

# BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA

Relatório Gerencial  
**BTAL11**

FII BTG Pactual  
Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

Fevereiro 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  
Mercado<sup>1</sup>  
(R\$ milhões)

**511**

Valor de  
Mercado<sup>1</sup>  
(R\$ / cota)

**85,5**

Valor  
Patrimonial<sup>1</sup>  
(R\$ milhões)

**626**

Valor  
Patrimonial<sup>1</sup>  
(R\$ / cota)

**104,6**

Rendimento  
Mensal  
(R\$ / cota)

**0,83**

*Dividend Yield*  
Anualizado<sup>5</sup>  
(12m a.a.)

**11,7%**

Investidores<sup>1</sup>

**43.703**

*WAULT*<sup>2</sup>

**9,4**  
anos

Número de  
Ativos<sup>3</sup>

**11**

*ADTV*<sup>4</sup>  
(R\$ milhões)

**0,7**

Contratos  
Atípicos

**100%**

Capacidade  
Estática  
(mil toneladas)

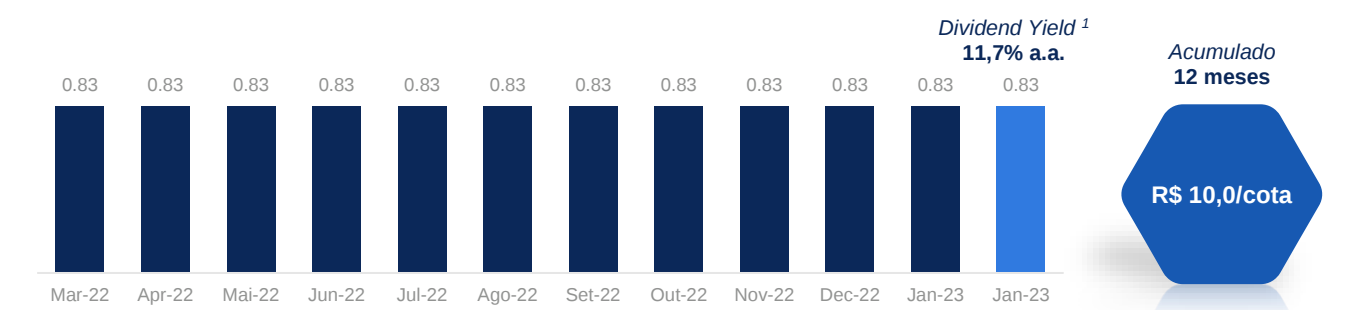
**450**

\* (1) Data base 28/02/2023; (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

O rendimento distribuído pelo BTAL no mês de fevereiro foi de R\$ 0,83 por cota, representando um *dividend yield* anualizado de 11,7% sobre o valor da cota de mercado em 28 de fevereiro (9,5% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,25/cota de resultado não distribuído. Os rendimentos foram distribuídos no dia 24 de março, seguindo a política de distribuição do Fundo. A Gestora segue trabalhando no reajuste dos contratos vigentes, bem como em novas oportunidades de gestão ativa, de forma que o patamar atual de rendimentos possa crescer de forma orgânica e saudável ao longo do ano.

## Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



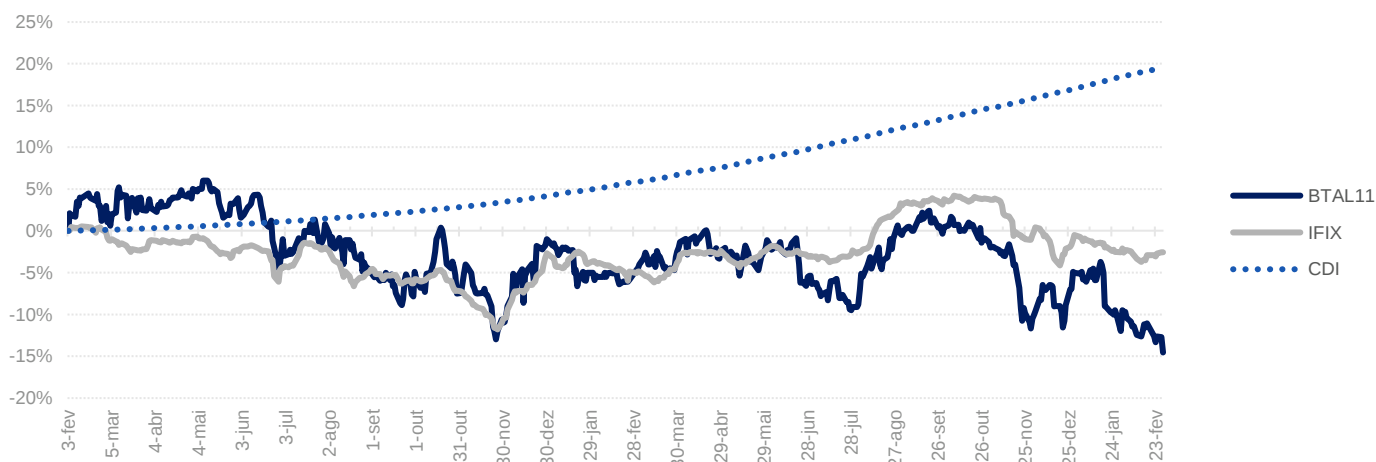
Durante o mês, a Gestão executou correções em alguns de seus contratos atípicos de locação do portfólio do Fundo como parte natural da dinâmica de ajuste do aluguel considerando o IPCA acumulado do período. Como resultado, 42% dos aluguéis imobiliários sofreram reajuste em fevereiro, e como efeito, produziram crescimento de 2,4% na receita imobiliária em relação a janeiro, representando um aumento de R\$ 0,01/cota, montante este que, no momento, foi alocado junto às reservas existentes. Esse reajuste engloba somente parte dos ativos, e espera-se que os demais contratos do Fundo ainda não ajustados também sofram, nos próximos meses, correção pelo IPCA acumulado dos últimos 12 meses.

A Gestora realizou novas operações no mercado secundário através da venda e compra parcial dos CRIs em carteira, com o objetivo de destravar a correção monetária acruada e não distribuída. Cabe destacar que se trata de um movimento tático e não necessariamente recorrente no médio-prazo. O giro parcial dos ativos resultou em uma receita financeira, trazendo um ganho de capital de R\$ 2,2 milhões. O resultado será distribuído aos cotistas, de forma linear, seguindo a estratégia adotada para distribuição de proventos nos últimos meses.

\* (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

## Rentabilidade Bruta Acumulada do BTAL (Base 100)<sup>2</sup> (base 100 no início do Fundo)



Em relação ao resultado de fevereiro, a cota a mercado do BTAL encerrou o mês em R\$ 85,5, representando uma queda de 2,0% frente ao mês anterior. Em 12 meses, o retorno do FII foi de 0,8% (vs. 2 5% 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.

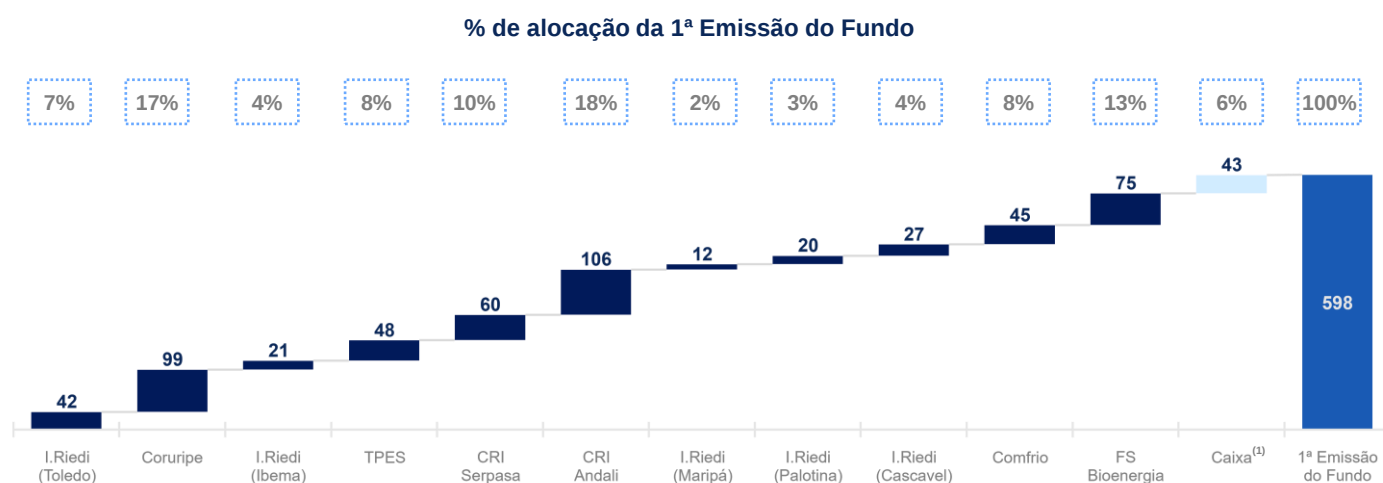
Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 626 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 511 milhões, um desconto de 18% do valor de negociação no mercado secundário em relação a cota patrimonial.

