

FIAGRO

CNPJ: 36.642.244/0001-15

Janeiro 2026



Sumário

03 Objetivo

04 Principais características

05 Destaques financeiros

06 Comentário do gestor

08 Pagamento de proventos

09 Carteira de ativos

10 Portfolio

12 Volume de negociação



OBJETIVO

O 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)

519

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

86,80

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

694

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

116,0

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

1,00

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

13,82%

Investidores¹

38.037

*WAULT*²

6,8
anos

Número de
Ativos³

11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,7

Contratos
Atípicos

100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)

450

* (1) Data base: 30/01/2026; (2) WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada. Considera apenas os contratos de locação vigentes do fundo; (3) Portfolio atualizado com base no fechamento do mês. O portfolio reúne 11 (onze) ativos-alvo, sendo 9 (nove) imóveis e 2 (dois) Certificados de Recebíveis Imobiliários (com garantia real de imóveis do agronegócio); (4) ADTV (Average Daily Trading Volume), equivalente a "Liquidez Média Diária Cota"; (5) Dividend yield calculado com base na cota de fechamento do mês.

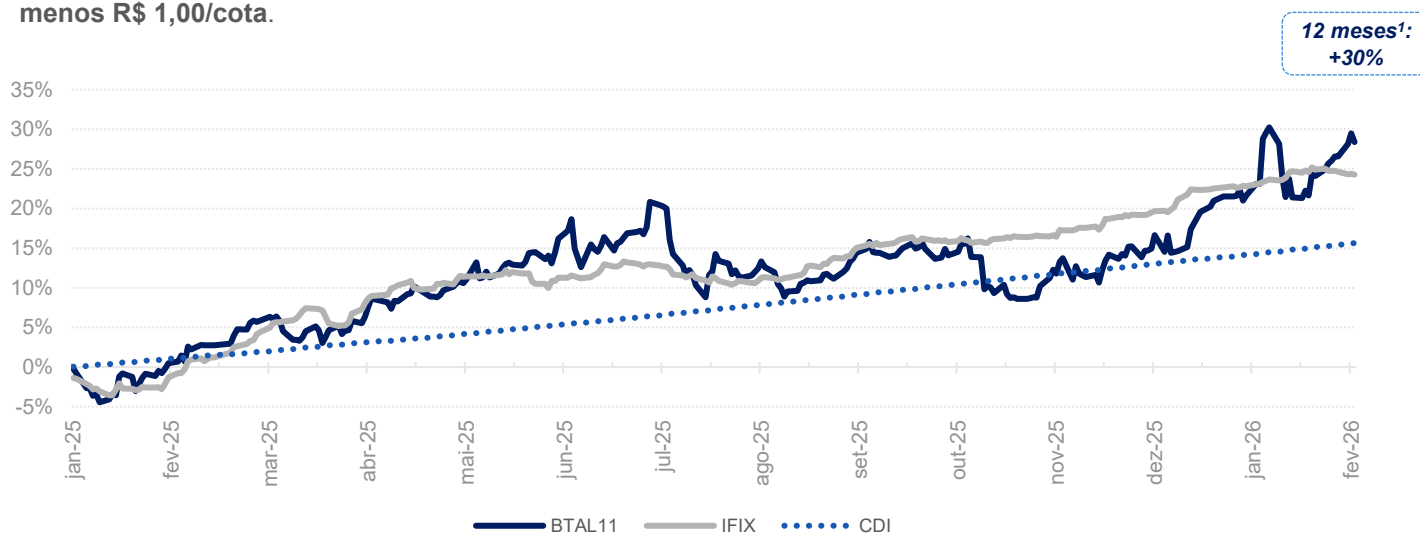
COMENTÁRIO DO GESTOR

No mês de Janeiro, foi aprovada pelos cotistas a proposta de transformação do BTG Pactual Agro Logística (FII) em BTG Pactual Agro Logística Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO, conforme [Termo de Apuração](#) divulgado.

O Fundo seguirá com sua estratégia de investimentos em ativos de logística, armazenagem e infraestrutura agroindustrial. A gestão está em fase final de estruturação de um novo investimento, com expectativa de conclusão ao longo do primeiro trimestre, que deverá gerar impacto estimado de R\$ 0,05 por cota ao mês na geração de resultado. Em linha com a estratégia aprovada na Assembleia de conversão do Fundo de FII para Fiagro, foi adotado o regime contábil por competência, permitindo a distribuição da rentabilidade acumulada na carteira.

