

BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA

Relatório Gerencial
BTAL11

FII BTG Pactual
Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

Setembro 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, 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)

517

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

86,4

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

621

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

103,9

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,71

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

9,9%

Investidores¹

46.072

*WAULT*²

8,7
anos

Número de
Ativos³

11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,9

Contratos
Atípicos

100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)

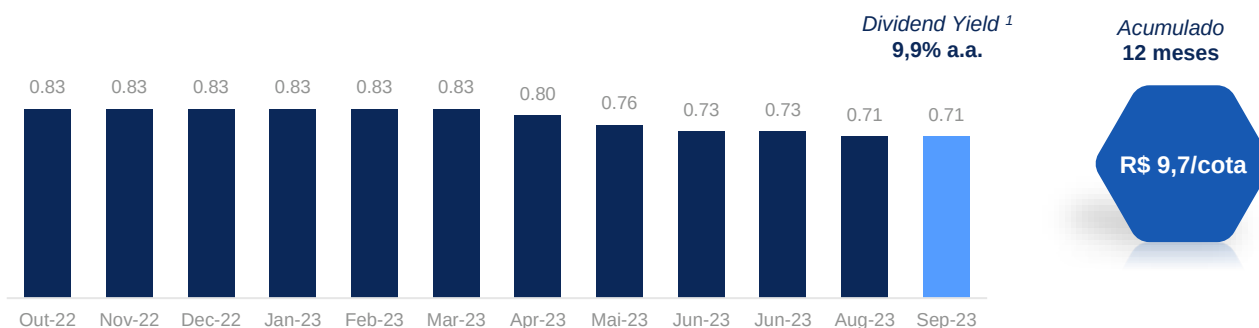
450

* (1) Data base 29/09/2023; (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 setembro/23, o BTAL apurou uma receita bruta total de R\$ 4,3 milhões (R\$ 0,73/cota), com resultado líquido (após despesas) de R\$ 3,8 milhões (R\$ 0,64/cota). O rendimento mensal anunciado foi de R\$ 0,71/cota (pagamento em 26 de outubro), representando um dividend yield anualizado de 9,9% a.a. sobre a cota de mercado ao final do mês de referência (8,2% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,09/cota de resultado a ser distribuído. O resultado do mês continuou sendo negativamente impactado pela inadimplência do pagamento de juros devido pelo Grupo Serpasa.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



Portfolio. Conforme mencionado em nossos relatórios gerenciais anteriores, em setembro, a Gestora optou por não realizar operações táticas no mercado secundário através da venda e compra parcial dos CRIs em carteira. 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. Reforçamos 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.

Update CRI Serpasa. A Serpasa não realizou o pagamento da parcela mensal de juros de setembro/23. A empresa segue com as negociações de venda de ativos imobiliários dos sócios. A Gestora, mantém o monitoramento do projeto e a evolução operacional da usina (canavial, colheita, moagem, produção, etc.).

Macro. Em setembro, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) fechou com alta de +0,26%, e no acumulado de 12 meses, o índice registra alta de 5,19%, o que configura uma elevação de 3,50% no ano. Seis dos nove grupos de produtos e serviços pesquisados tiveram alta em setembro. O maior impacto positivo (0,29 p.p) e a maior variação (1,40%) vieram de Transportes, seguido por Habitação (0,47% e 0,07 p.p.). Gasolina é o subitem que mais subiu em 2023, com alta acumulada de 16,18% no ano.

