

BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA

Relatório Gerencial
BTAL11

FII BTG Pactual
Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

Novembro 2025



Sumário

03 Objetivo

04 Principais características

05 Destaques financeiros

06 Comentário do gestor

08 Pagamento de proventos

09 Carteira de ativos

10 Portfolio

12 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)

474

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

79,23

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

697

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

116,5

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,95

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

14,39%

Investidores¹

38.236

*WAULT*²

6,8
anos

Número de
Ativos³

11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,7

Contratos
Atípicos

100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)

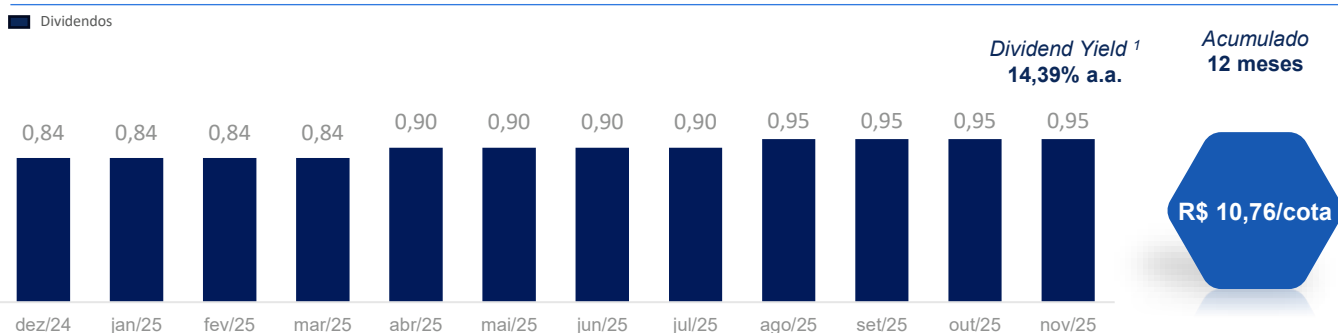
450

* (1) Data base Novembro 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 novembro/25, o BTAL apurou uma receita bruta total de R\$ 5,8 milhões (R\$ 0,98/cota), com resultado líquido (após despesas) de R\$ 5,3 milhões (R\$ 0,88/cota). A distribuição de proventos de R\$ 0,95/cota no período representou um *dividend yield* anualizado de 14,39% sobre o valor da cota de mercado ao final do mês (9,79% sobre a cota patrimonial). Os rendimentos serão integralmente distribuídos no dia 26 de dezembro de 2025.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



Em novembro, o fundo manteve sua carteira 100% adimplente e encerrou o mês com mais de R\$ 139 milhões em caixa. A gestão está em processo de 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.

Macro. Em novembro, o IPCA subiu 0,18%, acelerando em relação à alta de 0,09% em outubro. No acumulado de 12 meses, a inflação ficou em 4,46%, abaixo do teto da meta (4,5%) e também abaixo dos 4,68% observados até outubro. No ano, o IPCA acumula alta de 3,92%. A variação de novembro foi influenciada principalmente por Despesas pessoais (+0,77%) e Habitação (+0,52%), com 0,08 p.p. de impacto cada. Em Despesas pessoais, o destaque foi Hospedagem (+4,09%) (impacto de 0,03 p.p.), com forte alta em Belém (associada à COP 30). Em Habitação, a energia elétrica residencial subiu 1,27% (impacto de 0,05 p.p.), refletindo reajustes tarifários regionais, mantendo-se a bandeira vermelha patamar 1. Entre as demais altas, Transportes (+0,22%) foi puxado por passagens aéreas (+11,90%), o principal impacto individual do mês (0,07 p.p.), enquanto os combustíveis recuaram no agregado (-0,32%). Do lado das variações negativas, ficaram Artigos de residência (-1,00%), Comunicação (-0,20%), Saúde e cuidados pessoais (-0,04%) e Alimentação e bebidas (-0,01%); já Vestuário (+0,49%) também contribuiu positivamente.