**Update CRI Serpasa:** Conforme mencionado em nosso último relatório gerencial, o Grupo Serpasa contratou a consultoria americana Alvarez & Marsal<sup>4</sup> objetivando a construção, desenvolvimento, implementação e execução de novo plano estratégico com foco na expansão agrícola da usina, bem como na evolução da gestão operacional e financeira da companhia. Em março, a companhia realizou a venda de um ativo não estratégico visando fortalecer sua estrutura de capital, e retomou, ainda que não em sua totalidade, o pagamento dos juros mensais. É esperado que o fluxo de pagamentos seja normalizado nos próximos meses. A Gestora segue monitorando o projeto e a evolução operacional da usina (colheita, moagem, produção, etc.) de forma próxima e intensa.

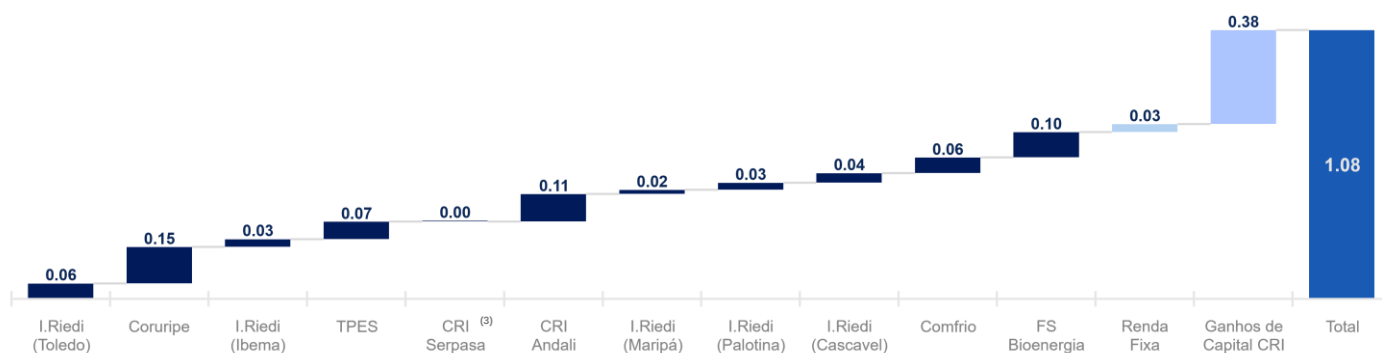
\* (1) O fundo teve suas cotas negociadas em bolsa a partir de 04/02/2021; (2) Retorno acumulado do Fundo incorpora a variação da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos desde seu início até o fechamento do mês. (3) Cota base de R\$ 100,00. (4) <https://www.alvarezandmarsal.com/>

# COMPOSIÇÃO DO PORTFOLIO

## Volume financeiro e concentração por ativo (R\$ milhões)



## Receita mensal por ativo<sup>2</sup> (R\$/cota)



Valor referente a 1ª emissão do fundo, conforme Anúncio de Encerramento da Oferta – 29/01/2021. (1) Caixa bruto (valor não inclui outros custos associados a aquisição dos ativos como ITBI, due diligence e outros custos operacionais do fundo); (2) O gráfico representa a composição da receita imobiliária para o caixa do mês; (3) BTAL postergou a parcela de juros referente ao mês para que a companhia pudesse melhor equalizar seu fluxo financeiro, sem prejudicar sua distribuição atual de proventos. Os pagamentos retomaram em março/23.

