

BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA

Relatório Gerencial
BTAL11

FII BTG Pactual
Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

Julho 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)

561

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

93,8

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

626

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

104,6

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,73

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

9,3%

Investidores¹

44.569

*WAULT*²

8,9
anos

Número de
Ativos³

11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

1,0

Contratos
Atípicos

100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)

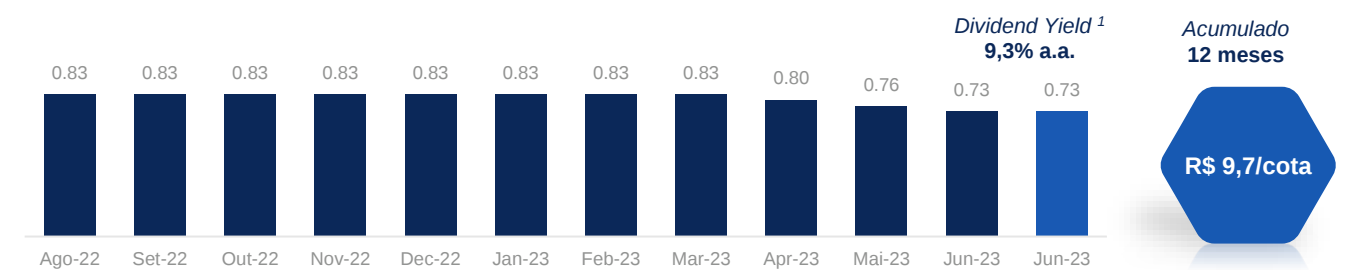
450

* (1) Data base 31/07/2023; (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 julho/23, o BTAL apurou uma receita bruta total de R\$ 5,2 milhões (R\$ 0,86/cota), com resultado líquido (após despesas) de R\$ 4,5 milhões (R\$ 0,75/cota). O rendimento mensal anunciado foi de R\$ 0,73/cota (pagamento em 24 de agosto), representando um dividend yield anualizado de 9,3% a.a. sobre a cota de mercado ao final do mês de referência (8,4% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,09/cota de resultado a ser distribuído.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



Portfolio. Durante o mês, a Gestão executou a correção do contrato atípico de locação da FS Bioenergia como parte natural da dinâmica de ajuste do aluguel considerando o IPCA acumulado do período. Como resultado, 18% da receita imobiliária contratada sofreu reajuste em julho, e como efeito, produziu crescimento de 0,6% em relação a junho. A Gestora também 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 reforçar que esse tipo de operação representa 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\$ 667 mil. O resultado será distribuído aos cotistas, de forma linear, seguindo a estratégia adotada para distribuição de proventos nos últimos meses.

Update CRI Serpasa. O pagamento da parcela de juros referente a julho/2023 foi realizado parcialmente pelo Grupo Serpasa no dia 28 de julho (último dia útil do mês), representando aproximadamente R\$ 0,04/cota. Apesar do recurso estar assegurado, como os proventos são pagos na conta corrente da securitizadora do CRI, o repasse para a conta do fundo ocorreu somente no primeiro dia útil de agosto e, dessa forma, o resultado não foi contabilizado no fechamento do fundo no mês de julho.

Macro. Em julho, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) fechou em +0,12%, majoritariamente em função da alta da gasolina (4,75%). No acumulado de 12 meses, o índice registra alta de 3,99%, o que configura uma elevação de 2,99% no ano. De modo geral, o resultado de julho veio acima da expectativa do mercado (alta de 0,07% no mês), entretanto foi geralmente bem recebido pelo mesmo, que entendeu que o resultado como um todo veio benigno por conta de uma desaceleração na inflação de serviços.

* (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. Segundo estimativa mais recente da Companhia Nacional de Abastecimento (CONAB), é esperado que a safra de grãos atinja o recorde de 305 milhões de toneladas de produção em 2023 (+16% vs. 2022). A colheita é composta, principalmente, pelas produções de soja, milho e trigo.

No Brasil, se por um lado a safra recorde de grãos contribui para redução da inflação e para melhora do saldo da balança comercial brasileira com os outros países, por outro lado expõe o problema crônico da infraestrutura (armazenamento, transporte e escoamento nos portos) enfrentado pelo setor. Segundo Paulo Bertolini, presidente da Câmara Setorial de Equipamentos para Armazenagem, enquanto a produção brasileira de grãos cresce mais de 9 milhões de toneladas em média por ano, a capacidade de armazenagem aumenta só a metade disso. Em 2022, o déficit total da capacidade de armazenagem brasileira era de 83 milhões, enquanto em 2023, esse número deverá chegar a 118 milhões, representando aumento de 42%.