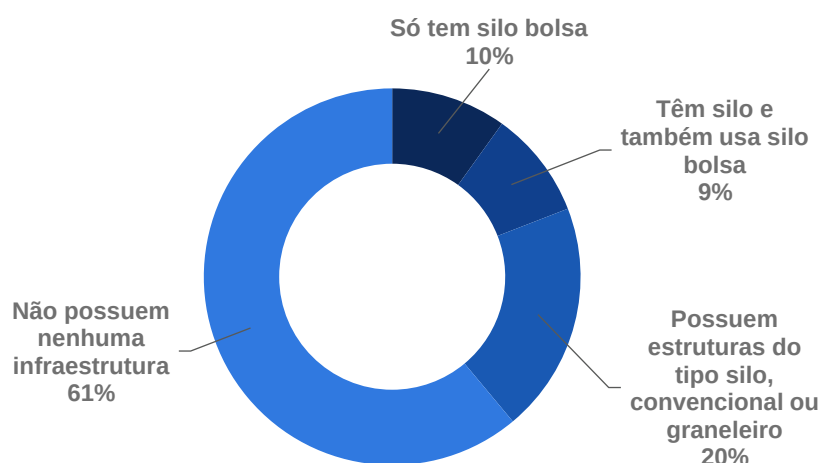
* (1) Conforme exposto no [Prospecto Definitivo](#) do fundo, a remuneração líquida anual projetada para o investidor era de aproximadamente 8,1% ao ano.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Logística e Infraestrutura. Segundo estudo realizado pela Esalq Log/CNA, 61% dos produtores de grãos não possuem estruturas de armazenagem nas fazendas sendo que desse total, 73% demonstram interesse em investir/construir silos e armazéns, desde que possuam uma taxa atrativa de juros para financiar esse investimento.

O relatório reforça a tendência do aumento do déficit de armazenagem resultando em uma crescente redução da margem de lucro operacional do produtor por ineficiência econômica. A falta de infraestrutura adequada de armazenagem de grãos é destacada como um dos principais fatores contrários ao crescimento da produção brasileira. De acordo com os números da confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil (CNA), o déficit atual é de 124,9 milhões de toneladas, dez vezes maior que o da safra 2009/10. Em comparação aos EUA, onde o índice de armazenagem de grãos armazenados nas próprias fazenda chega a 53%, no Brasil esse percentual gira em torno de 40% do total.

