

BTG Pactual Agro Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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 2025
e relatório do auditor independente**



Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

BTG Pactual Agro Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística)
Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BTG Pactual Agro Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do BTG Pactual Agro Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Propriedade para investimento - Registro Fiduciário

Conforme mencionado na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras, a transferência da propriedade fiduciária do imóvel Coruripe - Terminal Intermodal, até a emissão de nosso relatório, não foi concluída, devido ao processo de atualização da matrícula do imóvel. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Existência e mensuração das propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 462.800 mil, que representavam 67,92% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo das propriedades para investimento foram consideradas o principal assunto de auditoria pela representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da titularidade do Fundo sobre as propriedades para investimento por meio da inspeção das matrículas de registro dos imóveis e o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos também a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados

pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.



Shape the future
with confidence

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui o principal assunto de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de setembro de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

Marília Nascimento Soares
Contadora CRC SP-301194/O

BTG Pactual Agro Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	22.083	3,24%	16.915	2,53%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	109.449	16,06%	120.962	18,09%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6	3.800	0,56%	3.627	0,54%
Outros valores a receber		24	0,00%	24	0,00%
Outros créditos		60	0,01%	28	0,00%
		135.416	19,87%	141.556	21,17%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2 (b)	119.120	17,48%	86.124	12,88%
Prêmio a receber por opção de compra	8	25.532	3,75%	25.579	3,83%
		144.652	21,23%	111.703	16,71%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		398.826	58,53%	398.826	59,66%
Ajuste de avaliação ao valor justo		63.974	9,39%	71.960	10,76%
	7	462.800	67,92%	470.786	70,42%
		607.452	89,15%	582.489	87,13%
Total do ativo		742.868	109,02%	724.045	108,30%
Passivo					
	Nota	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	10	7.723	1,13%	6.275	0,94%
Impostos e contribuições a recolher		2	0,00%	7	0,00%
Provisões e contas a pagar	19.3	9.131	1,34%	6.983	1,04%
		16.856	2,47%	13.265	1,98%
Não Circulante					
Obrigação por exercício de opção de compra	8	44.620	6,55%	42.238	6,32%
		44.620	6,55%	42.238	6,32%
Total do passivo		61.476	9,02%	55.503	8,30%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	624.119	91,59%	624.119	93,36%
Gastos com colocação de cotas	11.4	(25.256)	-3,71%	(25.256)	-3,78%
Lucros acumulados		82.529	12,11%	69.679	10,42%
Total do patrimônio líquido		681.392	100,00%	668.542	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		742.868	109,02%	724.045	108,30%

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

BTG Pactual Agro Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	6	44.474	42.561
Receita de multas e juros sobre propriedades para investimento		50	-
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		-	1
		44.524	42.562
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	(7.986)	(1.874)
Resultado de obrigação por exercício de opção de compra	8	(2.430)	31.418
		(10.416)	29.544
Resultado líquido de propriedades para investimento		34.108	72.106
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	14.533	24.401
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	-	1.276
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(2.974)	2.726
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	5.2 (b)	32.996	682
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas		-	360
Resultado líquido de atividades imobiliárias		44.555	29.445
Outros ativos financeiros			
Receitas de ativos de renda fixa		2.478	2.090
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(503)	(476)
		1.975	1.614
Despesas operacionais			
Taxa de administração	9 e 13	(4.860)	(5.188)
Outras despesas operacionais	13	(457)	(852)
		(5.317)	(6.040)
Lucro líquido do exercício		75.321	97.125
Quantidade de cotas integralizadas	11.1	5.982.736	5.982.736
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		12,59	16,23
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		113,89	111,75

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

BTG Pactual Agro Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2023		624.119	(25.256)	24.562	623.425
Lucro líquido do exercício		-	-	97.125	97.125
Rendimentos apropriados	10	-	-	(52.008)	(52.008)
Em 30 de junho de 2024		624.119	(25.256)	69.679	668.542
Lucro líquido do exercício		-	-	75.321	75.321
Rendimentos apropriados	10	-	-	(62.471)	(62.471)
Em 30 de junho de 2025		624.119	(25.256)	82.529	681.392