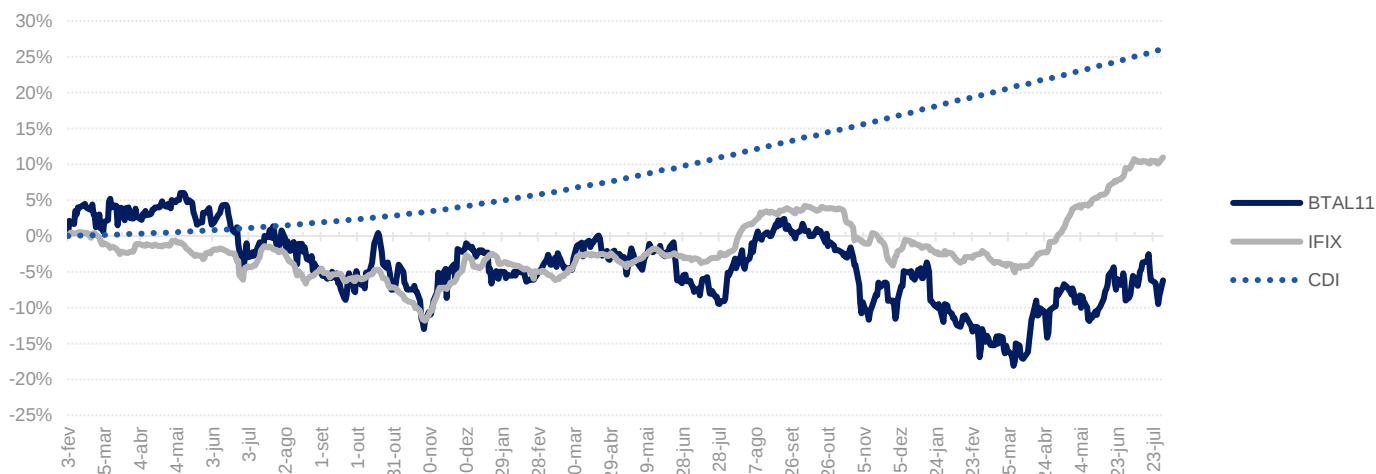
Como já mencionado em relatórios anteriores, a falta de estruturas de qualidade para escoar e armazenar os grãos têm contribuído para a queda dos preços. Ao longo do ano, o preço da saca de soja (60 kg) registrou uma queda de impressionantes 29%, enquanto o milho caiu 48%. Essa diminuição nos preços levou parte dos produtores a suspenderem suas vendas, resultando em certa estagnação no escoamento. No Mato Grosso, o maior estado produtor, mais de 20% da soja colhida em janeiro ainda está ocupando espaço nos diversos armazéns do estado.

No final de junho, o governo federal lançou o novo Plano Safra que irá disponibilizar R\$ 436 bilhões (+28% vs. ano passado) para financiar o setor. A maior parte desses recursos será destinada ao custeio, possibilitando a compra de insumos e a comercialização da safra. O restante será direcionado para investimentos em infraestrutura. Os médios e grandes produtores terão taxas que variam de 7% a 12,5% ao ano, com redução para aqueles que adotam práticas mais sustentáveis. Já os pequenos produtores terão acesso a taxas de juros mais reduzidas, variando de 3% a 5% ao ano, com redução adicional para aqueles que investem em produção orgânica, por exemplo.

O Plano Safra prevê apenas R\$ 6,6 bilhões em financiamentos de armazéns no PCA (Programa para Construção e Ampliação de Armazéns), R\$ 1,5 bilhão a mais do que em 2022. A Abimaq (Associação Brasileira da Indústria de Máquinas e Equipamentos) estima que o Brasil precisaria investir R\$ 15 bilhões em armazéns, todo ano, para dar conta do aumento da produção agrícola.

COMENTÁRIO DO GESTOR

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



Em relação ao resultado de julho, a cota a mercado do BTAL encerrou o mês em R\$ 93,8, representando um aumento de 3,1% frente ao mês anterior. Em 12 meses, o retorno do FII foi de 3,2% (vs. 13,1% 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.