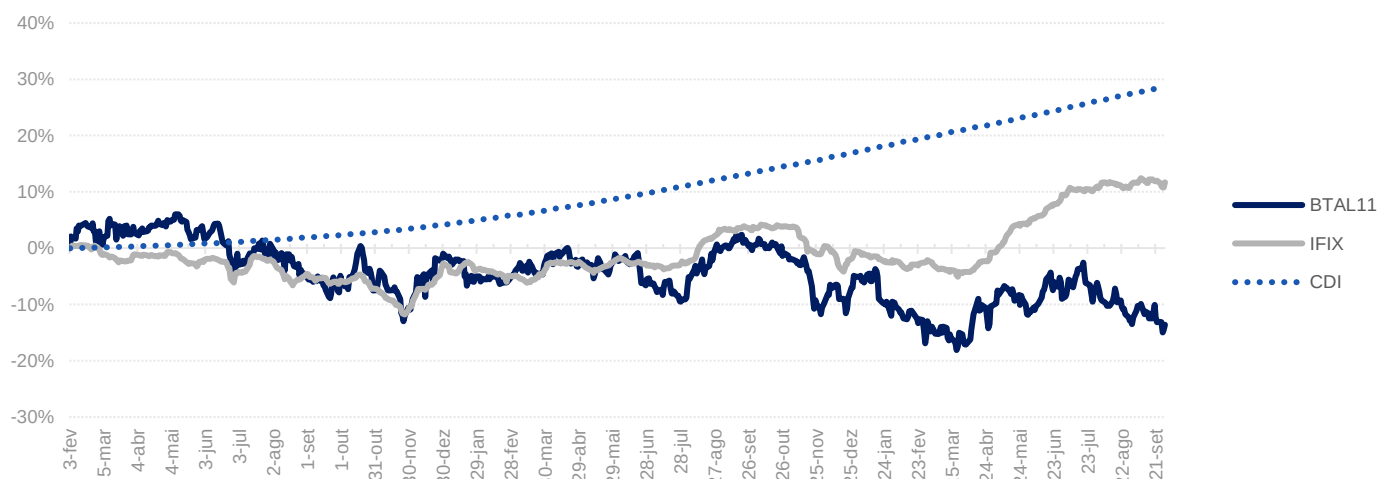
Infraestrutura de armazenagem no Brasil



* (1) Fonte: Globo Rural

COMENTÁRIO DO GESTOR

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



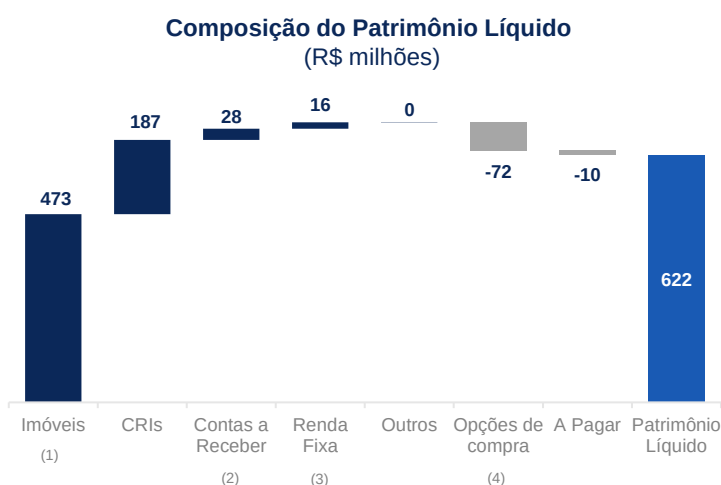
Em relação ao resultado de setembro, a cota a mercado do BTAL encerrou o mês em R\$ 86,4, representando uma queda de -0,12% frente ao mês anterior. Em 12 meses, o retorno do FII foi de -13,3% (vs. 8,3% do IFIX). Cabe ressaltar que o retorno total do Fundo já é líquido da provisão de impostos sobre ganho 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\$ 621 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 517 milhões. Portanto, um desconto de 17% do valor de negociação no mercado secundário em relação a cota patrimonial.

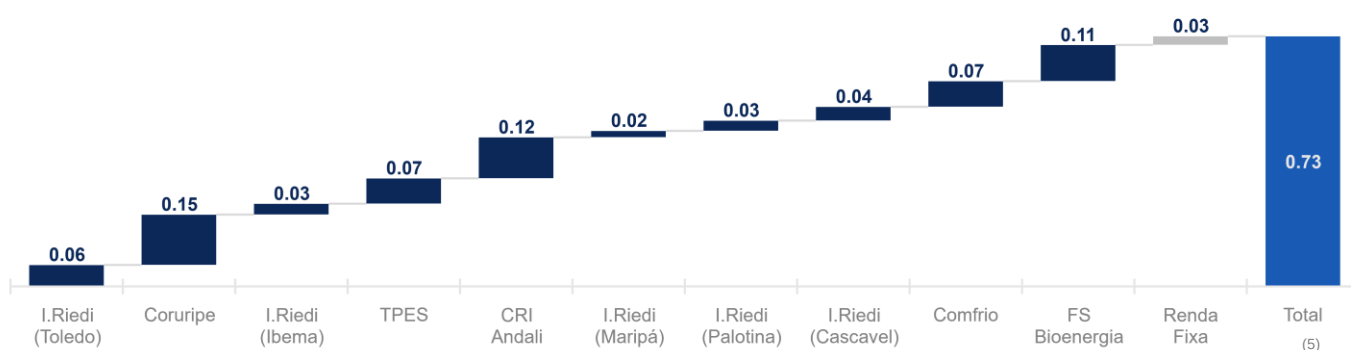
* (1) O fundo teve suas cotas negociadas em bolsa a partir de 04/02/2021; (2) Retorno acumulado do Fundo incorpora a variação da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos desde seu início até o fechamento do mês. (3) Cota base de R\$ 100,00. (4) <https://www.alvarezmarsal.com/>

COMPOSIÇÃO DO PORTFOLIO

Volume financeiro e concentração por tipo de ativo



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

PAGAMENTO DE PROVENTOS

Data base: 29/09/2023

Rendimento/cota: R\$ 0,71

Data de divulgação: 19/10/2023

Mês de referência: Setembro/2023

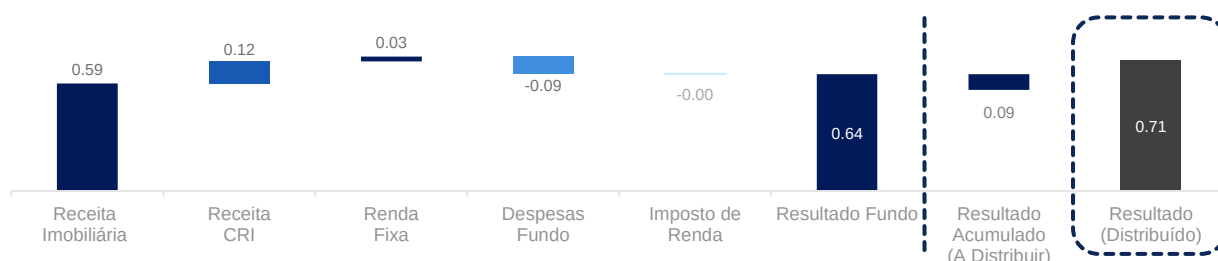
Data de pagamento: 26/10/2023 (18º dia útil do mês)