Com isso, o fundo passa a possuir uma **reserva de lucros acumulada de R\$ 95 milhões a distribuir**, composta por: (i) R\$ 20 milhões referentes a lucro na reestruturação de operações como Andali e Fazenda Santo Antônio, (ii) R\$ 5 milhões referentes ao resultado operacional caixa acumulado, (iii) R\$ 70 milhões referentes a atualização patrimonial do valor dos ativos no portfólio já descontado as opções de compra dos ativos.

A gestão fará a distribuição exclusivamente da parcela da reserva referente aos resultados já consolidados e resultado operacional caixa já apurado, equivalente a aproximadamente R\$ 25 milhões (~R\$ 4,18/cota). Este montante será distribuído ao longo dos próximos 18 meses, gerando uma distribuição mensal esperada de **pelo menos R\$ 1,00/cota**.

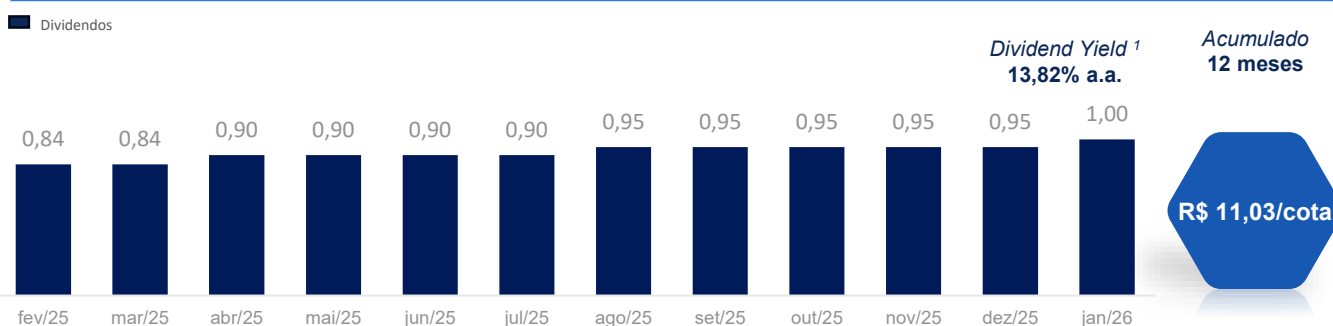


(1) Data base 13/02/2026 – fechamento deste Relatório.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Em Janeiro/25, o BTAL apurou uma receita bruta total de R\$ 5,1 milhões (R\$ 0,86/cota), com resultado líquido (após despesas) de R\$ 4,5 milhões (R\$ 0,76/cota). A distribuição de proventos de R\$ 1,00/cota no período representou um *dividend yield* anualizado de 13,82% sobre o valor da cota de mercado ao final do mês (10,35% sobre a cota patrimonial). Os rendimentos serão integralmente distribuídos no dia 27 de fevereiro de 2026.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



Em janeiro, o fundo manteve sua carteira 100% adimplente e encerrou o mês com mais de R\$ 137 milhões em caixa. A gestão está em processo de desinvestimento da SPE Santo Antônio, operação que, quando concluída, elevará de forma relevante a posição de caixa e abrirá espaço para novas alocações em linha com nossa estratégia.

Macro. Em janeiro, o IPCA subiu 0,33% na comparação com dezembro, repetindo a variação observada no mês anterior. No acumulado de 12 meses, a inflação atingiu 4,44%, acelerando em relação aos 4,26% registrados em dezembro, mas permanecendo abaixo do teto da meta estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional (4,5%). A variação de janeiro foi influenciada principalmente pelo grupo de Transportes, com destaque para a alta dos combustíveis, que exerceram pressão relevante sobre o índice no mês. Outros grupos com impacto positivo incluíram Artigos de Residência e Alimentação e Bebidas, refletindo reajustes sazonais no início do ano. Por outro lado, o grupo Habitação apresentou variação mais contida, contribuindo para limitar uma aceleração mais intensa do índice no período. No acumulado em 12 meses, a inflação mantém trajetória próxima ao limite superior da meta, reforçando a necessidade de monitoramento dos componentes mais voláteis, em especial combustíveis e serviços.