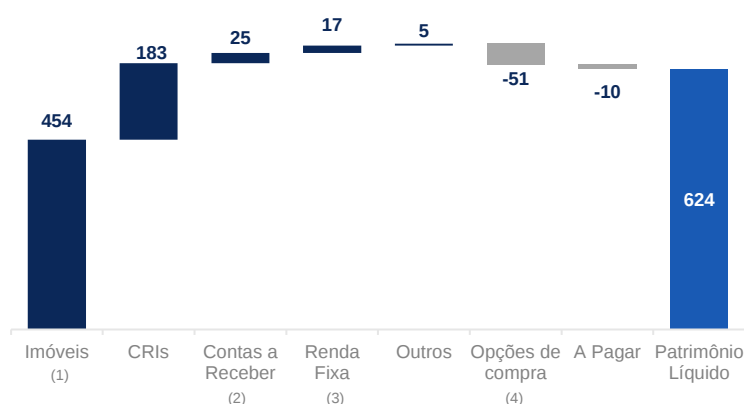
Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 626 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 561 milhões, um desconto de 10% do valor de negociação no mercado secundário em relação a cota patrimonial.

* (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.alvarezmarsal.com/>

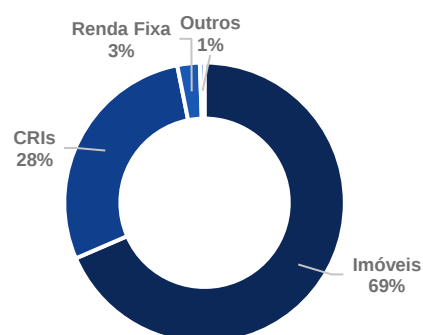
COMPOSIÇÃO DO PORTFOLIO

Volume financeiro e concentração por tipo de ativo

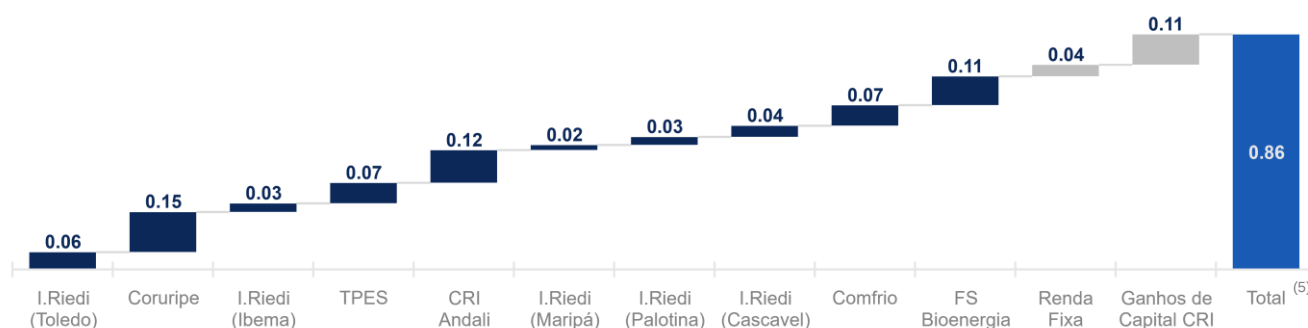
Composição do Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)



Exposição por Tipo de Ativo
(%)



Receita mensal por ativo^{2,3,5} (R\$/cota)



(1) Ativos imobilizados; (2) Corresponde a: (a) os prêmios de opção de compra embutidos na estrutura de sale and leaseback (SLB) e (b) valores a receber diversos; (3) referente a aplicação do saldo em caixa; (4) os valores dos investimentos imobiliários contabilizados no balanço patrimonial do fundo incluem estruturas de opção de compra em favor dos locatários e (5) O pagamento da parcela referente ao mês de julho de 2023 foi realizado parcialmente pelo Grupo Serpasa no dia 28 de julho na conta da securitizadora do papel, porém o repasse para a conta do fundo ocorreu somente no primeiro dia útil de agosto e, dessa forma, o resultado não foi contabilizado no fechamento do fundo no mês de julho.

