

BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA

Relatório Gerencial
BTAL11

FII BTG Pactual
Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

Abril 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)

536

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

89,6

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

629

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

105,2

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,80

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

11,7%

Investidores¹

43.321

*WAULT*²

9,1
anos

Número de
Ativos³

11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,8

Contratos
Atípicos

100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)

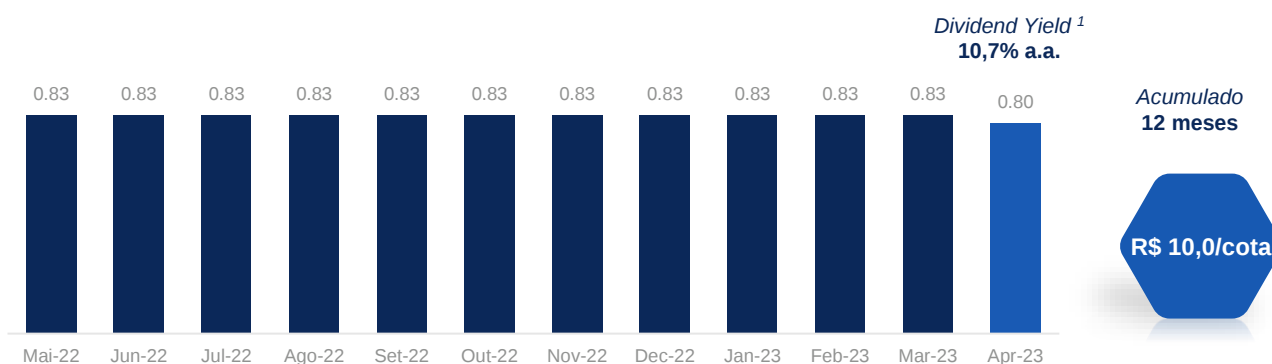
450

* (1) Data base 28/04/2023; (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 abril/23, o BTAL apurou uma receita bruta total de R\$ 5,6 milhões (R\$ 0,95/cota), com resultado líquido (após despesas) de R\$ 5,0 milhões (R\$ 0,84/cota). O rendimento mensal anunciado foi de R\$ 0,80, representando um dividend yield anualizado de 10,7% a.a. sobre o valor da cota de mercado ao final do mês de referência (9,1% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,12/cota de resultado não distribuído. Os rendimentos serão integralmente distribuídos no dia 25 de maio.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



Portfólio. Durante o mês, executamos novas correções em alguns dos contratos atípicos de locação do portfólio do Fundo, seguindo parte natural da dinâmica de ajuste do aluguel considerando o IPCA acumulado do período. Como resultado, 13% dos aluguéis imobiliários sofreram reajuste em abril/23, produzindo crescimento de 1% na receita imobiliária em relação a março (+R\$ 0,01/cota), montante este que, no momento, foi alocado junto às reservas existentes do Fundo. Vale destacar que 82% das receitas contratadas pelo Fundo já sofreram reajuste 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. O giro parcial dos ativos resultou em ganho de capital de R\$ 1,1 milhões no período. Conforme abordado em nossos últimos relatórios gerenciais, essa estratégia é pontual, e não necessariamente continuará configurando como uma receita recorrente para o Fundo nos próximos 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

Update CRI Serpasa. A Serpasa não realizou o pagamento da parcela mensal de juros de abril/23. Esse pagamento de abril foi parcialmente realizado no mês de maio/23, e esperamos que o saldo remanescente seja quitado até o final do mês. Como forma de equacionar sua liquidez de curto prazo e respectiva estrutura de capital, o Grupo permanece com as negociações de venda de ativos imobiliários dos sócios, além das desmobilizações já realizadas. A Gestora, em conjunto com a Alvarez & Marsal, segue monitorando o projeto e a evolução operacional da usina (canavial, colheita, moagem, produção, etc.). O não pagamento da parcela de juros do mês de abril foi parcialmente compensado com reservas acumuladas do Fundo.