# PAGAMENTO DE PROVENTOS

**Data base:** 28/02/2023

**Rendimento/cota:** R\$ 0,83

**Data de divulgação:** 17/03/2023

**Mês de referência:** Fevereiro/2023

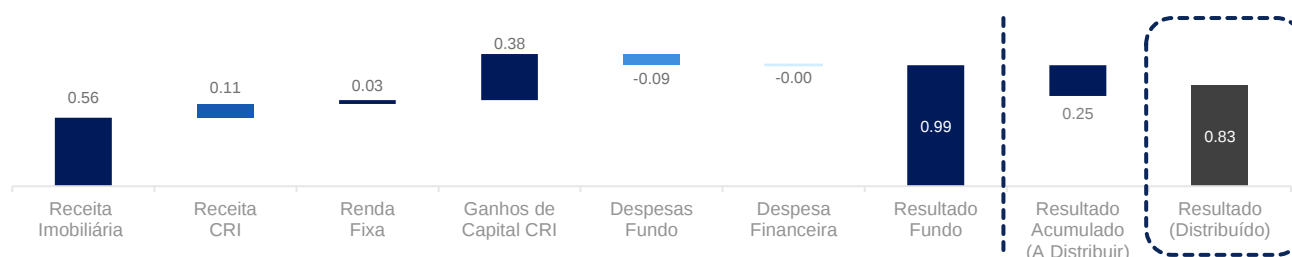
**Data de pagamento:** 24/03/2023 (18º dia útil do mês)

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

## Histórico do Resultado\*

| Resultado BTAL11<br>(R\$ mil)               | Dez-22       | Jan-23       | Fev-23       | Acum.<br>2023 | 12M           | Acum.          |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|----------------|
| Receita Imobiliária                         | 3,293        | 3,281        | 3,360        | 6,640         | 38,753        | 73,612         |
| Receita CRI <sup>1</sup>                    | 659          | 727          | 667          | 1,393         | 12,137        | 23,995         |
| Renda Fixa <sup>2</sup>                     | 290          | 222          | 196          | 418           | 4,078         | 10,902         |
| Ganhos de Capital CRI <sup>3</sup>          | 1,194        | 756          | 2,266        | 3,022         | 10,267        | 19,984         |
| <b>Total Receitas</b>                       | <b>5,436</b> | <b>4,986</b> | <b>6,488</b> | <b>11,474</b> | <b>65,235</b> | <b>128,493</b> |
| Despesa Fundo                               | -541         | -557         | -527         | -1,084        | -6,649        | -13,887        |
| Despesas Gerais                             | -            | -            | -            | -             | -             | -              |
| Despesa Financeira <sup>4</sup>             | -65          | -15          | -27          | -41           | -935          | -2,310         |
| <b>Total Despesas</b>                       | <b>-606</b>  | <b>-572</b>  | <b>-553</b>  | <b>-1,125</b> | <b>-7,584</b> | <b>-16,197</b> |
| <b>Resultado Fundo</b>                      | <b>4,830</b> | <b>4,414</b> | <b>5,935</b> | <b>10,349</b> | <b>57,652</b> | <b>112,296</b> |
| Resultado Fundo / cota                      | 0.81         | 0.74         | 0.99         | 1.73          | 9.64          | 18.77          |
| <b>Rendimento Distribuído / Cota</b>        | <b>0.83</b>  | <b>0.83</b>  | <b>0.83</b>  | <b>1.66</b>   | <b>9.96</b>   | <b>18.50</b>   |
| <b>Rend. Dist / Rend. Total<sup>1</sup></b> | <b>103%</b>  | <b>112%</b>  | <b>84%</b>   | <b>96%</b>    | <b>103%</b>   | <b>99%</b>     |