PAGAMENTO DE PROVENTOS

Data base: 31/07/2023

Rendimento/cota: R\$ 0,73

Data de divulgação: 19/08/2023

Mês de referência: Julho/2023

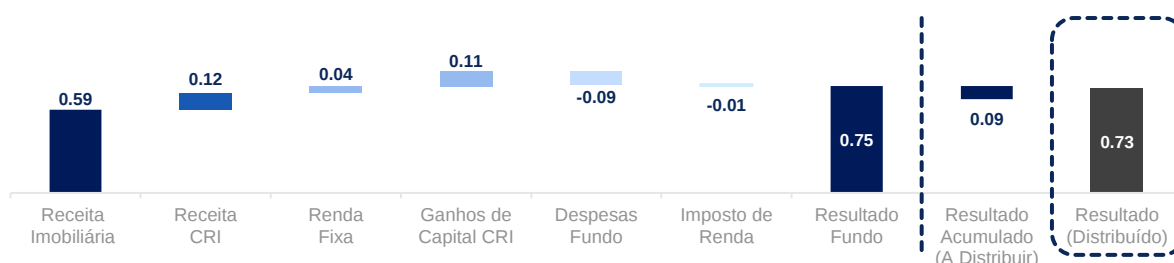
Data de pagamento: 24/08/2023 (18º dia útil do mês)

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)	Mai-23	Jun-23	Jul-23	Acum. 2023	12M	Acum.
Receita Imobiliária	3,481	3,481	3,501	24,046	40,404	91,017
Receita CRI ¹	841	983	715	5,401	10,361	28,003
Renda Fixa ²	204	168	251	1,552	3,364	12,035
Ganhos de Capital CRI ³	576	0	667	5,453	11,471	22,415
Total Receitas	5,103	4,633	5,133	36,452	65,600	153,471
Despesa Fundo	-528	-522	-558	-3,683	-6,452	-16,486
Despesas Gerais	-	-	-	-	-	-
Imposto de Renda ⁴	-40	-11	-87	-345	-828	-2,614
Total Despesas	-568	-534	-645	-4,028	-7,280	-19,100
Resultado Fundo	4,535	4,099	4,489	32,423	58,320	134,370
Resultado Fundo / cota	0.76	0.69	0.75	5.42	9.75	22.46
Rendimento Distribuído / Cota	0.76	0.73	0.73	5.51	9.66	22.35
Rend. Dist / Rend. Total¹	100%	107%	97%	102%	99%	100%

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

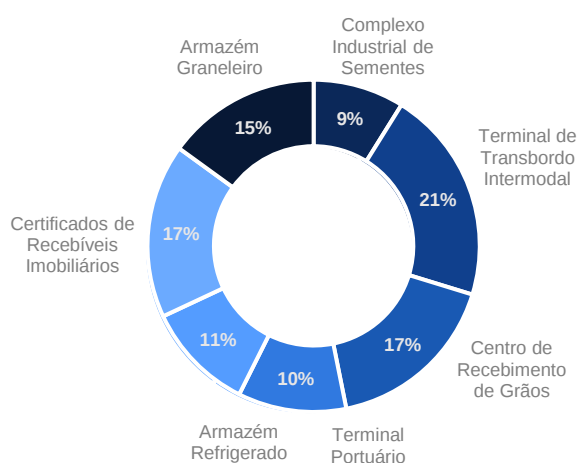


(1) Corresponde a: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano e (b) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano.; (2) Receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (3) Receita não operacional em conexão com operações de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

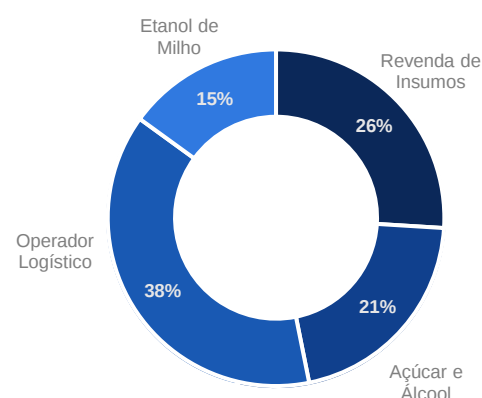
Tipo de Ativo

(% receita imobiliária contratada)