Macro. Em abril, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) fechou em 0,61%, desacelerando após a alta de 0,71% em março. No acumulado dos últimos 12 meses, o índice acumula 4,18%, menor patamar desde outubro de 2020. A inflação acumulada no ano, de janeiro a abril, ficou em 2,72%. O resultado veio pouco acima das expectativas do mercado, que projetavam alta de 0,54% no IPCA de abril. Os principais fatores de altas foram no grupo de planos de saúde e produtos farmacêuticos, além dos alimentos, que voltaram a subir após meses de desaceleração. A gasolina, que havia tido alta em março com a reoneração de impostos federais, apresentou queda de preço em abril.

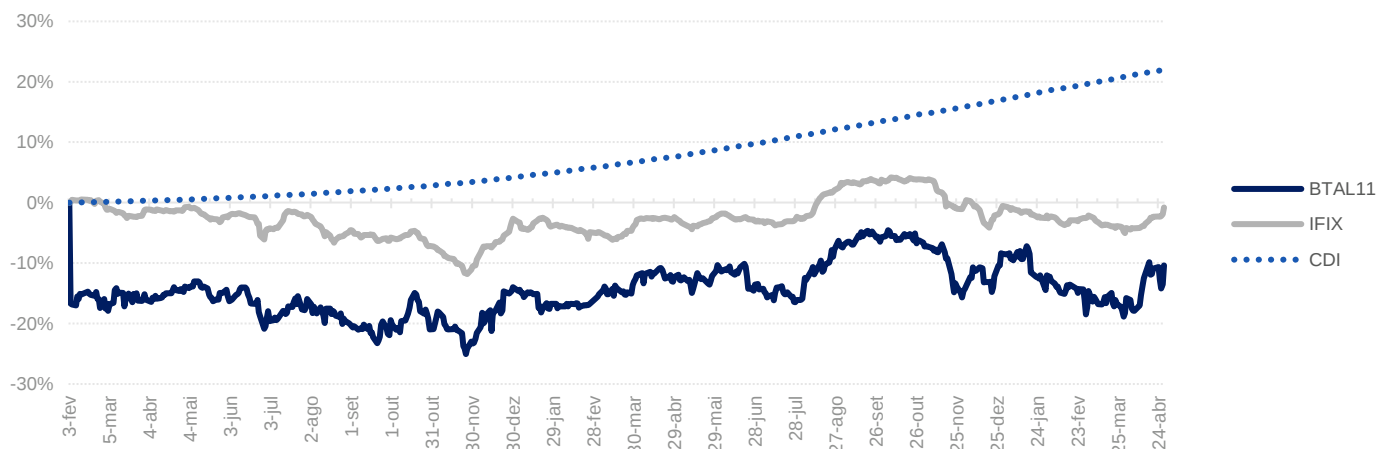
Commodities. A conjuntura atual com a safra recorde, vendas lentas de produtores de forma antecipada (apenas 27%¹) e um déficit estrutural de armazenagem de 124 milhões de toneladas, considerando a colheita de grãos deste ano estimada em 313 milhões de toneladas, têm pressionado os prêmios da soja e do milho para níveis negativos em relação ao mercado internacional. Segundo estimativas da consultoria Cogo Inteligência em Agronegócio, o resultado pode gerar perdas para a cadeia produtiva do país de R\$ 30,5 bilhões em 2023. Das perdas totais, a soja responderia por cerca de R\$ 19 bilhões, e o milho, por R\$ 11,5 bilhões. Dentre os principais componentes que contribuem para um cenário negativo na formação dos preços finais, temos: (i) forte colheita; (ii) tempo de embarque demorado; (iii) logística de portos ineficiente; (iv) falta de armazenagem no interior do país e (v) câmbio menos atrativo para exportadores.

Os preços do milho apresentaram queda de forma bastante expressiva e a tendência é que sigam declinando ao longo de maio em função da conjuntura atual, conforme exposto anteriormente. De acordo com dados da Secretaria de Comércio Exterior, as exportações de milho do Brasil confirmam enfraquecimento em abril, com uma queda de 33,1% no valor médio diário da exportação, retração de 28% na quantidade média diária exportada e desvalorização de 7% no preço médio em comparação com abril de 2022.

* (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 Bruta Acumulada do BTAL (Base 100)² (base 100 no início do Fundo)



Em relação ao resultado de abril, a cota a mercado do BTAL encerrou o mês em R\$ 89,6, representando um aumento de 6,4% frente ao mês anterior. Em 12 meses, o retorno do FII foi de 3,1% (vs. 1,9% 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.

