

BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA

Relatório Gerencial
BTAL11

FII BTG Pactual
Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

Junho 2023



Sumário

03 Objetivo

04 Principais características

05 Destaques financeiros

06 Comentário do gestor

08 Composição do portfolio

09 Pagamento de proventos

10 Carteira de ativos

12 Portfolio

14 Volume de negociação



OBJETIVO

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

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início das Atividades:

Fevereiro/2021

Administração e Custódia:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestão:

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda

Parceiros:

Control Union, Funchal, 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)

544

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

91,0

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

626

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

104,7

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,73

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

9,6%

Investidores¹

44.827

*WAULT*²

9,0
anos

Número de
Ativos³

11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

1,0

Contratos
Atípicos

100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)

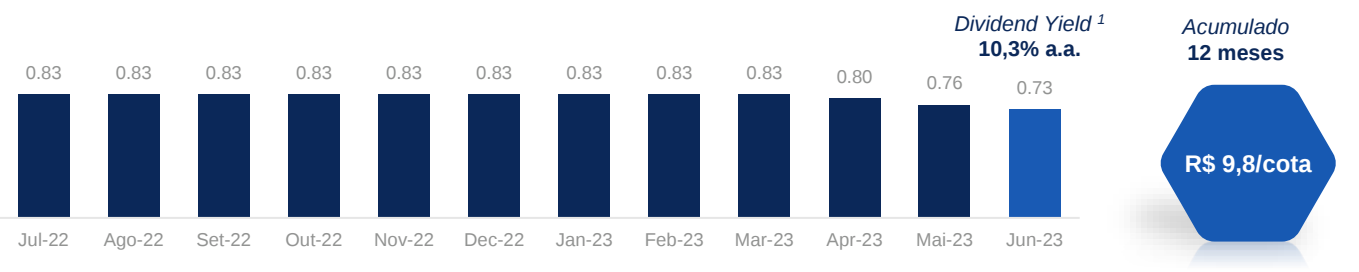
450

* (1) Data base 31/06/2023; (2) WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada. Considera apenas os contratos de locação vigentes do fundo; (3) Portfolio atualizado com base no fechamento do mês. O portfolio reúne 11 (onze) ativos-alvo, sendo 9 (nove) imóveis e 2 (dois) Certificados de Recebíveis Imobiliários (com garantia real de imóveis do agronegócio); (4) ADTV (Average Daily Trading Volume), equivalente a "Liquidez Média Diária Cota"; (5) Dividend yield calculado com base na cota de fechamento do mês.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Em junho/23, o BTAL apurou uma receita bruta total de R\$ 4,6 milhões (R\$ 0,77/cota), com resultado líquido (após despesas) de R\$ 4,0 milhões (R\$ 0,69/cota). O rendimento mensal anunciado foi de R\$ 0,73/cota (pagamento em 26 de julho), representando um *dividend yield* anualizado de 9,6% a.a. sobre o valor da cota de mercado ao final do mês de referência (8,0% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,07/cota de resultado a ser distribuído.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



Portfolio. Conforme indicado em nossos últimos relatórios gerenciais, a Gestora optou por não realizar operações táticas no mercado secundário através da venda e compra parcial dos CRIs em carteira em junho. Essas operações têm como objetivo principal destravar a correção monetária acruada e não distribuída do IPCA nos ativos imobiliários financeiros, de forma a antecipar tal remuneração aos investidores. Temos reforçado que essas operações têm viés oportunístico e não podem ser consideradas como recorrentes, o que, consequentemente, pode afetar o montante de proventos a ser distribuído em determinado período. Os ativos do BTAL foram reavaliados pela IHS Markit, resultando em um aumento de aproximadamente 5,0% vs. o valor contábil dos referidos ativos. Cabe destacar que os valores dos investimentos imobiliários contabilizados no balanço patrimonial do fundo incluem as estruturas de opção de compra em favor dos produtores rurais no passivo.

