

BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA

Relatório Gerencial
BTAL11

FII BTG Pactual
Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

Julho 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)

468

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

78,26

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

673

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

112,5

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,90

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

13,80%

Investidores¹

39.264

*WAULT*²

7,0
anos

Número de
Ativos³

11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,5

Contratos
Atípicos

100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)

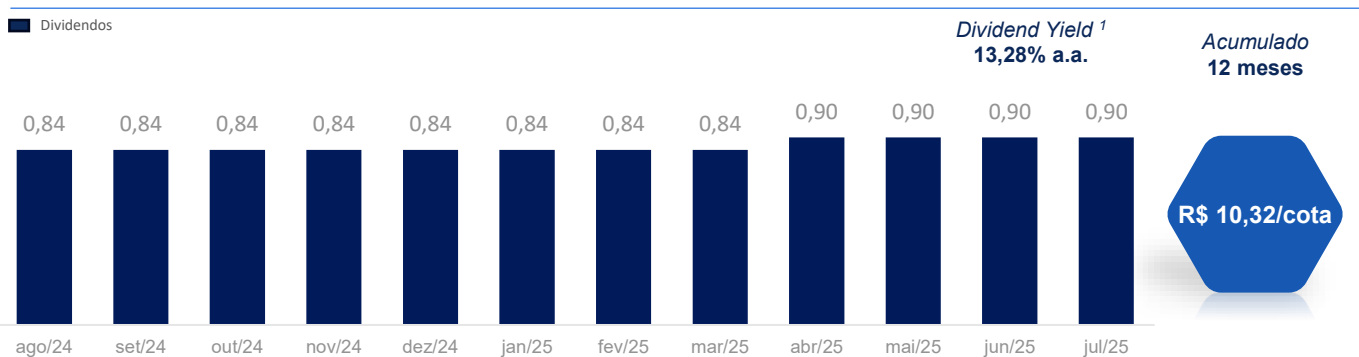
450

* (1) Data base Junho 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) Portfólio atualizado com base no fechamento do mês. O portfólio 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 Junho/25, o BTAL apurou uma receita bruta total de R\$ 4,9 milhões (R\$ 0,82/cota), com resultado líquido (após despesas) de R\$ 4,4 milhões (R\$ 0,74/cota). A distribuição de proventos de R\$ 0,90/cota no período representou um dividend yield anualizado de 13,80% sobre o valor da cota de mercado ao final do mês (9,60% sobre a cota patrimonial). Os rendimentos serão integralmente distribuídos no dia 26 de agosto de 2025.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



Em julho, o fundo manteve sua carteira 100% adimplente e encerrou o mês com mais de R\$ 22 milhões em caixa. A reserva total disponível para distribuição, incluindo o saldo de caixa da SPE Santo Antônio, alcançou R\$ 0,70 por cota. O capital será enviado para o fundo ao longo do mês de agosto, e a estratégia é preservar essa reserva para linearizar os dividendos. 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 julho, o IPCA subiu 0,26%, contra 0,24% em junho. No acumulado de 12 meses, a inflação chegou a cerca de 5,22%, ainda acima do teto da meta. O grupo Habitação foi o maior responsável pelo aumento, com alta de 0,91%. Alimentação e Bebidas registrou deflação de -0,27%, aprofundando a queda dos preços. Vestuário desacelerou de forma significativa, caindo -0,54%. Artigos de residência tiveram leve alta (0,09%), e Educação permaneceu quase estável (0,02%).

* (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

Com o objetivo de ampliar o universo de operações do fundo, a Gestão submeterá à consulta aos cotistas, a transformação do veículo de FII para FIAGRO, em conformidade com a Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo VI.

A mudança ampliará significativamente as possibilidades de alocação, mantendo o foco em operações com lastro real no agronegócio e permitindo investir em: (i) valores mobiliários de agentes do agro, (ii) direitos creditórios do setor, (iii) imóveis rurais, (iv) participações em companhias das cadeias produtivas e (v) cotas de fundos que invistam majoritariamente nesses ativos.

Propomos, adicionalmente, a inclusão do mecanismo de recompra de cotas como ferramenta de criação de valor, observando as diretrizes da CVM, com limite de até 10% das cotas emitidas em 12 meses. A minuta do novo regulamento se encontrará disponível no site da Gestora e na CVM.

Já contamos com um pipeline robusto de operações com expectativa de liquidação ainda em 2025, alinhadas à nossa estratégia de priorizar ativos com maior potencial de geração de resultados.