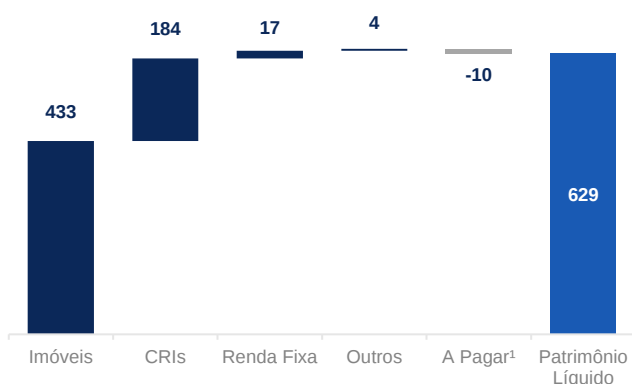
Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 629 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 509 milhões, um desconto de 15% do valor de negociação no mercado secundário em relação a cota patrimonial.

* (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/>

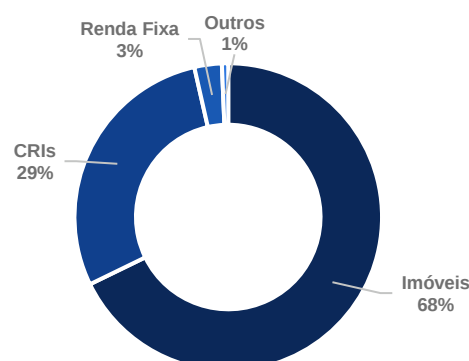
COMPOSIÇÃO DO PORTFOLIO

Volume financeiro e concentração por tipo de ativo

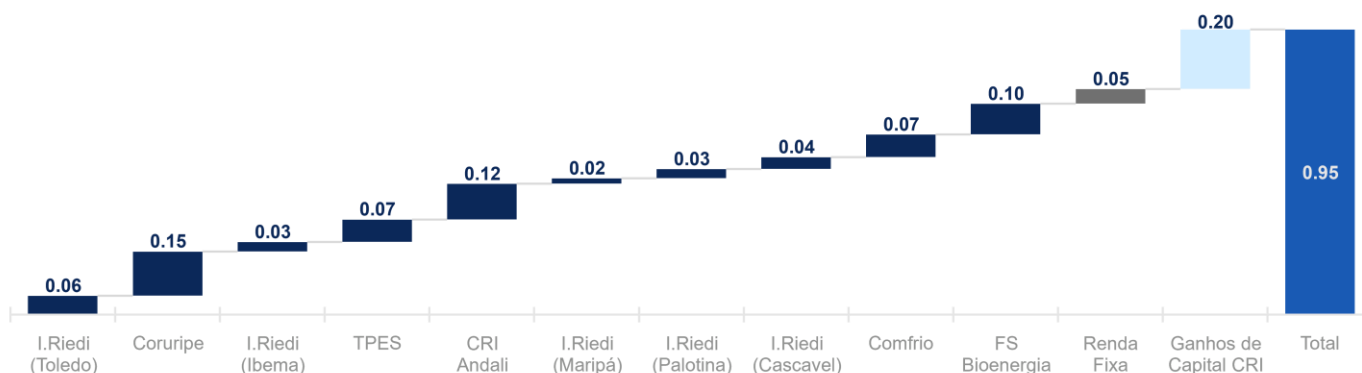
Composição do Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)



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) Conforme mencionado no comentário do gestor o **Grupo Serpasa** apresentou dificuldades no pagamento da parcela mensal no mês de abril, realizando um pagamento parcial no mês de maio.

PAGAMENTO DE PROVENTOS

Data base: 28/04/2023

Rendimento/cota: R\$ 0,80

Data de divulgação: 18/05/2023

Mês de referência: Abril/2023

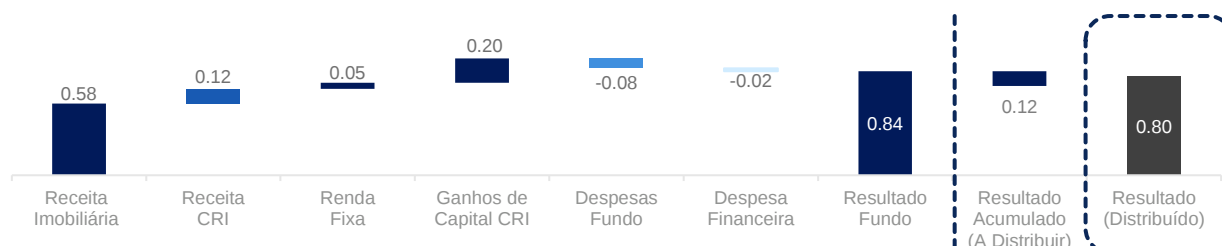
Data de pagamento: 25/05/2023 (18º dia útil do mês)