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

COMENTÁRIO DO GESTOR

No mês de Outubro foi submetida à deliberação dos cotistas, por meio de Consulta Formal, a proposta de transformação do BTG Pactual Agro Logística (FII) em BTG Pactual Agro Logística Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO, nos termos da Resolução CVM nº 175 e do seu Anexo Normativo VI.

Em termos práticos, a mudança amplia o universo de investimentos do fundo, numa estrutura regulatória mais moderna e flexível permitindo alocação em uma gama mais ampla de ativos ligados ao agronegócio, **preservando o foco em operações lastreadas em ativos de escoamento e armazenagem da cadeia logística do agronegócio brasileiro**. Ou seja, **sem divergir da estratégia original e mantendo a distribuição de rendimentos mensais**.

Nosso objetivo é oferecer maior diversificação, pluralidade de estruturas e potencial de rentabilidade mais atrativo, alinhado às oportunidades do mercado, **sem alterar a estratégia de longo prazo**. O FIAGRO permite que o fundo atue em toda a estrutura de capital de projetos do agronegócio, não estando restrito a apenas instrumentos imobiliários – será possível investir em equity, dívida e instrumentos híbridos, possibilitando montar soluções sob medida e **sem incremento de taxas para cotista** – pelo contrário, a alteração permitirá o investimento via instrumentos menos custosos. Essa flexibilidade amplia significativamente o universo de operações possíveis e gera maior capacidade de originação e, conseqüente, rendimentos, permitindo ao Fundo capturar valor em etapas que antes estavam fora de alcance. Ainda, o FIAGRO possui **isenção ampla sobre rendimentos de operações ligadas ao agronegócio**, não estando limitado à renda imobiliária para manter o benefício fiscal, como no caso do FII.

Ao migrar de FII para FIAGRO, o veículo se posiciona em um modelo **mais completo, escalável e aderente às oportunidades reais do mercado**, aumentando competitividade, flexibilidade e profundidade de atuação. Destacamos ainda que, na atual gestão, os eventos de crédito foram solucionados e a distribuição de dividendos está na máxima histórica, com constância, reforçando o **compromisso da equipe de Gestão** com os Cotistas.

Importante, adicionalmente, passará a constar do regulamento a possibilidade de recompra de cotas, observadas as diretrizes da CVM: limite de até 10% das cotas emitidas em período de 12 meses; cancelamento compulsório das cotas recompradas; realização de recompra a preço inferior ao valor patrimonial da cota do dia útil anterior; e divulgação prévia ao mercado com antecedência mínima de 14 dias. Essa alternativa permitirá reduzir eventuais distorções no preço de mercado e capturar ganhos no valor patrimonial.

A nova versão do regulamento, contemplando todas as alterações, está disponível para consulta no site da gestora e na CVM.