Update CRI Serpasa. A Serpasa realizou o pagamento parcial da parcela mensal de juros de junho/23, resultando em aproximadamente R\$ 0,05/cota. Conforme mencionado em relatórios anteriores, a companhia segue com as negociações de venda de ativos imobiliários não-correlacionados com sua operação principal objetivando equacionar sua liquidez de curto prazo e estrutura de capital. Com o intuito de evitar vencimento antecipado da operação, temos intensificado a exploração de alternativas para que a companhia possa regularizar seu saldo devedor, bem como retomar os pagamentos de juros em sua totalidade e com pontualidade o mais rapidamente possível.

Macro. Em junho, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) fechou em -0,08%. O resultado reflete a primeira deflação em 2023. Para o mês de junho, foi a menor variação desde 2017, quando também houve recuo do índice em 0,23%. Em junho de 2022, o IPCA teve alta de 0,67%. No acumulado em 12 meses, o índice registra alta de 3,16%, o que representa no ano alta de 2,87%.

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

COMENTÁRIO DO GESTOR

Logística e Infraestrutura. A supersafra brasileira de grãos, aliada à queda dos preços de soja e milho no mercado internacional nos últimos meses, está prestes a expor mais uma vez o crônico problema da falta de capacidade de armazenamento no país. O estado do Mato Grosso, principal produtor de grãos do país, possui estruturas que comportam menos da metade das 95,4 milhões de toneladas previstas para serem colhidas na safra de 2022/23. Segundo dados da Conab (Companhia Nacional de Abastecimento), o MT possui capacidade estática de armazenagem equivalente a apenas 46 milhões de toneladas.

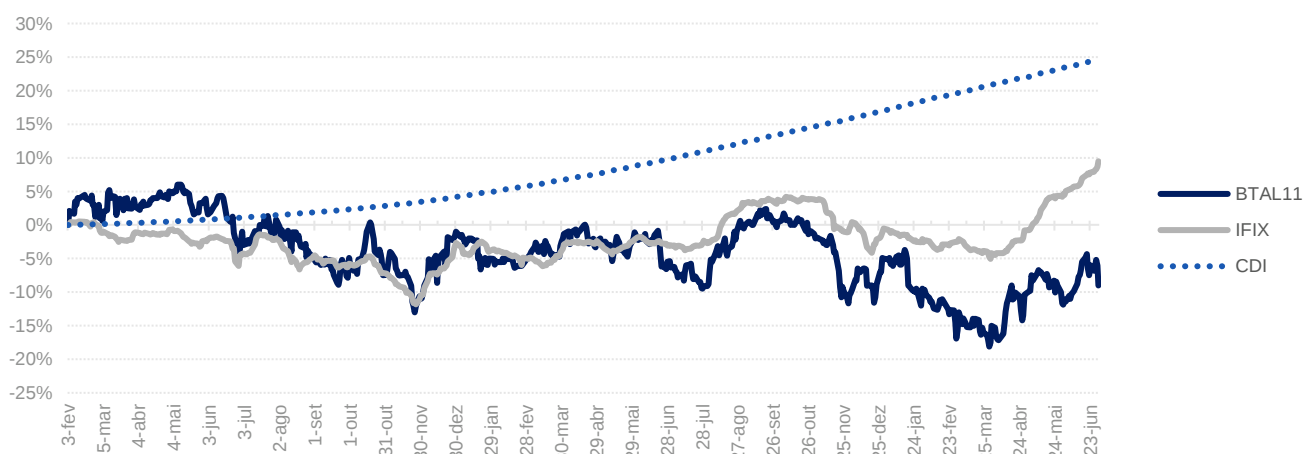
Com o início da colheita da segunda safra de milho e a desaceleração na comercialização da soja colhida no verão (devido à queda nos preços), começamos a nos deparar com uma imagem já bastante conhecida: imensas montanhas de grãos ao ar livre devido à falta de infraestrutura adequada para o armazenamento. A escassez de armazéns e silos para estocar os grãos continua sendo um problema recorrente na indústria.