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)	Fev-23	Mar-23	Abr-23	Acum. 2023	12M	Acum.
Receita Imobiliária	3,360	3,461	3,481	13,583	39,404	80,554
Receita CRI ¹	667	759	710	2,862	11,398	25,464
Renda Fixa ²	196	222	289	929	3,867	11,412
Ganhos de Capital CRI ³	2,266	-	1,187	4,209	11,454	21,171
Total Receitas	6,488	4,442	5,667	21,583	66,123	138,602
Despesa Fundo	-527	-505	-486	-2,075	-6,532	-14,878
Despesas Gerais	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira ⁴	-27	-33	-132	-207	-966	-2,476
Total Despesas	-553	-539	-618	-2,282	-7,498	-17,354
Resultado Fundo	5,935	3,904	5,049	19,301	58,626	121,248
Resultado Fundo / cota	0.99	0.65	0.84	3.23	9.80	20.27
Rendimento Distribuído / Cota	0.83	0.83	0.80	3.29	9.93	20.13
Rend. Dist / Rend. Total¹	84%	127%	95%	102%	101%	99%

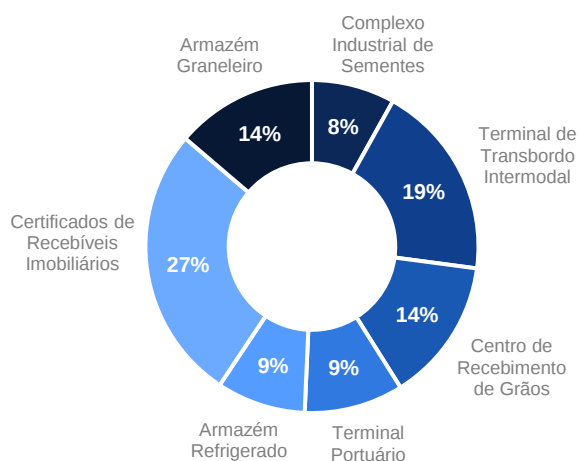
Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)**



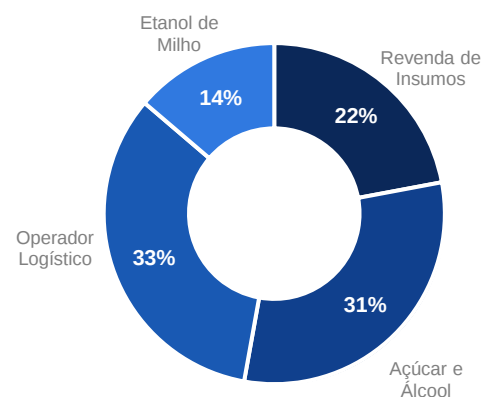
(1) Corresponde a: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano; (2) Receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (3) Receita não operacional em conexão com operações de CRIs no mercado secundário. O giro dos ativos resultou em ganhos não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

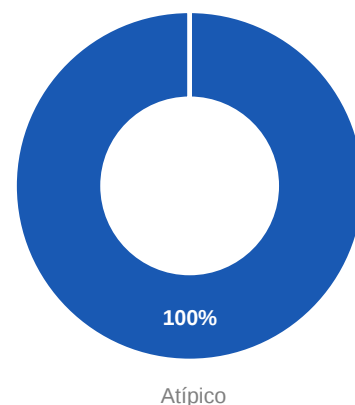
Tipo de Ativo (% receita imobiliária contratada)