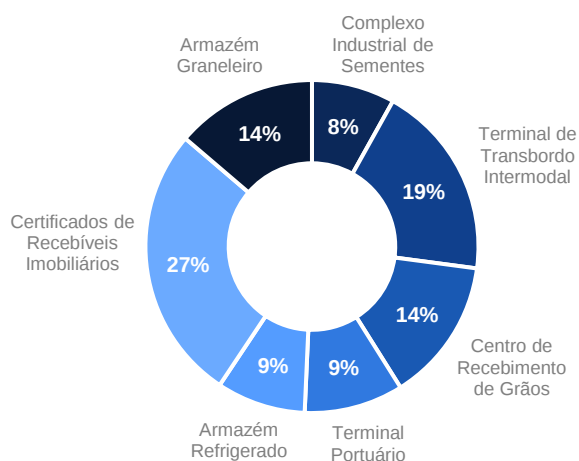
## Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)\*\*



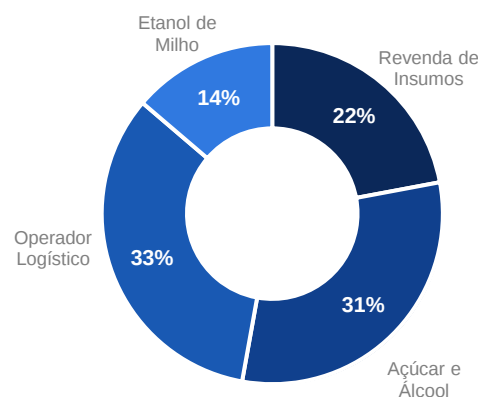
(1) Corresponde a: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano; (2) Receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (3) Receita não operacional em conexão com operações de CRIs no mercado secundário. O giro dos ativos resultou em ganhos não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

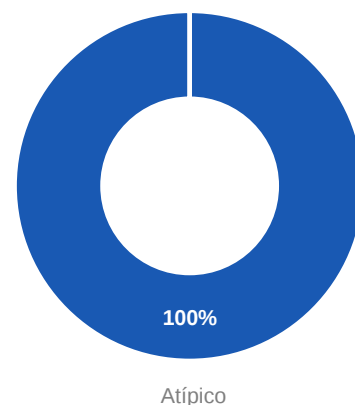
## Tipo de Ativo (% receita imobiliária contratada)



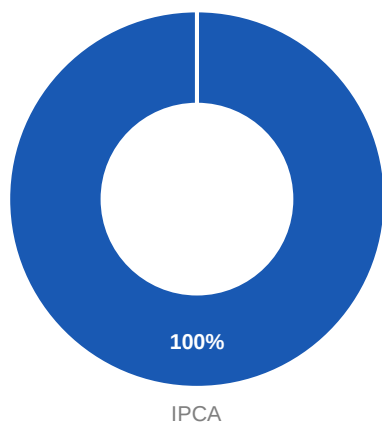
## Perfil do Locatário (% receita imobiliária contratada)



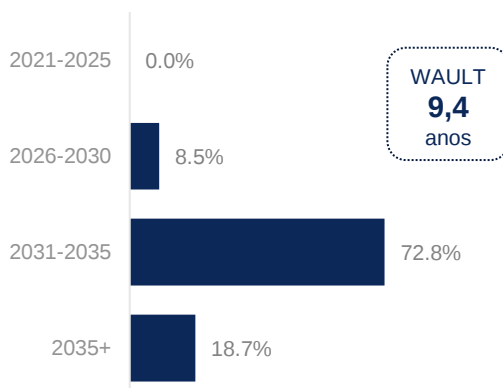
## Tipo de contrato (% receita imobiliária contratada)



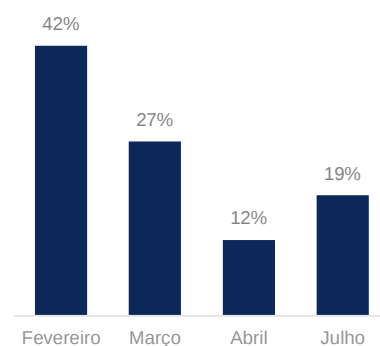
## Indexador (% receita imobiliária contratada)