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

BTG Pactual Agro Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024
Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis	6	44.301	41.658
Recebimento de receitas de multas rescisórias		50	-
Pagamento de taxa de administração		(4.826)	(5.289)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		1.649	2.022
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		2.478	2.090
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(533)	(482)
Caixa líquido das atividades operacionais		43.119	39.999
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	-	78.008
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	-	(78.064)
Aquisição de ações de companhias fechadas	5.2 (b)	-	(2.009)
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas		-	360
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	1.765	-
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	21.307	12.200
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	7	-	(49)
Caixa líquido das atividades de investimento		23.072	10.446
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos distribuídos	10	(61.023)	(50.734)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(61.023)	(50.734)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		5.168	(289)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	16.915	17.204
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	22.083	16.915

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

BTG Pactual Agro Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O BTG Pactual Agro Logística Fundo de investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas denominada Classe Única de Cotas do BTG Pactual Agro Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo") O Fundo 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.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida no Regulamento do Fundo, por meio de: (i) investimento em direitos reais sobre imóveis não residenciais, construídos ou não, com a localização e características previstas na Política de Investimentos abaixo, 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/troca 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 descrita no Regulamento 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 2025:

BTAL11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento - exercício corrente	Preço de fechamento - exercício anterior
Julho	77,12	93,82
Agosto	77,10	86,50
Setembro	73,86	86,40
Outubro	71,70	81,70
Novembro	70,60	73,00
Dezembro	68,49	79,44
Janeiro	69,00	74,38
Fevereiro	71,76	70,67
Março	73,00	70,09
Abril	76,34	69,70
Maior	79,04	76,19
Junho	81,30	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 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 29 de setembro de 2025.

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.

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:

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

II) 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.

BTG Pactual Agro Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

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

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.9 Risco tributário

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

4.1.8 Risco de liquidez

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

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

BTG Pactual Agro Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2.5 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.

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

- A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:
- Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
 - Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
 - Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
 - Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

- Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:
- Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
 - Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
 - Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
 - Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
 - Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
 - Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's
 - Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

- Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:
- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
 - Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
 - Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
 - Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.9 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.

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

30/06/2025	30/06/2024
22.083	16.915
22.083	16.915

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

30/06/2025	30/06/2024
109.449	120.962
119.120	86.124
228.569	207.086

(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:

30/06/2025										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Habitasec Securitizadora S.A.	21C0730879	Debenture	n/a	233ª Série	17/03/2021	17/03/2031	IPCA + 6,75%	106.000	117.092	109.449
									117.092	109.449
30/06/2024										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Habitasec Securitizadora S.A.	21C0730879	Debenture	n/a	233ª Série	17/03/2021	17/03/2031	IPCA + 6,75%	106.000	125.631	120.962
										120.962

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Habitasec (www.habitasec.com.br).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2025	30/06/2024
Habitasec Securitizadora S.A.	Andali S.A	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos	109.449	120.962
			109.449	120.962

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

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2023

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)
Saldo em 30 de junho de 2024	120.962
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.974)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.765)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(21.307)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	14.533
Saldo em 30 de junho de 2025	109.449

BTG Pactual Agro Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

(b) Ações de companhias fechadas

30/06/2025					
Empresa	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	30/06/2025	30/06/2024
Fazenda Santo Antonio Participações	Sim	854.416	100,00%	119.120	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 Paricipações 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 Cartorio 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 2025 e 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 Impairment do patrimônio da Fazenda Santo Antônio Participações S.A.

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
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	32.996
Saldo em 30 de junho de 2025	119.120

6. Contas a receber

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

Prazo	30/06/2025	30/06/2025
A vencer	3.800	3.627
	3.800	3.627

No exercício findo em 30 de junho de 2025 o resultado do Fundo com receita de aluguel totalizou:R\$ 44.474 (2024 - R\$ 42.561) e o montante recebido totalizou R\$ 44.301 (2024: R\$ 41.658).