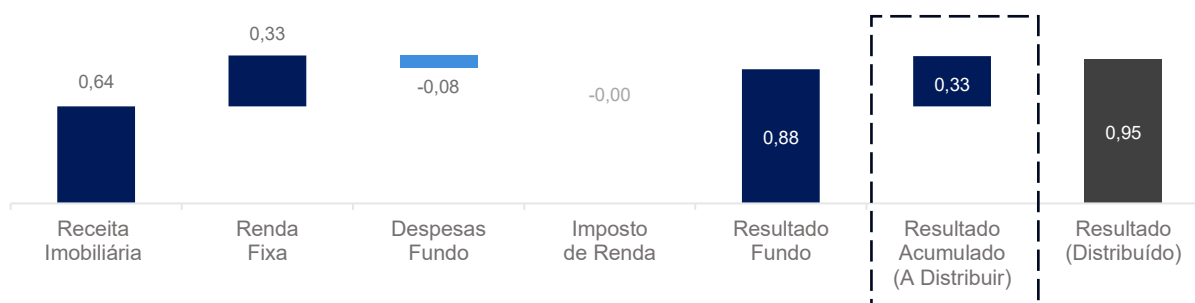
PAGAMENTO DE PROVENTOS

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)	set-25	out-25	nov-25	Acum. 2025	12M	Acum.
Receita Imobiliária	3.825	3.835	3.835	41.753	45.407	194.020
Receita CRI ¹	-	-	-	12.731	14.586	63.645
Renda Fixa ²	1.360	1.405	2.000	7.367	7.535	22.286
Ganhos de Capital CRI ³	-	-	-	-	-	23.023
Total Receitas	5.185	5.240	5.835	64.551	67.527	305.675
Despesa Fundo	-464	-511	-492	-4.993	-5.380	-29.669
Despesas Gerais	-	-	-50	-50	-50	-50
Imposto de Renda ⁴	-	-	-	-277	-296	-3.505
Total Despesas	-464	-511	-542	-5.320	-5.726	-33.224
Resultado Fundo	4.721	4.730	5.293	59.231	61.800	272.451
Resultado Fundo / cota	0,79	0,79	0,88	9,90	10,33	45,54
Rendimento Distribuído / Cota	0,95	0,95	0,95	9,92	10,76	45,17
Rend. Dist / Rend. Total¹	120%	120%	107%	100%	104%	99%

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



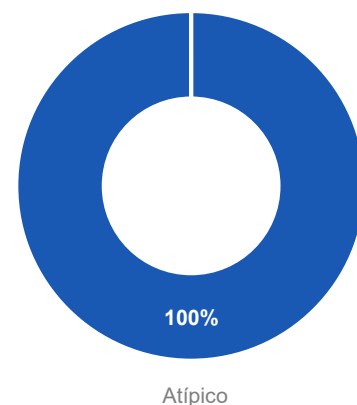
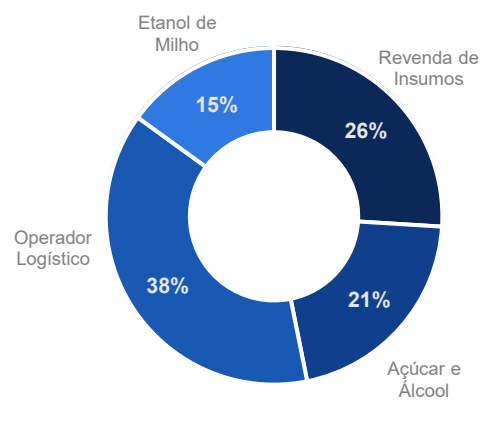
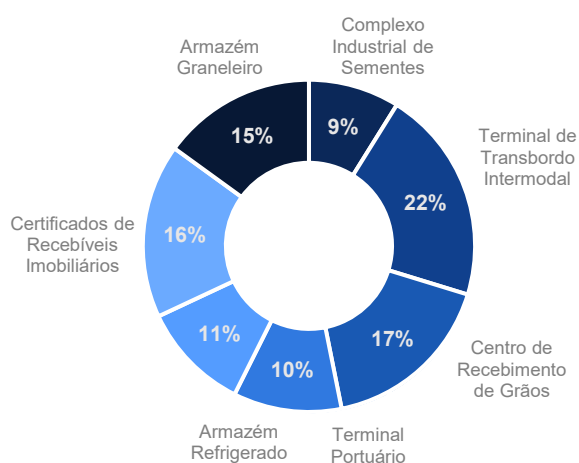
(1) Parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano e; (2) Receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (3) Receita não operacional em conexão com operações de CRIs no mercado secundário. O giro dos ativos resultou em ganhos não recorrentes em razão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