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)	Jul-23	Ago-23	Set-23	Acum. 2023	12M	Acum.
Receita Imobiliária	3,501	3,501	3,501	31,048	41,013	98,020
Receita CRI ¹	715	909	717	7,028	9,450	29,629
Renda Fixa ²	251	226	153	1,931	2,954	12,414
Ganhos de Capital CRI ³	667	609	-	6,061	9,233	23,023
Total Receitas	5,133	5,245	4,371	46,068	62,650	163,087
Despesa Fundo	-558	-544	-555	-4,782	-6,444	-17,585
Despesas Gerais	-	-	-	-	-	-
Despesa Financeira ⁴	-87	-46	-11	-402	-683	-2,671
Total Despesas	-645	-590	-566	-5,185	-7,127	-20,257
Resultado Fundo	4,489	4,655	3,805	40,883	55,524	142,830
Resultado Fundo / cota	0.75	0.78	0.64	6.83	9.28	23.87
Rendimento Distribuído / Cota	0.73	0.71	0.71	6.93	9.42	23.77
Rend. Dist / Rend. Total¹	97%	91%	112%	101%	102%	100%

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

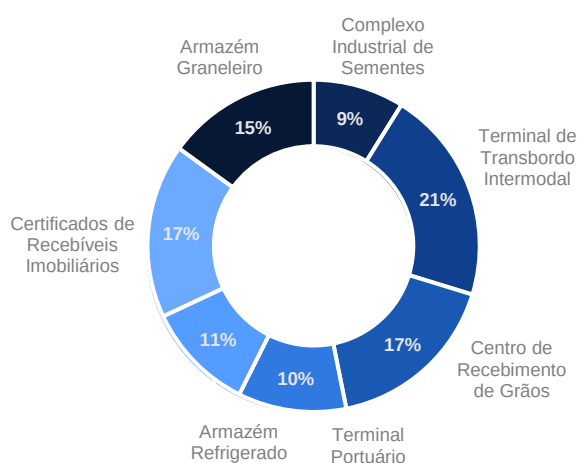


(1) Corresponde a: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano e (b) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano.; (2) Receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (3) Receita não operacional em conexão com operações de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

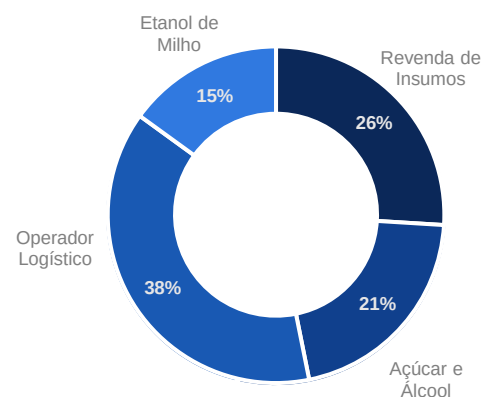
Tipo de Ativo

(% receita imobiliária contratada)



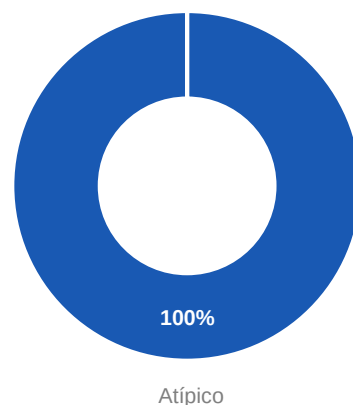
Perfil do Locatário

(% receita imobiliária contratada)



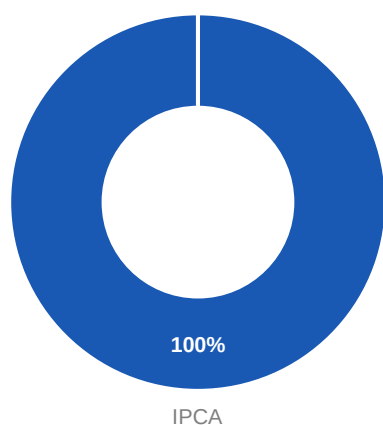
Tipo de contrato

(% receita imobiliária contratada)