Segundo o presidente da Associação dos Produtores de Soja e Milho de Mato Grosso (Aprosoja-MT), Fernando Cadore, a falta de armazenamento está contribuindo para a queda nos preços das commodities. A Aprosoja-MT calcula que serão necessários cerca de R\$10 bilhões nos próximos dez anos para resolver o problema de armazenagem em Mato Grosso, sem levar em conta o possível aumento na produção de grãos. O Imea prevê que a produção de soja e milho no estado atingirá 144,3 milhões de toneladas em dez anos, um aumento de 53% em relação à safra 2022/23. Esse crescimento exigirá investimentos para aumentar a capacidade de armazenagem em Mato Grosso em 94,5 milhões de toneladas até 2032, a fim de suprir a colheita prevista. No fim de junho, o governo anunciou R\$ 6,6 bilhões para o Programa para Construção e Ampliação de Armazéns (PCA) no Plano Safra 2023/24.

* (1) Conforme dados da Conab - Em uma safra de soja avaliada em 153 milhões de toneladas, os produtores brasileiros venderam, apenas 27% de forma antecipada..

COMENTÁRIO DO GESTOR

Rentabilidade Acumulada (Base 100)² (base 100 no início do Fundo)



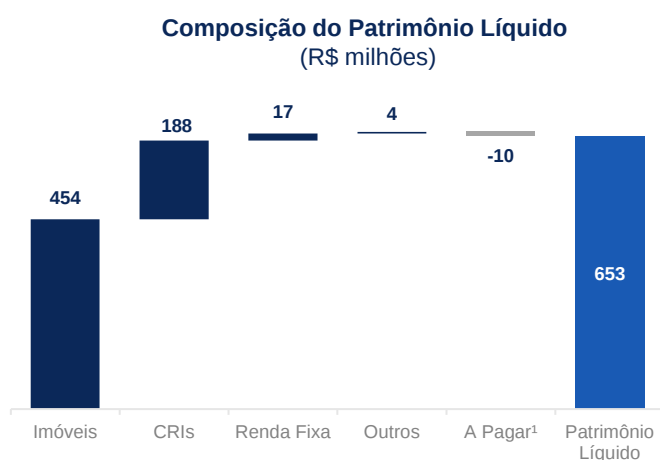
Em relação ao resultado de junho, a cota a mercado do BTAL encerrou o mês em R\$ 91,0, representando um aumento de 3,2% frente ao mês anterior. Em 12 meses, o retorno do FII foi de -3,8% (vs. 12,9% do IFIX). Cabe ressaltar que o retorno total do Fundo já é líquido da provisão de impostos sobre ganho de capital total e despesas, enquanto a metodologia do IFIX considera a valorização bruta das cotas dos fundos que compõem o índice e seus rendimentos.

Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 626 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 544 milhões, um desconto de 13% do valor de negociação no mercado secundário em relação a cota patrimonial.

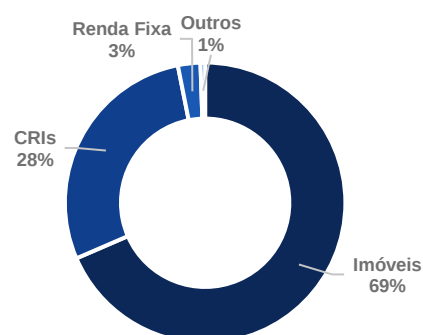
* (1) O fundo teve suas cotas negociadas em bolsa a partir de 04/02/2021; (2) Retorno acumulado do Fundo incorpora a variação da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos desde seu início até o fechamento do mês. (3) Cota base de R\$ 100,00. (4) <https://www.alvarezandmarsal.com/>