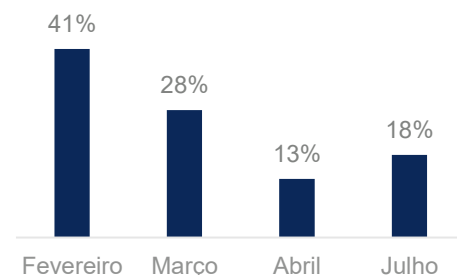
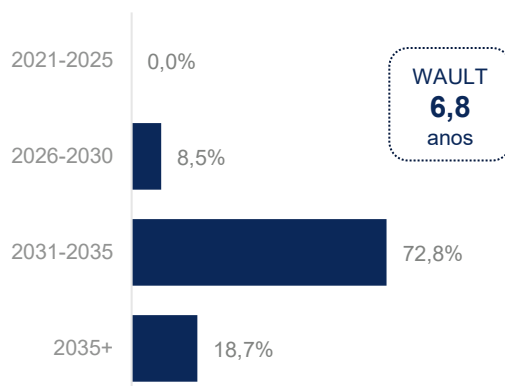
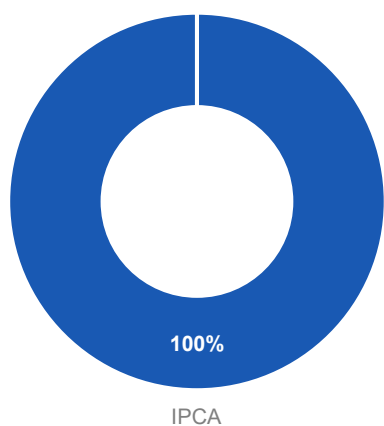
Tipo de contrato (% receita imobiliária contratada)



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.

PORTFOLIO

R\$ 555 mi
Ativos adquiridos

11,2%
Cap rate médio

6,8 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



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](#)

PORTFOLIO

R\$ 555 mi
Ativos adquiridos

11,2%
Cap rate médio

6,8 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](#)

9

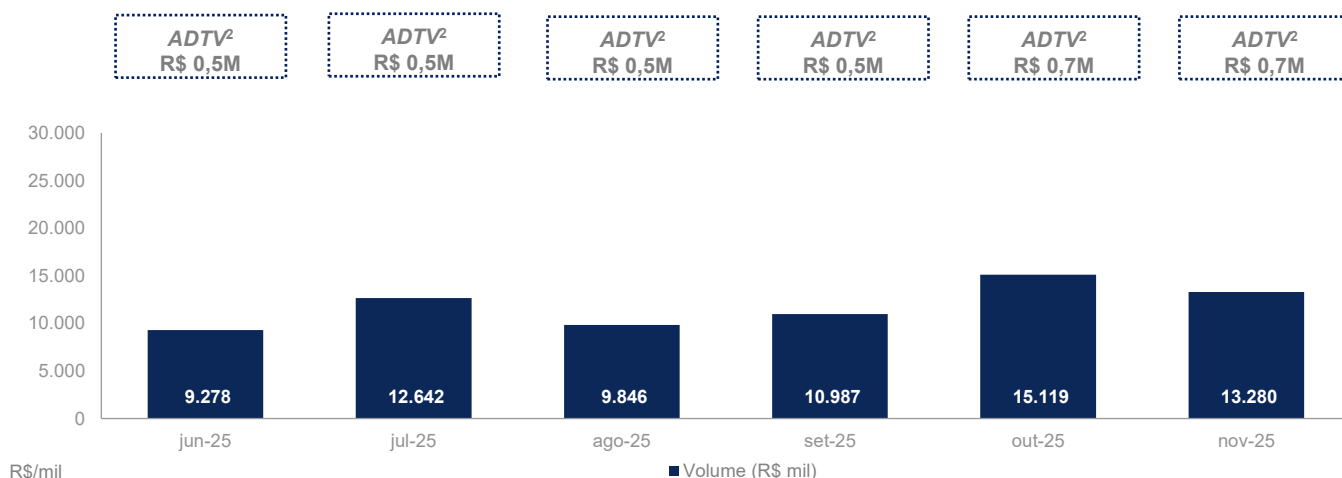


I.Riedi

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
BTAL	4,3%	15,7%	13,2%	8,6%
IFIX	1,9%	17,5%	16,6%	15,6%
CDI Líquido¹	0,9%	11,0%	11,9%	22,5%

(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>