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

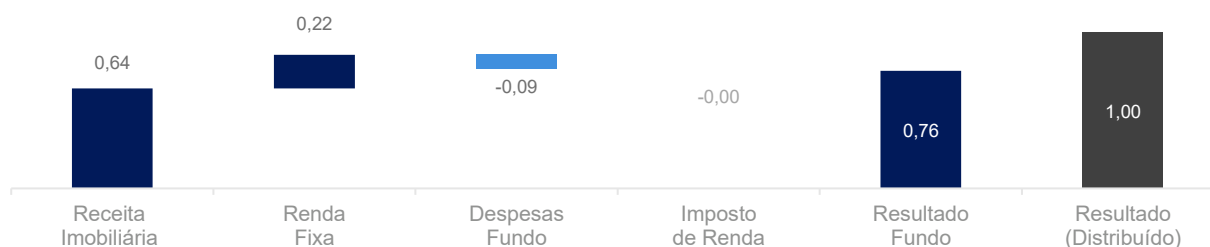
PAGAMENTO DE PROVENTOS

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)	nov-25	dez-25	jan-26	Acum. 2026	12M
Receita Imobiliária	3.835	3.835	3.835	3.835	45.769
Receita CRI ¹	-	-	-	-	10.842
Renda Fixa ²	2.000	461	1.286	1.286	8.914
Ganhos de Capital CRI ³	-	-	-	-	-
Total Receitas	5.835	4.297	5.122	5.122	65.525
Despesa Fundo	-492	-457	-541	-541	-5.557
Despesas Gerais	-50	-56	-64	-64	-170
Imposto de Renda ⁴	-	-	-	-	-251
Total Despesas	-542	-513	-605	-605	-5.977
Resultado Fundo	5.293	3.784	4.517	4.517	59.548
Resultado Fundo / cota	0,88	0,63	0,76	0,76	9,95
Rendimento Distribuído / Cota	0,95	0,95	1,00	1,00	11,03

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



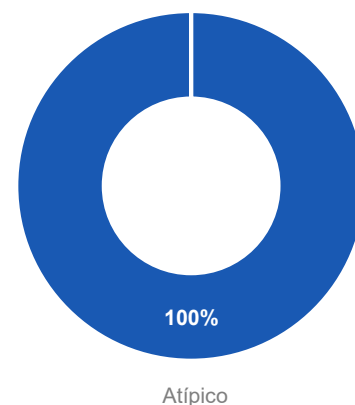
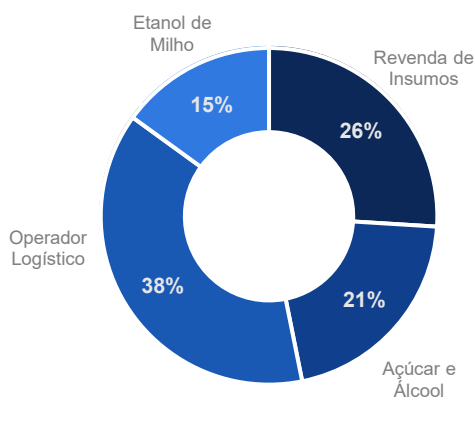
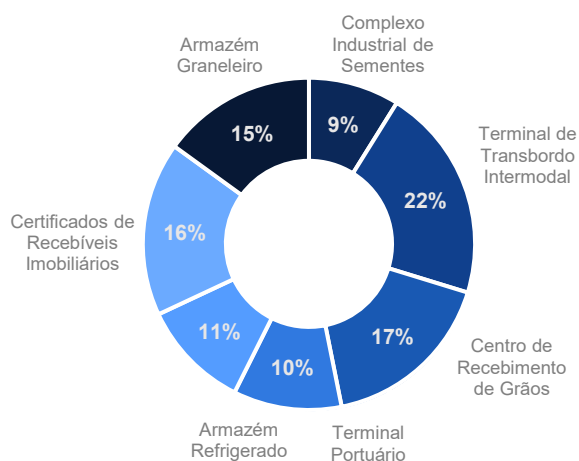
(1) Parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano e; (2) Receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (3) Receita não operacional em conexão com operações de CRIs no mercado secundário. O giro dos ativos resultou em ganhos não recorrentes em razão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

CARTEIRA DE ATIVOS

Tipo de Ativo (% receita imobiliária contratada)

Perfil do Locatário (% receita imobiliária contratada)