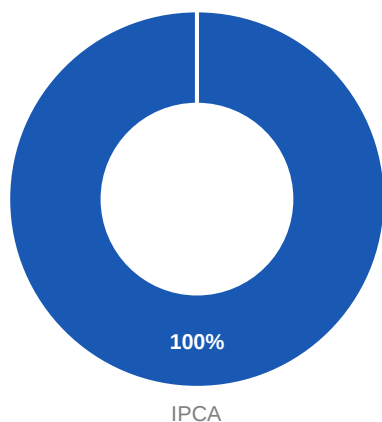
Perfil do Locatário (% receita imobiliária contratada)



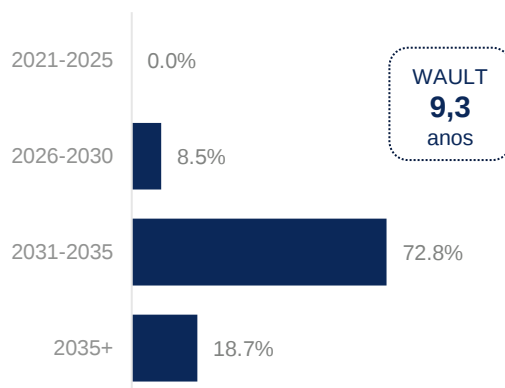
Tipo de contrato (% receita imobiliária contratada)



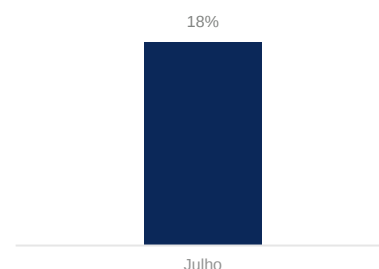
Indexador (% receita imobiliária contratada)



Vencimento dos Contratos (% receita imobiliária contratada)



Mês de Reajuste (% receita imobiliária contratada¹)



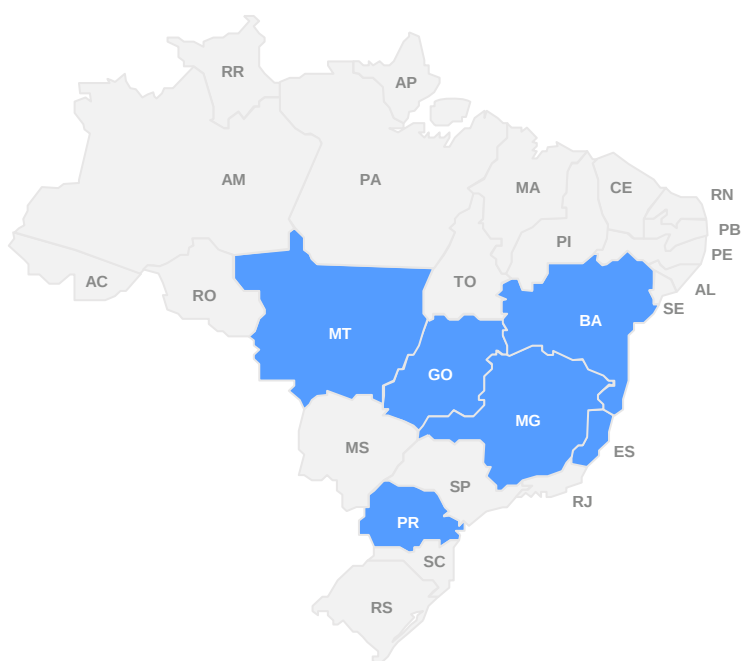
(1) Não inclui receita financeira dos CRIs: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano, e (b) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano. Representa o percentual da receita imobiliária contratada que irá sofrer reajuste no valor do aluguel considerando o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