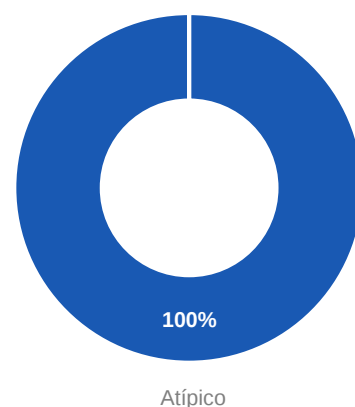
Perfil do Locatário

(% receita imobiliária contratada)



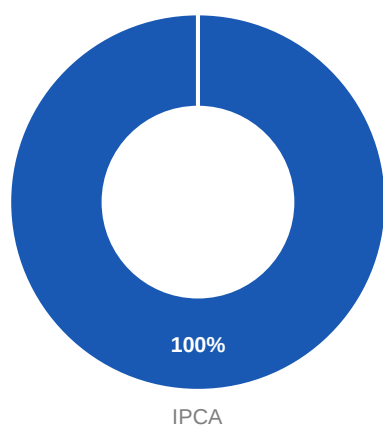
Tipo de contrato

(% receita imobiliária contratada)



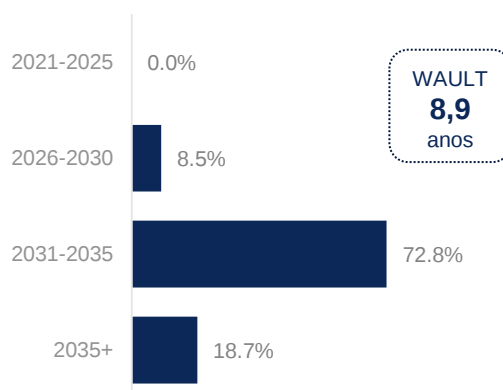
Indexador

(% receita imobiliária contratada)



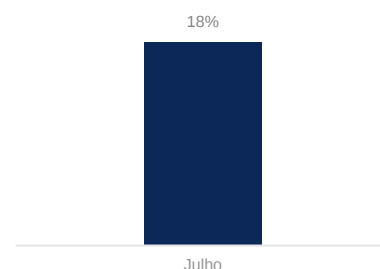
Vencimento dos Contratos

(% receita imobiliária contratada)



Mês de Reajuste

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



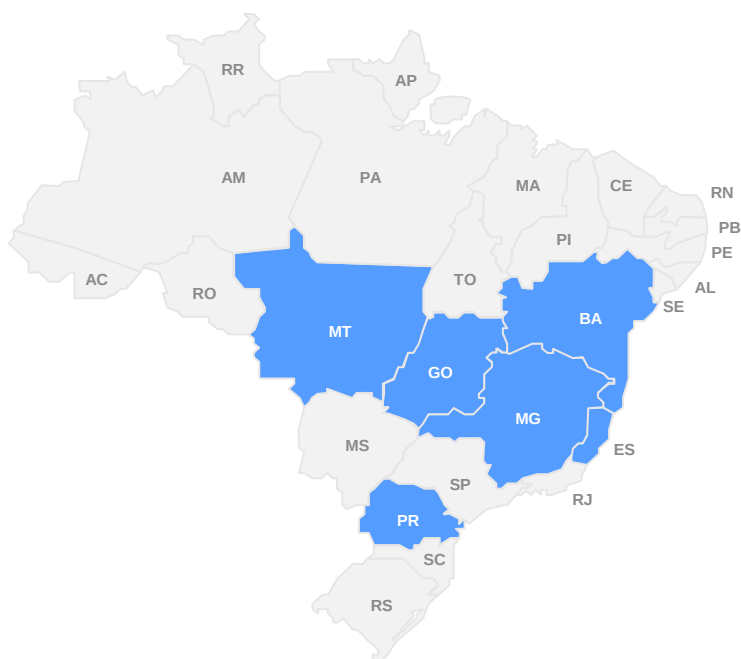
(1) Não inclui receita financeira dos CRIs: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano, e (b) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano. Representa o percentual da receita imobiliária contratada que irá sofrer reajuste no valor do aluguel considerando o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