* (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: 31/07/2025

Rendimento/cota: R\$ 0,90

Data de divulgação: 19/08/2025

Mês de referência: Julho/2025

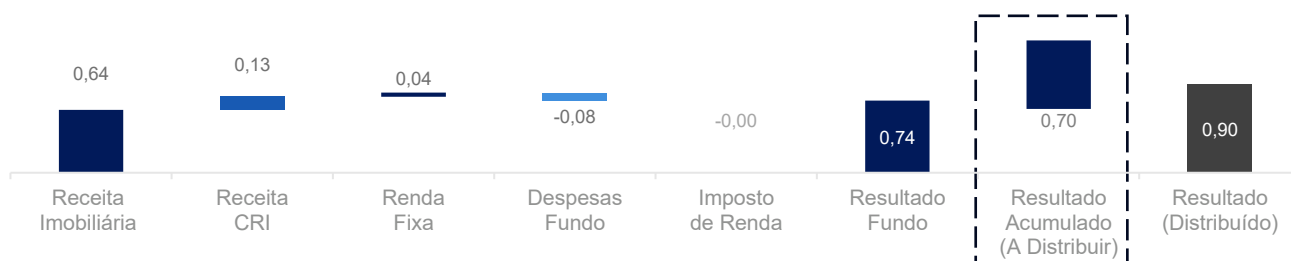
Data de pagamento: 26/08/2025 (18º dia útil do mês)

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)	mai-25	jun-25	jul-25	Acum. 2025	12M
Receita Imobiliária	3.811	3.804	3.835	26.423	44.705
Receita CRI ¹	1.158	924	798	10.686	20.193
Renda Fixa ²	339	232	250	1.683	2.573
Ganhos de Capital CRI ³	-	-	-	0	0
Total Receitas	5.308	4.960	4.884	38.792	67.472
Despesa Fundo	-463	-391	-472	-3.069	-5.322
Despesas Gerais	-	-	-	-	-
Imposto de Renda ⁴	-124	0	0	-277	-480
Total Despesas	-587	-391	-472	-3.346	-5.802
Resultado Fundo	4.721	4.569	4.412	35.446	61.669
Resultado Fundo / cota	0,79	0,76	0,74	5,92	10,31
Rendimento Distribuído / Cota	0,90	0,90	0,90	6,12	10,32
Rend. Dist / Rend. Total¹	114%	118%	122%	103%	100%

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



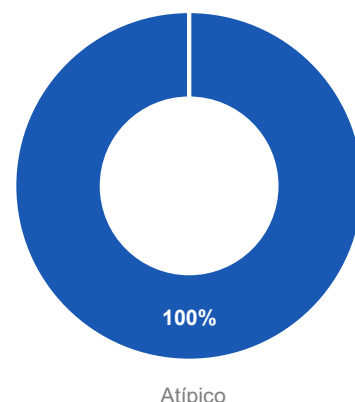
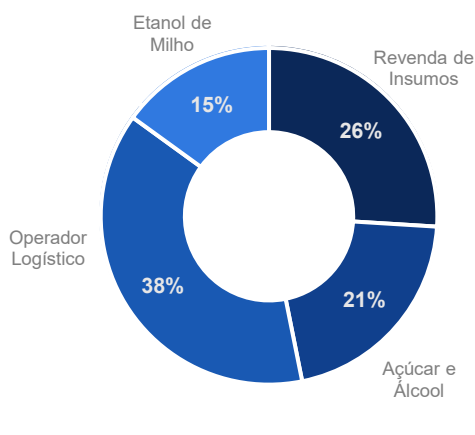
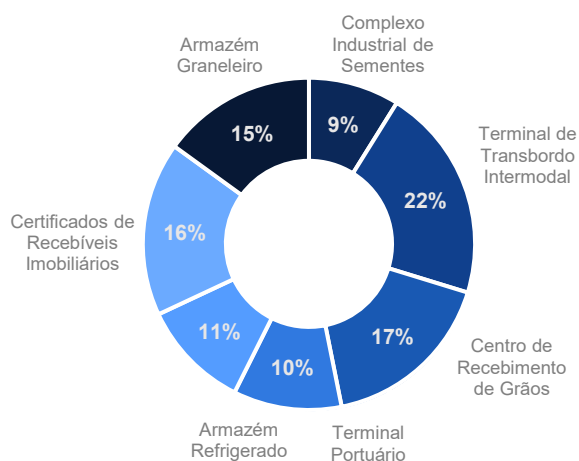
(1) Parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano e; (2) Receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (3) Receita não operacional em conexão com operações de CRIs no mercado secundário. O giro dos ativos resultou em ganhos não recorrentes em razão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