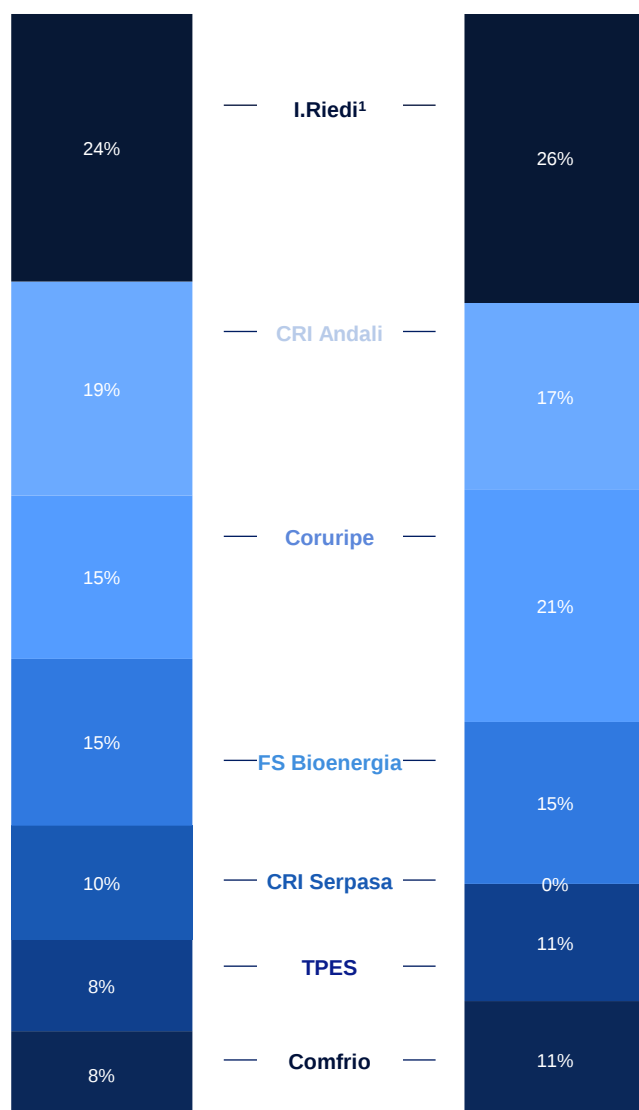


Tipo de Contrato

(% da receita imobiliária)

Valor Patrimonial

Receita Contratada



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

PORTFOLIO

R\$ 555 mi
Ativos adquiridos

10,6%
Cap rate médio

9,1 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

9,1 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



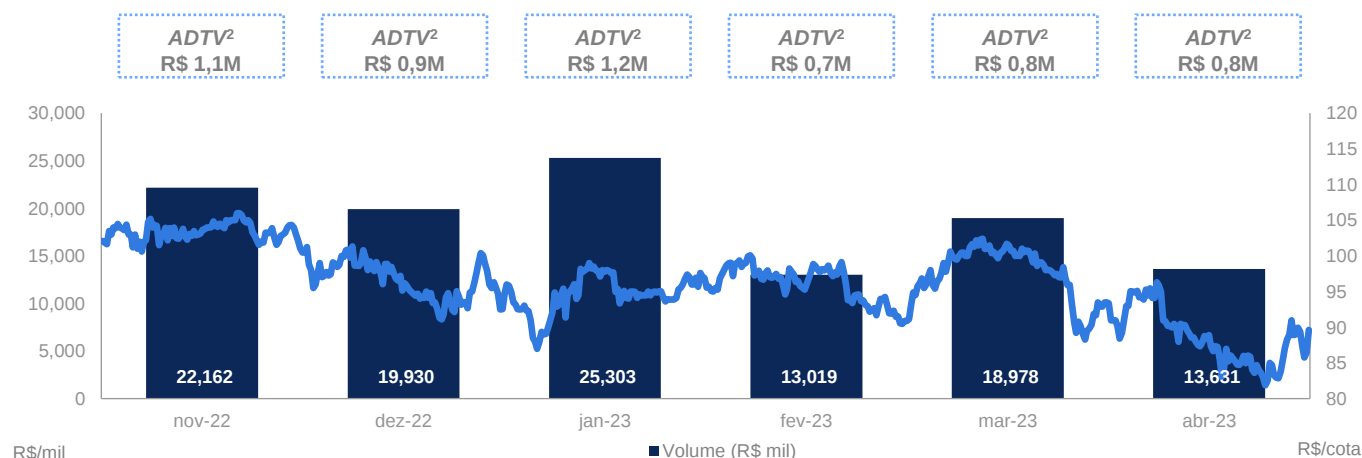
I.Riedi

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
BTAL11 ³	6.4%	-2.1%	3.1%	4.9%
BTAL11 ⁴	6.4%	-2.1%	3.1%	4.9%
IFIX	3.5%	-0.3%	1.9%	0.6%
CDI Líquido ¹	0.8%	3.6%	11.4%	18.2%

(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>