CARTEIRA DE ATIVOS

Localização

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

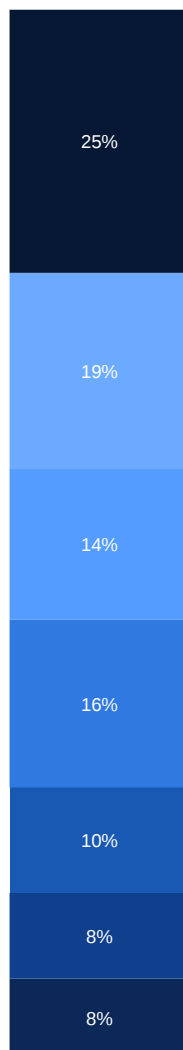
Estado	Nº de ativos	% da receita imobiliária total
GO	2	24%
PR	5	22%
MG	1	19%
MT	1	14%
BA	1	11%
ES	1	10%



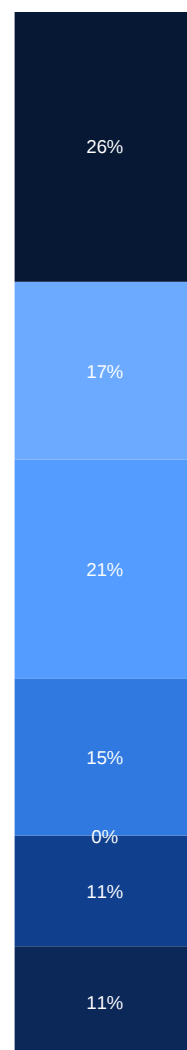
Tipo de Contrato

(% da receita imobiliária)

Valor Patrimonial



Receita Contratada



(1) Considera todos os 5 (cinco) ativos relacionados ao grupo. (2) O pagamento da parcela referente ao mês de julho de 2023 foi realizado parcialmente no dia 28 de julho na conta da securitizadora do papel, porém o repasse para a conta do fundo ocorreu somente no primeiro dia útil de agosto e, portanto, o resultado não foi contabilizado no fechamento contábil do fundo no mês de julho.

PORTFOLIO

R\$ 555 mi
Ativos adquiridos

10,7 %
Cap rate médio

8,9 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

10,7 %
Cap rate médio

8,9 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



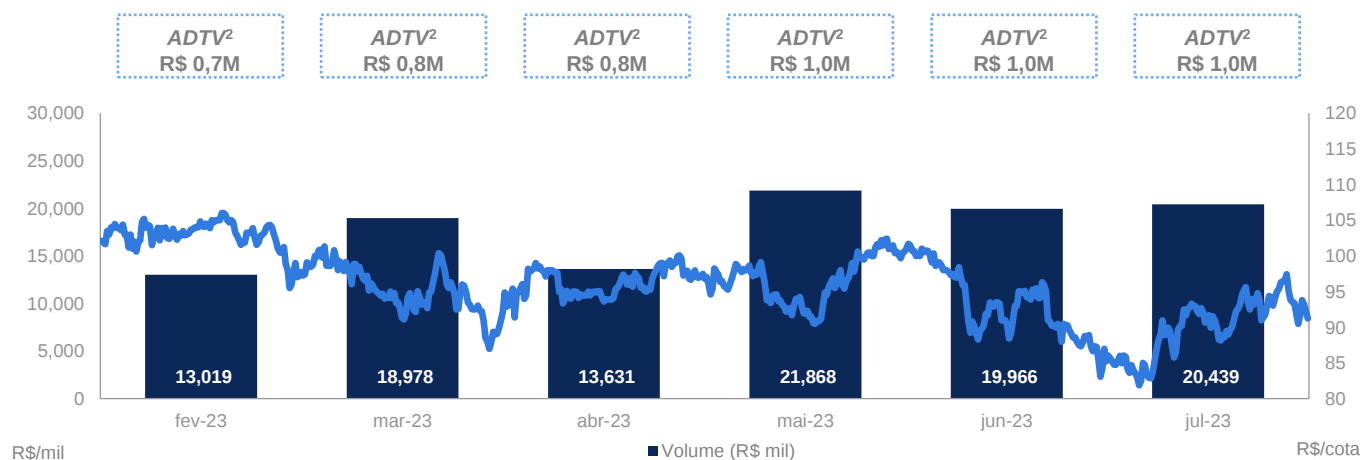
I.Riedi

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	3.1%	-1.2%	3.2%	-6.9%
BTAL11⁴	3.1%	-1.2%	3.2%	-6.9%
IFIX	1.3%	11.5%	13.6%	13.2%
CDI Líquido¹	0.9%	6.5%	11.5%	20.6%

(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>