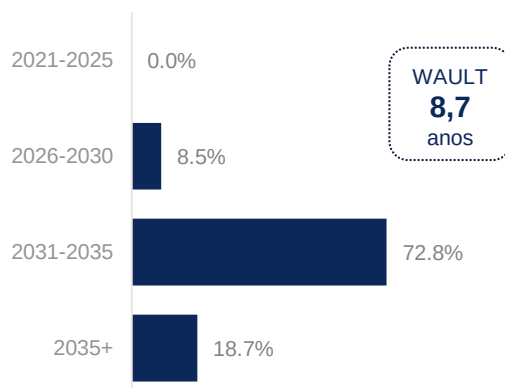
Indexador

(% receita imobiliária contratada)



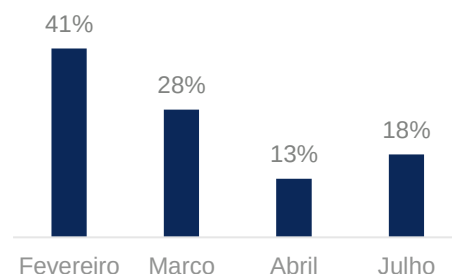
Vencimento dos Contratos

(% receita imobiliária contratada)



Mês de Reajuste (2024)

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



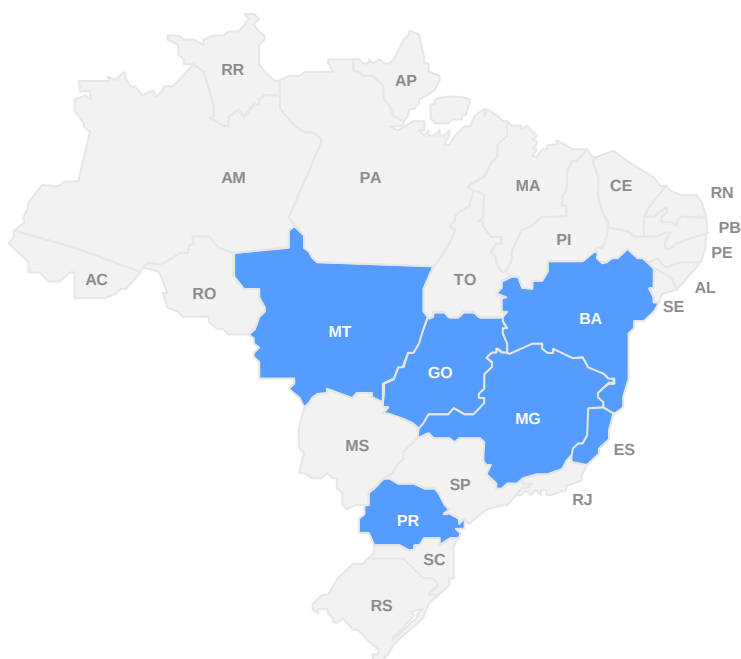
(1) Não inclui receita financeira dos CRIs: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano, e (b) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano. Representa o percentual da receita imobiliária contratada que irá sofrer reajuste no valor do aluguel considerando o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