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo de 30/06/2025	Valor justo de 30/06/2024
(1) I. Riedi Toledo. Imóvel localizado na BR 163, KM 256, Toledo/PR, inscrito sob as matrículas 73.006 e 73.008, 1º CRI de Toledo/PR - ("Imóvel"), com área total de 404.900 m² e 12.861,92 m² de área construída.	56.600	56.488
(2) Coruripe - Terminal Intermodal. imóvel localizado na Rod. BR-497, km 157, Iturama/MG, inscrito sob as matrículas 55.132, 50.722,49.600, 49.596, 46.218 e 49.598, junto ao Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Iturama/MG – ("Imóvel Iturama"), com área total de 601.692 m² e área construída de 153.876,93 m².(*)	113.530	118.491
(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 143.438,54m² e área construída de 5.184,52 m².	23.980	25.870
(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"com área de 4.436,44 m² de área de terreno e 326,79 m² de área construída.	49.610	46.171
(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", com área total de 38.595 m² e área construída de 5.917,90 m².	17.730	19.293
(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 142.942 m² e área construída de 7.346 m².	24.270	25.253
(7) I.Riedi Cascavel. Imóvel localizado na Estrada da Pedreira No 151 – Bairro 14 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 87.300 m² e área construída de 8.781 m².	34.320	32.887
(8) Armazem Refrigerado Comfrio. Imóvel localizado na Rodovia BR-452, km 189, Itumbiara/GO, inscrito sob a matrícula 25.340 do registro de imóveis da 1ª circunscrição - Itambira/GO) – ("Imóvel Itumbiara"), com área total de 50.149 m² e área construída de 19.977 m².	61.280	59.397
(9) Armazem Graneleiro - FS. Imóvel localizado na Rodovia MT-140, KM 25 no Município de Nova Ubiratã/MT, inscrito sob a matrícula 5.412 do 1º cartório de RI - Ubiratã/MT) ("Imóvel Nova Ubiratã"), com área total de 100.042 m² e área construída de 22.298,74 m².	81.480	86.936
	462.800	470.786

(*) 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 2023	472.611
Aquisição de propriedades pra investimento	49
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(1.874)
Saldo em 30 de junho de 2024	470.786
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(7.986)
Saldo em 30 de junho de 2025	462.800

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2025		
	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Imóvel Toledo	120 meses	11,5% a.a.	10% a.a.
(2) Imóvel Coruripe	180 meses	10% a.a.	8,5% a.a.
(3) Imovel Ibema	120 meses	11,5% a.a.	10% a.a.
(4) Imóvel Vila Velha	120 meses	10,5% a.a.	9% a.a.
(5) Imóvel Pérola	120 meses	11,5% a.a.	10% a.a.
(6) Imóvel Salete	120 meses	11,5% a.a.	10% a.a.
(7) Imóvel Cascavel	120 meses	11,5% a.a.	10% a.a.
(8) Imóvel Itumbiara	120 meses	10,5% a.a.	9% a.a.
(9) Imóvel Nova Ubiratã	120 meses	11% a.a.	9,5% a.a.

BTG Pactual Agro Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Empreendimento	30/06/2025		
	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	180 meses	8,00% a.a.	7,50% a.a.
(3) Imóvel 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 2025, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa CBRE Brasil e aprovados pela administração em junho de 2025. 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 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.

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 CBRE (anteriormente conhecida como Coldwell Banker Richard Ellis) é uma empresa multinacional de serviços e investimentos imobiliários comerciais, líder mundial no setor, oferecendo consultoria estratégica, transações, gestão de propriedades, avaliação de imóveis e outros serviços integrados para clientes como investidores, proprietários e ocupantes de imóveis em todo o mundo.

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 2025 e 2024 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	30/06/2025		30/06/2024	
	Prêmio (Opção)	Obrigação (Opção)	Prêmio (Opção)	Obrigação (Opção)
1 - Imóvel Toledo	4.972	10.317	4.981	9.055
2 - Imóvel Couripe	9.877	9.877	9.897	10.503
3 - Imóvel Ibema	2.441	2.440	2.445	3.269
4 - Imóvel Vila Velha	1.329	1.329	1.331	1.332
5 - Imóvel Pérola	1.465	3.632	1.467	3.838
6 - Imóvel Salete	2.397	3.234	2.401	3.468
7 - Imóvel Cascavel	3.051	13.791	3.057	10.773
	25.532	44.620	25.579	42.238

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o resultado de obrigação por exercício de opção de compra totalizou R\$5.111 (2024 - R\$ 31.418).

9. Encargos e taxa de administração

Taxa de administração	30/06/2025	30/06/2024
	4.860	5.188
	4.860	5.188

A Administradora recebe pelos serviços uma taxa de administração composta de: (i) 1,08% (um por cento e oito centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas da Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe 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 da classe de cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); e (ii) 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observada remuneração mínima mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil) relativa ao item "I", e de R\$ 5.000,00 (cinco mil) relativa ao item "ii" a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

À Taxa Global da classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 1,10% (um por cento e dez centésimos por cento) ao ano. A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.

Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. Não obstante, a cada nova Emissão de Cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova Emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia de Cotistas.

A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

Não será cobrada da Classe taxa de performance.