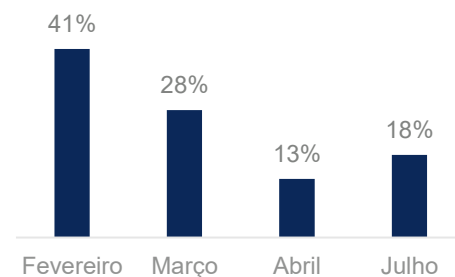
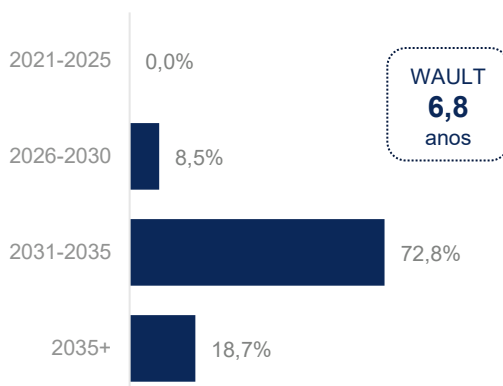
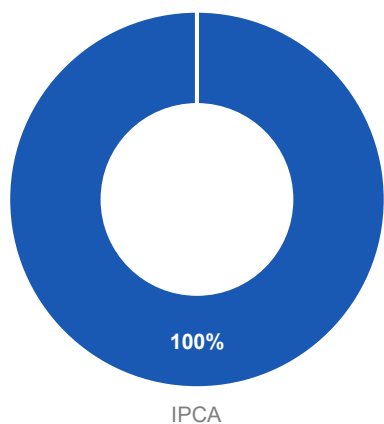
Tipo de contrato (% receita imobiliária contratada)



Indexador (% receita imobiliária contratada)

Vencimento dos Contratos (% receita imobiliária contratada)

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



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

PORTFOLIO

R\$ 555 mi
Ativos adquiridos

11,2%
Cap rate médio

6,8 anos
Prazo médio

Ativos

1



I.Riedi

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

4



TPES

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

2



Coruripe

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

5



Faz. Santo Antônio

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

3



I.Riedi

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

6



FS Bioenergia

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

PORTFOLIO

R\$ 555 mi
Ativos adquiridos

11,2%
Cap rate médio

6,8 anos
Prazo médio

Ativos

7



I.Riedi

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

10



Comfrio

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

8



I.Riedi

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

9

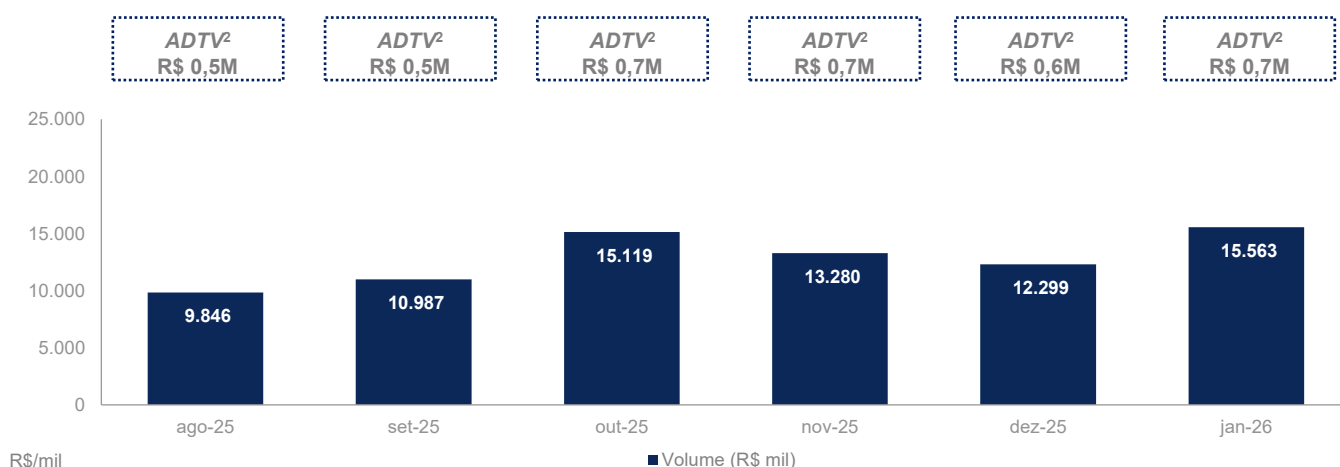


I.Riedi

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

VOLUME DE NEGOCIAÇÃO

Cotação histórica e volume mensal



Rentabilidade

	Mês	2026	12M	24M
BTAL	3,3%	3,3%	25,8%	16,7%
IFIX	2,3%	2,3%	27,8%	15,8%
CDI Líquido¹	1,0%	1,0%	12,3%	22,9%

(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>