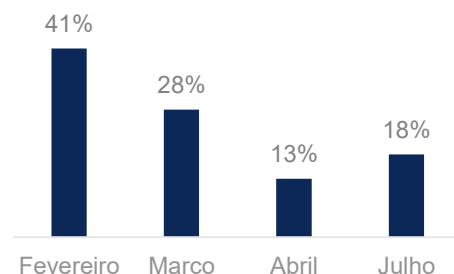
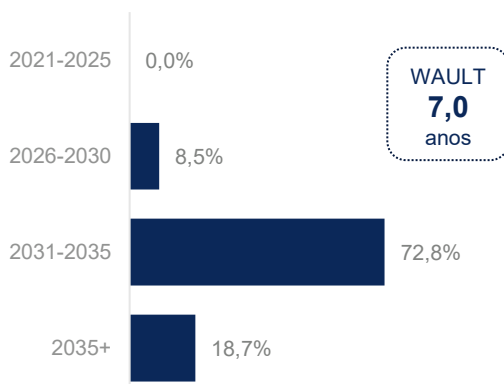
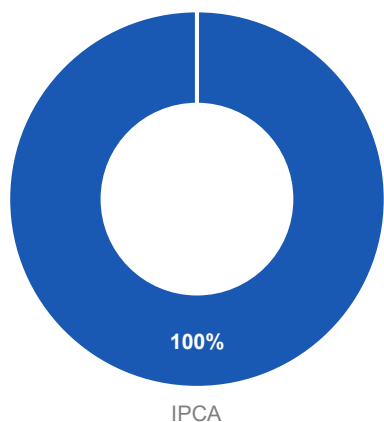
Tipo de contrato (% receita imobiliária contratada)



Indexador (% receita imobiliária contratada)

Vencimento dos Contratos (% receita imobiliária contratada)

Mês de Reajuste (2024) (% receita imobiliária contratada a sofrer reajuste pelo IPCA acumulado¹)



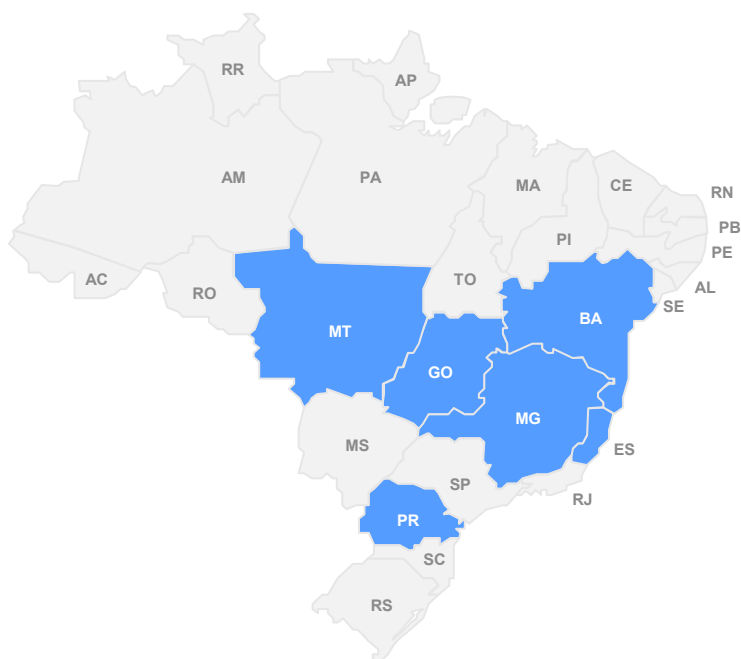
(1) Não inclui receita financeira dos CRIs: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano, e (b) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano. Representa o percentual da receita imobiliária contratada que irá sofrer reajuste no valor do aluguel considerando o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