## Vencimento dos Contratos (% receita imobiliária contratada)



## Mês de Reajuste (% receita imobiliária contratada<sup>1</sup>)



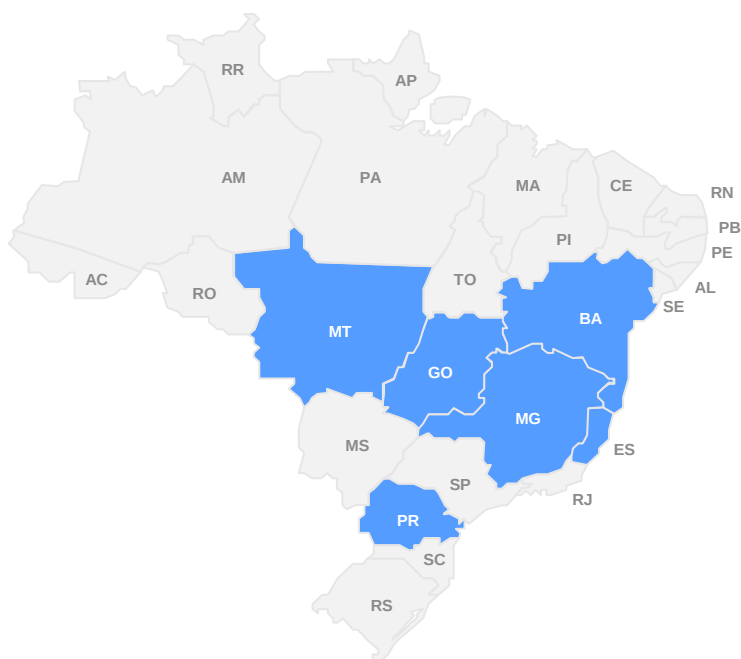
(1) Não inclui receita financeira dos CRIs: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano, e (b) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano. Representa o percentual da receita imobiliária contratada que irá sofrer reajuste no valor do aluguel considerando o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

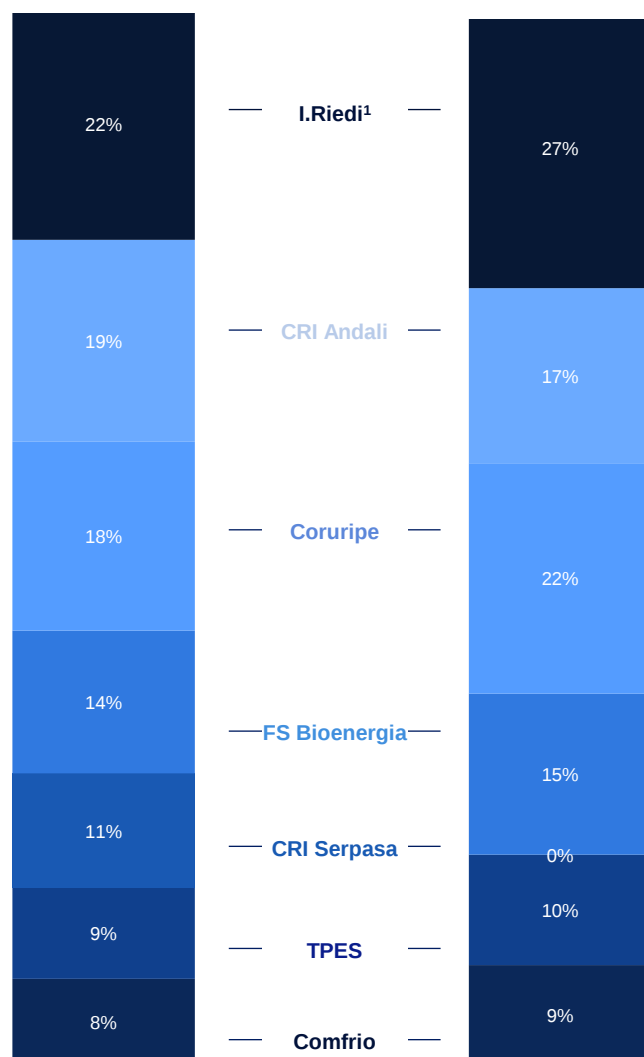


## Tipo de Contrato

(% da receita imobiliária)