COMPOSIÇÃO DO PORTFOLIO

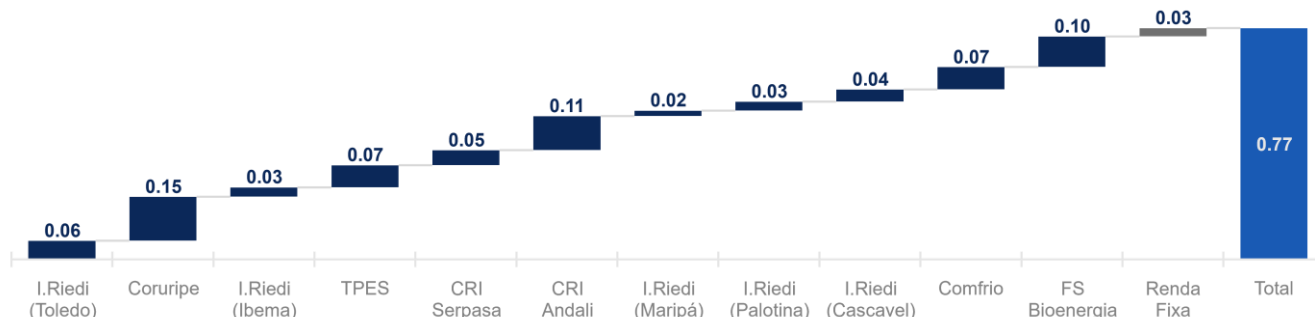
Volume financeiro e concentração por tipo de ativo



Exposição por Tipo de Ativo (%)



Receita mensal por ativo^{2,3} (R\$/cota)



Valor referente a 1ª emissão do fundo, conforme Anúncio de Encerramento da Oferta – 29/01/2021. (1) Passivo Circulante do fundo; (2) O gráfico representa a composição da receita imobiliária para o caixa do mês; (3) No mês de junho, o **Grupo Serpasa** realizou o pagamento parcial da parcela devida.

PAGAMENTO DE PROVENTOS

Data base: 30/06/2023

Rendimento/cota: R\$ 0,73

Data de divulgação: 19/07/2023

Mês de referência: Junho/2023

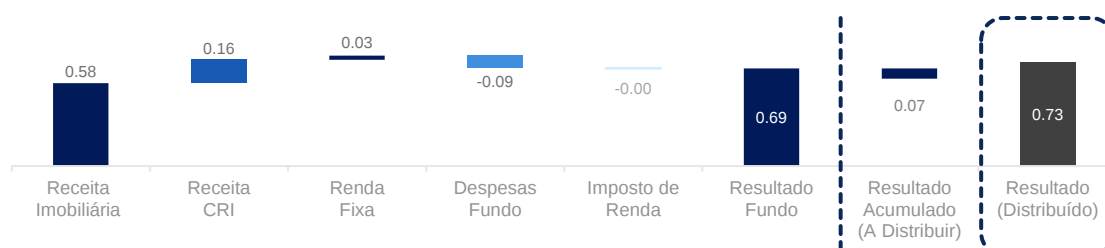
Data de pagamento: 26/07/2023 (18º dia útil do mês)

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

Histórico do Resultado*

Resultado BTAL11 (R\$ mil)	Abr-23	Mai-23	Jun-23	Acum. 2023	12M	Acum.
Receita Imobiliária	3,481	3,481	3,481	20,545	40,100	87,517
Receita CRI ¹	710	841	983	4,686	10,822	27,288
Renda Fixa ²	289	204	168	1,301	3,415	11,785
Ganhos de Capital CRI ³	1,187	576	0	4,786	10,804	21,748
Total Receitas	5,667	5,103	4,633	31,318	65,141	148,337
Despesa Fundo	-486	-528	-522	-3,125	-6,414	-15,928
Despesas Gerais	-	-	-	-	-	-
Imposto de Renda ⁴	-132	-40	-11	-258	-770	-2,527
Total Despesas	-618	-568	-534	-3,384	-7,184	-18,456
Resultado Fundo	5,049	4,535	4,099	27,935	57,957	129,882
Resultado Fundo / cota	0.84	0.76	0.69	4.67	9.69	21.71
Rendimento Distribuído / Cota	0.80	0.76	0.73	4.78	9.76	21.62
Rend. Dist / Rend. Total¹	95%	100%	107%	102%	101%	100%

