MG**
Ativo: **Terminal Intermodal**
Montante: **R\$ 99mi**
Contrato: **Atípico**
Cap rate de emissão: **9,10%**
Prazo: **15 anos**
Aquisição: **Fev-21**

[Fato Relevante](#)

5



Faz. Santo Antônio

Localização: **Muquém/BA**
Ativo: **Fazenda Santo Antônio**
Montante: **R\$ 84mi**
Aquisição: **Abr-24**

[Fato Relevante](#)

3



I.Riedi

Localização: **Ibema/PR**
Ativo: **Centro de Recebimento**
Montante: **R\$ 21mi**
Contrato: **Atípico**
Cap rate de emissão: **9,25%**
Prazo: **10 anos**
Aquisição: **Fev-21**

[Fato Relevante](#)

6



Andali

Localização: **Rio Verde/GO**
Ativo: **CRI**
Montante: **R\$ 106mi**
Garantia real: **Sim**
Taxa: **IPCA + 6,75%**
Prazo: **10 anos**
Aquisição: **Mar-21**

[Fato Relevante](#)

PORTFOLIO

R\$ 555 mi
Ativos adquiridos

11,2%
Cap rate médio

6,9 anos
Prazo médio

Ativos

7



I. Riedi

Localização: **Maripá/PR**
Ativo: **Centro de Recebimento**
Montante: **R\$ 12mi**
Contrato: **Atípico**
Cap rate de emissão: **9,25%**
Prazo: **10 anos**
Aquisição: **Mar-21**

[Fato Relevante](#)

10



Comfrio

Localização: **Itumbiara/GO**
Ativo: **Armazém Refrigerado**
Montante: **R\$ 49mi**
Contrato: **Atípico**
Cap rate de emissão: **9,10%**
Prazo: **9 anos**
Aquisição: **Abr-21**

[Fato Relevante](#)

8



I. Riedi

Localização: **Palotina/PR**
Ativo: **Centro de Recebimento**
Montante: **R\$ 20mi**
Contrato: **Atípico**
Cap rate de emissão: **9,25%**
Prazo: **10 anos**
Aquisição: **Mar-21**

[Fato Relevante](#)

11



FS Bioenergia

Localização: **Nova Ubiratã/MT**
Ativo: **Armazém Graneleiro**
Montante: **R\$ 75mi**
Contrato: **Atípico**
Cap rate de emissão: **9,0%**
Prazo: **10 anos**
Aquisição: **Mai-21**

[Fato Relevante](#)

9



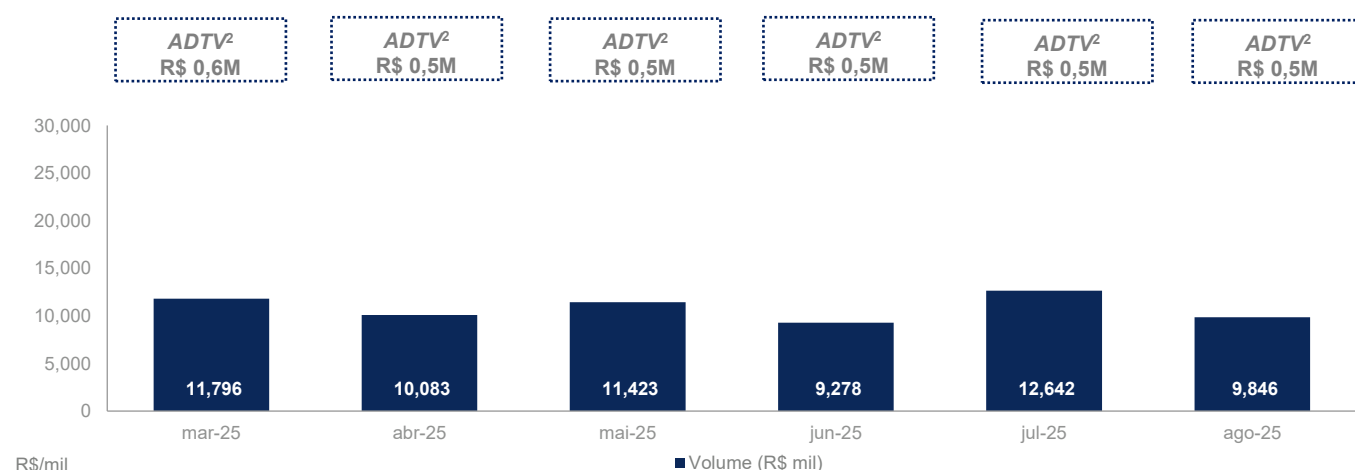
I. Riedi

Localização: **Cascavel/PR**
Ativo: **Centro de Recebimento**
Montante: **R\$ 27mi**
Contrato: **Atípico**
Cap rate de emissão: **9,25%**
Prazo: **10 anos**
Aquisição: **Mar-21**

[Fato Relevante](#)

VOLUME DE NEGOCIAÇÃO

Cotação histórica e volume mensal



Rentabilidade

	Mês	2025	12M	24M
BTAL11	-1,0%	13,2%	-1,1%	-11,11%
IFIX	1,2%	11,6%	2,7%	8,9%
CDI Líquido¹	1,0%	7,7%	11,0%	21,8%

(1) Considera tributação de 15%; (2) ADTV (Average Daily Trading Volume).

Disclaimer

Fundos de investimento imobiliários não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

0800 722 00 48 | + 55 11 3383 2000

www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual

<https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-listados/BTAL11>