### Valor Patrimonial

### Receita Contratada



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

# PORTFOLIO

**R\$ 555 mi**  
Ativos adquiridos

**10,3%**  
Cap rate médio

**9,4 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

**10,3%**  
Cap rate médio

**9,4 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\$ 45mi**  
Contrato: **Atípico**  
Cap rate de emissão: **9,10%**  
Prazo: **8 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 Ubatã/MT**  
Ativo: **Armazém Graneleiro**  
Montante: **R\$ 75mi**  
Contrato: **Atípico**  
Cap rate de emissão: **9,0%**  
Prazo: **10 anos**  
Aquisição: **Mai-21**

[Fato Relevante](#)

9



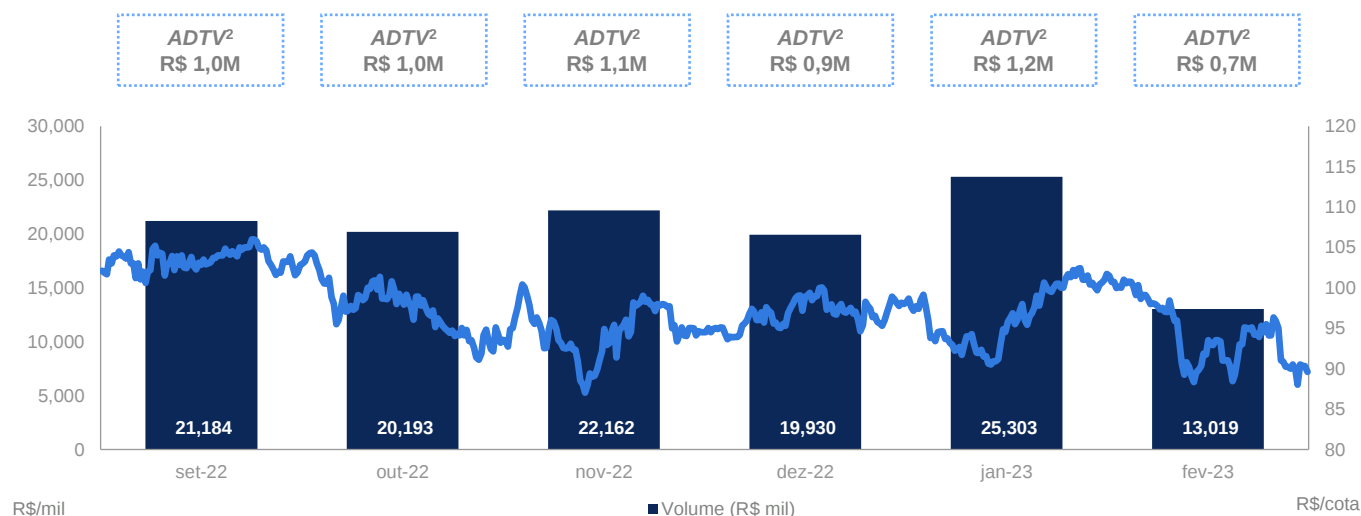
**i.Riedi**

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    |
|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| <b>BTAL11<sup>3</sup></b>      | -1.97% | -8.39% | 0.72%  | 1.51%  |
| <b>BTAL11<sup>4</sup></b>      | -1.97% | -8.39% | 0.72%  | 1.51%  |
| <b>IFIX</b>                    | 0.02%  | -2.05% | 2.45%  | -2.70% |
| <b>CDI Líquido<sup>1</sup></b> | 0.82%  | 1.79%  | 11.05% | 16.52% |

(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](mailto:sh-ri-btal@btgpactual.com)

0800 722 00 48 | + 55 11 3383 2000

[www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual](http://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual)

<https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-listados/BTAL11>