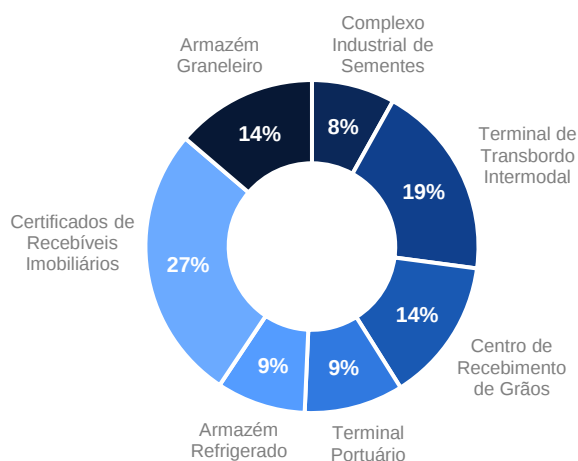
Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)*



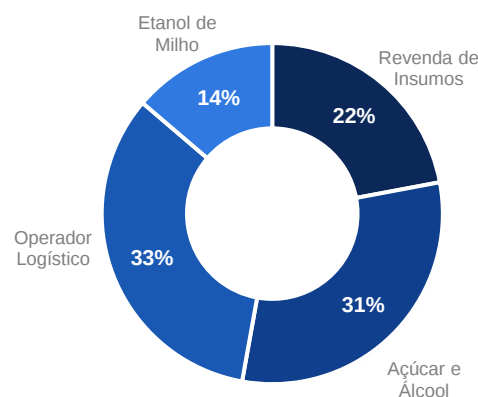
(1) Corresponde a: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano e (b) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano; (2) Receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (3) Receita não operacional em conexão com operações de 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

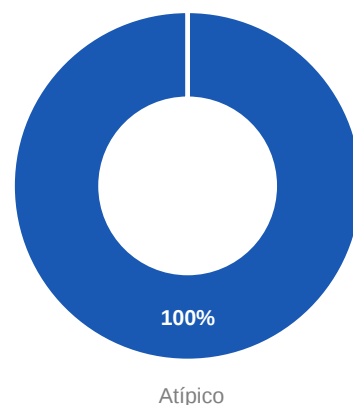
Tipo de Ativo (% receita imobiliária contratada)



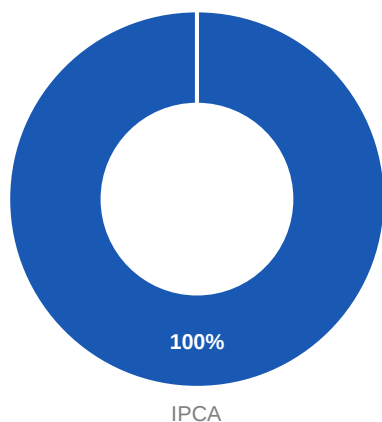
Perfil do Locatário (% receita imobiliária contratada)



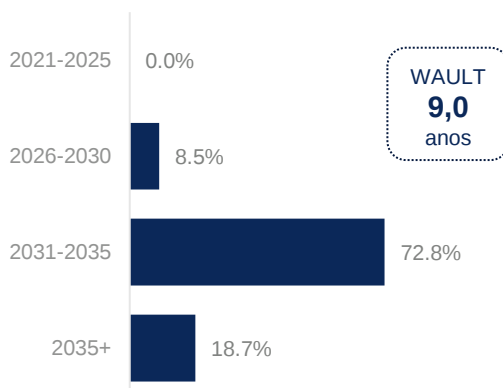
Tipo de contrato (% receita imobiliária contratada)



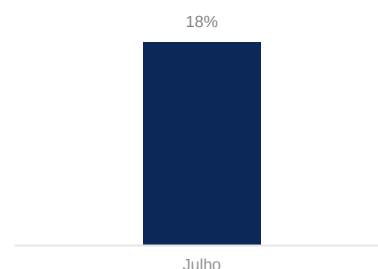
Indexador (% receita imobiliária contratada)



Vencimento dos Contratos (% receita imobiliária contratada)