CARTEIRA DE ATIVOS

Localização

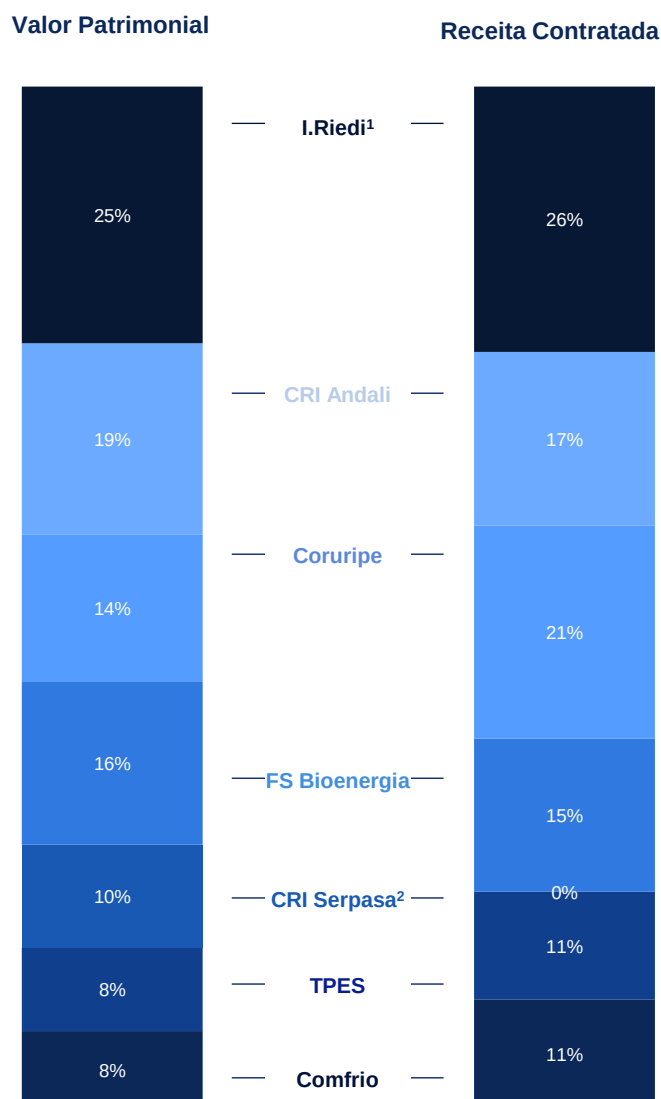
(# de ativos e % da receita contratada por Estado)

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. (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. Em agosto de 2023, a cia não realizou o pagamento da parcela devida referente ao CRI Serpasa.

PORTFOLIO

R\$ 555 mi
Ativos adquiridos

10,7 %
Cap rate médio

8,7 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

8,7 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



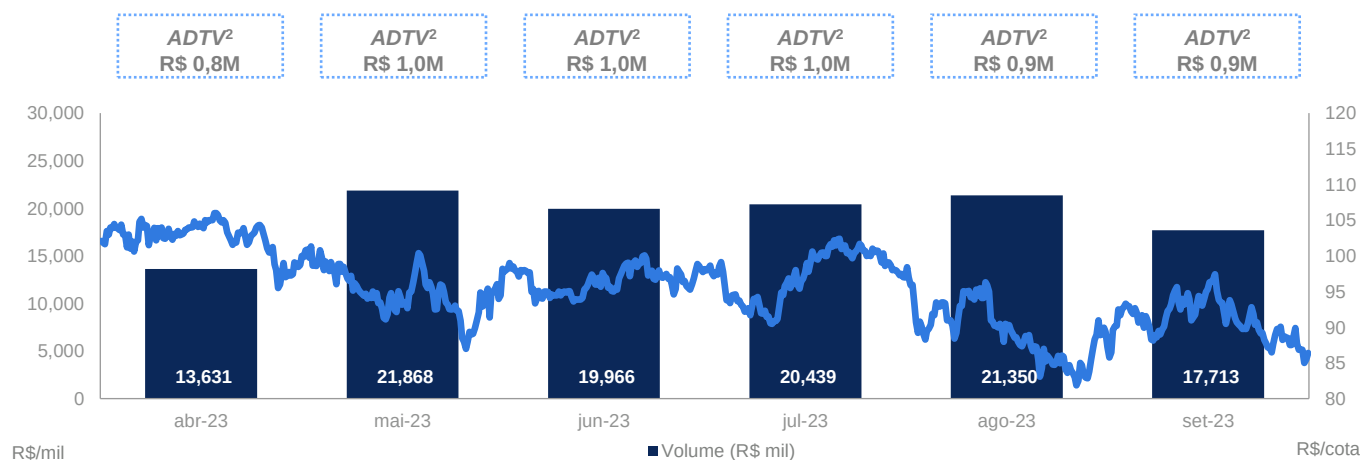
I.Riedi

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	-0.1%	-9.1%	-13.3%	-6.2%
BTAL11 ⁴	-0.1%	-9.1%	-13.3%	-6.2%
IFIX	0.2%	12.3%	8.3%	19.2%
CDI Líquido ¹	0.8%	8.5%	11.5%	22.0%

(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>