CARTEIRA DE ATIVOS

Localização

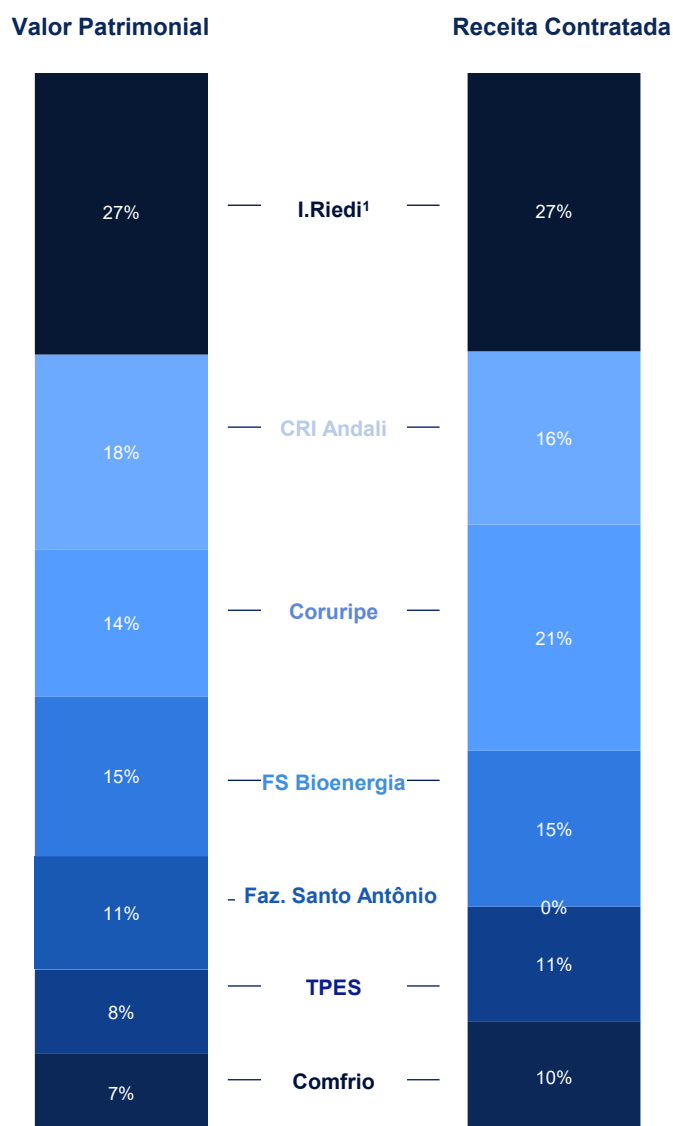
(# de ativos e % da receita contratada por Estado)

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)



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

PORTFOLIO

R\$ 555 mi
Ativos adquiridos

11,2%
Cap rate médio

7,0 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

7,0 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

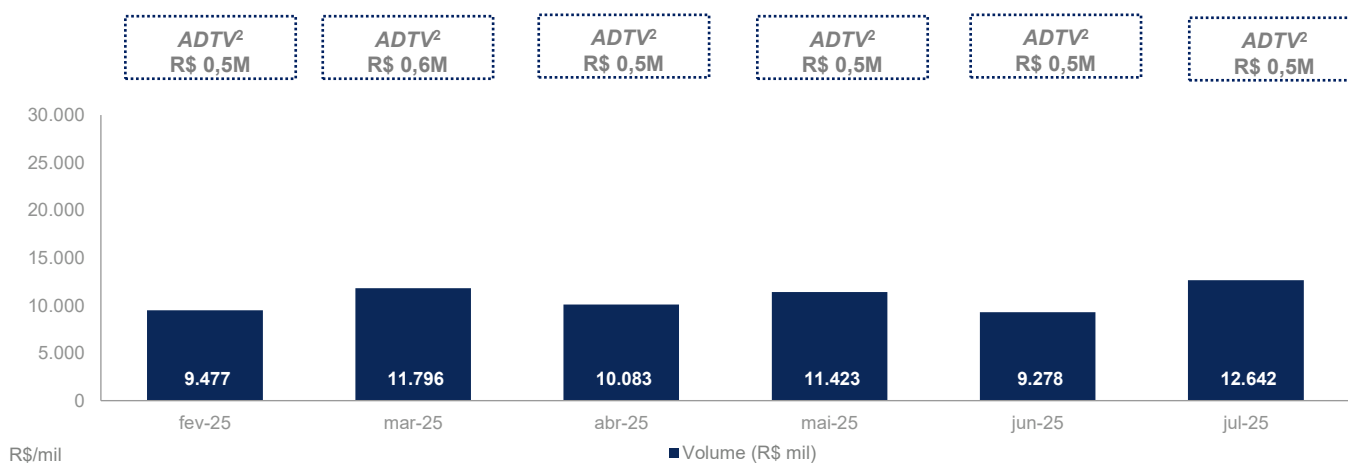


I.Riedi

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	-3,74%	14,26%	-0,04%	-16,58%
IFIX	-1,4%	10,3%	2,5%	7,5%
CDI Líquido¹	1,1%	6,6%	10,7%	21,7%

(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>