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



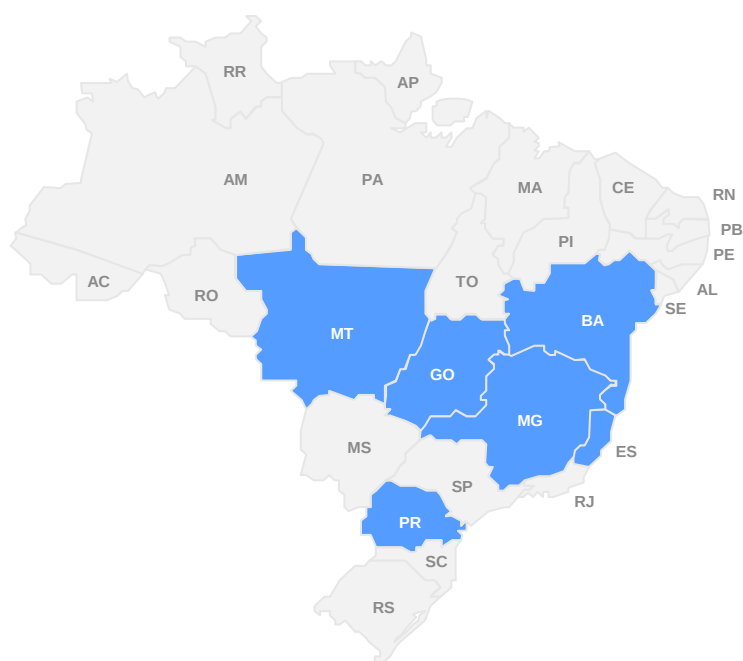
(1) Não inclui receita financeira dos CRIs: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano, e (b) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano. Representa o percentual da receita imobiliária contratada que irá sofrer reajuste no valor do aluguel considerando o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

CARTEIRA DE ATIVOS

Localização

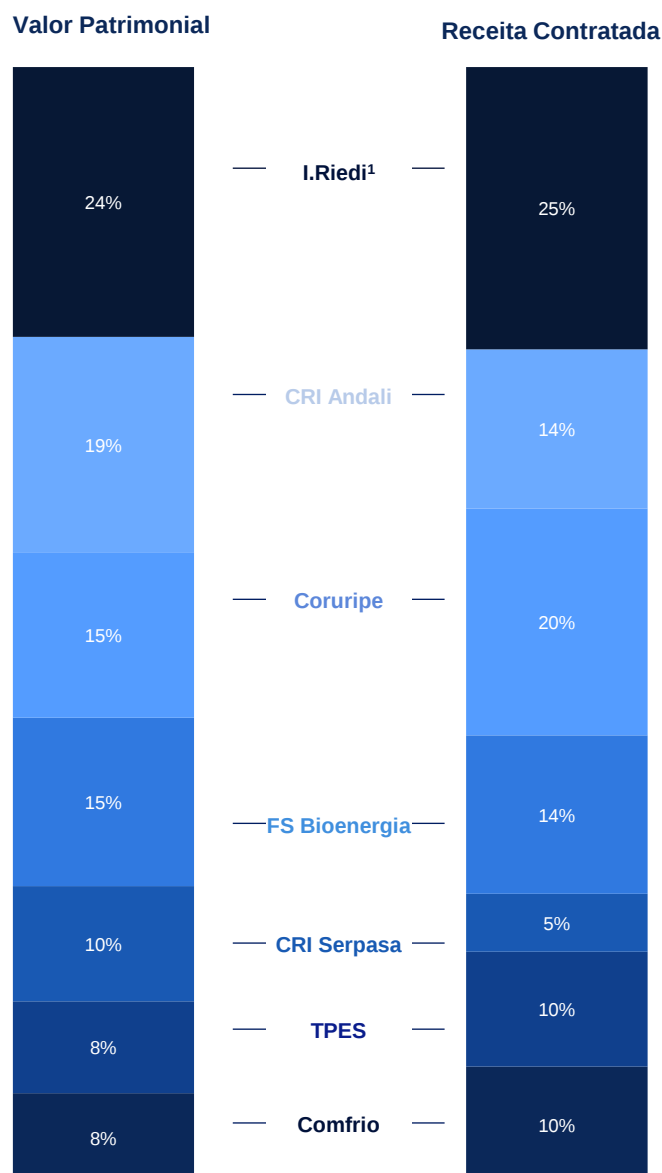
(# de ativos e % da receita contratada por Estado)

Estado	Nº de ativos	% da receita imobiliária total
GO	2	24%
PR	5	22%
MG	1	19%
MT	1	14%
BA	1	11%
ES	1	10%