10. Política de distribuição dos resultados

A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 18º (décimo oitavo) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668. Os 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, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2025	30/06/2024
	75.321	97.125
Lucro líquido do exercício	6.774	(12.201)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.974	(2.726)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	7.986	1.874
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(32.996)	(682)
Ajuste ao valor justo com ações de companhias fechadas	2.430	(31.418)
Despesa de obrigação por exercício de opção de compra	(18)	36
Despesas operacionais pagas e não pagas		
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	62.471	52.008
Rendimentos declarados	62.471	52.008
Rendimentos (a distribuir)	(7.723)	(6.275)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	6.275	5.001
Rendimentos líquidos pagos no exercício	61.023	50.734
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	10,20	9,53
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-	-

11. Patrimônio Líquido
11.1 Cotas integralizadas

	30/06/2025		30/06/2024	
	R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
Cotas de investimentos subscritas	624.119	5.982.736	624.119	5.982.736
Cotas de investimentos integralizadas	624.119	5.982.736	624.119	5.982.736
Valor por cota (valor expresso em reais)		104,32		104,32

11.2 Emissão de novas cotas

A classe iniciou suas operações, anteriormente a entrada em vigor da Resolução 175, tão logo atendeu o patrimônio mínimo inicial de R\$ 70.000, correspondente a 700.000 (setecentas mil) cotas com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais). A Primeira Emissão, incluindo o montante e demais características, foi aprovada no ato de constituição do Fundo. Caso sejam integralizadas Cotas durante o processo de distribuição, tais valores deverão ser alocados em Ativos Financeiros. Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor; ou mediante simples deliberação do Administrador, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de 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 2025 e 2024, não houve emissão de cotas

11.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, a classe 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 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2025	30/06/2024
Gastos com colocação de cotas	25.256	25.256
	25.256	25.256

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 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 2025 e 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido do exercício	75.321	97.125
Patrimônio líquido inicial	668.542	623.425
Adições/(deduções)	-	-
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	11,27%	15,58%

(*) 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

	30/06/2025		30/06/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	4.860	0,73%	5.188	0,82%
Outras despesas (receitas) operacionais	457	0,07%	852	0,13%
	5.317	0,80%	6.040	0,95%
	670.339		632.950	

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	30/06/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	109.449	-	109.449
Cotas de fundo de renda fixa	-	22.083	-	22.083
Ações de companhias fechadas	-	-	119.120	119.120
Propriedades para investimento	-	-	462.800	462.800
Total do ativo	-	131.532	581.920	713.452

Ativos	30/06/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	120.962	-	120.962
Cotas de fundo de renda fixa	-	16.915	-	16.915
Ações de companhias fechadas	-	-	86.124	86.124
Propriedades para investimento	-	-	470.786	470.786
Total do ativo	-	137.877	556.910	694.787

19. Outras informações

19.1 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 2025, 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.

19.2 O saldo de provisões e contas a pagar no montante de R\$9.131 (2024 - R\$6.983) é composto por:

	30/06/2025	30/06/2024
Valores a pagar referente as opções de compra dos imóveis locados	8.411	6.275
Taxa de administração	391	405
Laudo de avaliação	197	210
Diversas	132	93
	9.131	6.983

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 Em 23 de abril de 2025 a Administradora publicou o Ato da Administradora, servindo-se do presente para adaptar o Regulamento do Fundo ao, que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução CVM no 175"). Em decorrência dessa alteração e da Instituição da responsabilidade limitada dos cotistas, o Fundo também teve sua denominação ajustada, passando de FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA para BTG PACTUAL AGRO LOGISTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e a nova Classe Única será denominada "CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA". O Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento, regras de resgate ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas. Dessa forma, nos termos da Resolução no 175, o Fundo será de classe única, contando com Reguamento e Anexo, que trazem as regras aplicáveis ao mesmo, na forma dos documentos consolidados e anexos ao Regulamento, que entraram em vigor a partir do fechamento do dia 23 de abril de 2025.

20. Eventos subsequentes

I. A Classe 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"), adquirido pela Classe conforme divulgado no fato relevante de 31/03/2021.

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.

II. O valor referente à operação com o CRI estará disponível para a Classe na próxima segunda-feira, 11 de agosto, totalizando um acréscimo de R\$ 117.720 em caixa. Esses recursos em caixa aplicados em ativos financeiros de liquidez geram um impacto positivo adicional de aproximadamente R\$ 0,04 (quatro centavos) por cota na distribuição mensal da Classe.

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56