Tipo de Contrato

(% da receita imobiliária)



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

PORTFOLIO

R\$ 555 mi
Ativos adquiridos

10,6%
Cap rate médio

9,0 anos
Prazo médio

Ativos

1



I.Riedi

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

[Fato Relevante](#)

4



TPES

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

[Fato Relevante](#)

2



Coruripe

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

[Fato Relevante](#)

5



Serpasa

Localização: **Muquém/BA**
Ativo: **CRI**
Montante: **R\$ 60mi**
Garantia real: **Sim**
Taxa: **IPCA + 9,3%**
Prazo: **10 anos**
Aquisição: **Mar-21**

[Fato Relevante](#)

3



I.Riedi

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

[Fato Relevante](#)

6



Andali

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

[Fato Relevante](#)

PORTFOLIO

R\$ 555 mi
Ativos adquiridos

10,6%
Cap rate médio

9,0 anos
Prazo médio

Ativos

7



I.Riedi

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

[Fato Relevante](#)

10



Comfrio

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

[Fato Relevante](#)

8



I.Riedi

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

[Fato Relevante](#)

11



FS Bioenergia

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

[Fato Relevante](#)

9



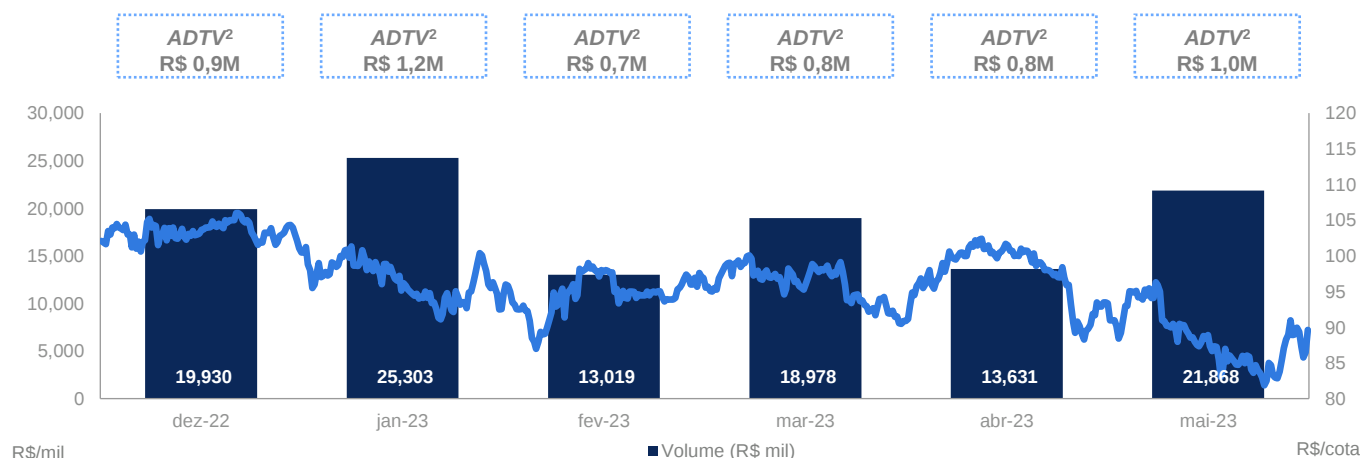
I.Riedi

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

[Fato Relevante](#)

VOLUME DE NEGOCIAÇÃO

Cotação histórica e volume mensal



Rentabilidade

	Mês	2023	12M	24M
BTAL11³	3.2%	-4.2%	-3.8%	-6.8%
BTAL11⁴	3.2%	-4.2%	-3.8%	-6.8%
IFIX	4.7%	10.1%	12.9%	14.5%
CDI Líquido¹	0.9%	5.6%	11.5%	19.9%

(1) Considera tributação de 15%; (2) ADTV (Average Daily Trading Volume); (3) Análise não considera os custos da oferta de R\$ 4,15 para cálculo e (4) Análise considera os custos da oferta para cálculo.

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.

sh-ri-btal@btgpactual.com

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>

