

BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA

Relatório Gerencial
BTAL11

FII BTG Pactual
Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

Outubro 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)

489

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

81,7

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

625

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

104,5

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,68

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

10,0%

Investidores¹

45.799

*WAULT*²

8,6
anos

Número de
Ativos³

11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,8

Contratos
Atípicos

100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)

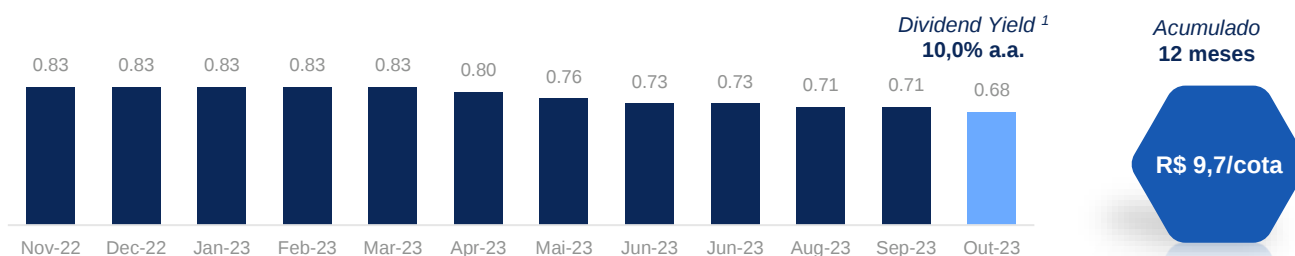
450

* (1) Data base 31/10/2023; (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 outubro/23, o BTAL apurou uma receita bruta total de R\$ 4,5 milhões (R\$ 0,77/cota), com resultado líquido (após despesas) de R\$ 3,8 milhões (R\$ 0,64/cota). O rendimento mensal anunciado foi de R\$ 0,68/cota (pagamento em 28 de novembro), representando um dividend yield anualizado de 10,0% a.a. sobre a cota de mercado ao final do mês de referência (7,8% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,09/cota de resultado a ser distribuído.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



Portfolio. Em outubro, a Gestora optou por não realizar operações táticas no mercado secundário, envolvendo a venda e compra parcial dos CRIs em nossa carteira. Essas operações têm como objetivo principal liberar a correção monetária acumulada e não distribuída do IPCA nos ativos imobiliários financeiros, de forma a adiantar essa remuneração aos nossos investidores. Reforçamos que essas transações sempre tiveram viés oportunístico e não podem ser consideradas como recorrentes, o que, consequentemente, pode afetar o montante de proventos a ser distribuído em determinado período. Desde a criação do Fundo, essas operações permitiram a antecipação da distribuição de aproximadamente R\$ 3,8/cota em IPCA acumulado nos títulos. É de discricionariedade da gestão antecipar ou não essa distribuição, sendo certo que o valor implícito nos títulos sempre será distribuído integralmente aos investidores ao longo do tempo.

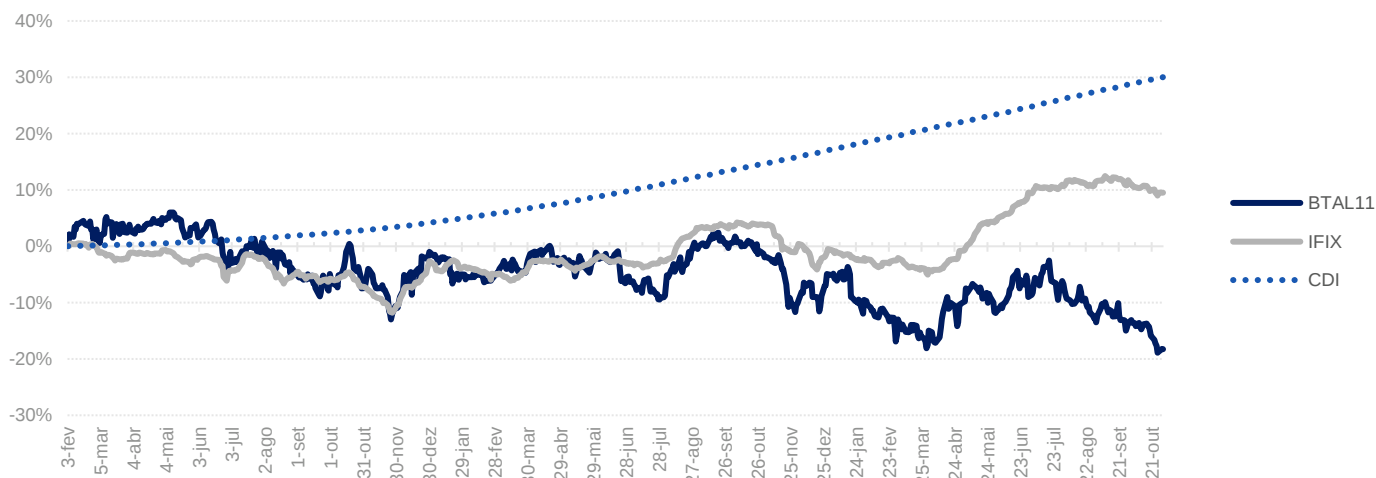
Após quase 3 anos desde o início da estratégia do BTAL, que teve início em fevereiro de 2021, o Fundo recebeu até o momento R\$ 5 milhões referentes aos prêmios das opções de recompra devidos pelos locatários para exercício futuro da opção. No entanto, é importante ressaltar que esses valores ainda não foram distribuídos aos cotistas. Em conformidade com a Administradora, eles só serão reconhecidos como resultado caso ocorra inadimplência ou não exercício de recompra do ativo.

Update CRI Serpasa. A Serpasa realizou o pagamento parcial da parcela mensal de juros de outubro/23. A empresa segue no processo de venda de ativos imobiliários dos sócios de forma a fortalecer sua posição de caixa para cumprir com pagamentos dos seus credores. A Gestora segue monitoramento o projeto e a evolução operacional da usina (colheita, moagem, produção, etc.). Reforçamos que a falta de pontualidade, recorrência e totalidade desses pagamentos têm afetado o nível de distribuição de proventos do BTAL. A Gestão está trabalhando em alternativas de estrutura para fortalecer sua posição como credora, bem como retomar o fluxo de pagamentos constantes o mais rapidamente possível.

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



Em relação ao resultado de outubro, a cota a mercado do BTAL encerrou o mês em R\$ 81,7, representando uma queda de 5,4% frente ao mês anterior. Em 12 meses, o retorno do FII foi de -17,2% (vs. 5,5% 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\$ 625 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 489 milhões. Portanto, um desconto de 22% do valor de negociação no mercado secundário em relação a cota patrimonial.

Macro. Em outubro, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) fechou com alta de +0,24%, e no acumulado de 12 meses, o índice registra alta de 4,82%. No ano, a inflação acumulado é de 3,75% no ano. O resultado do mês indicou pequena desaceleração após alta de 0,26% em setembro. O maior impacto positivo veio dos preços de passagens aéreas, que acumularam alta de 23,7% contra o mês anterior. Apesar do resultado fechar abaixo das expectativas do mercado, que projetava alta de 0,29% em outubro, no acumulado de 12 meses, o indicador mantém-se fora do intervalo das metas de inflação perseguidas pelo Banco Central. A meta é de 3,25%, com tolerância entre 1,75% e 4,75%.

* (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/>

COMENTÁRIO DO GESTOR

Logística e Infraestrutura. À medida que o Brasil avança na temporada de plantio, a ansiedade se instala em relação ao clima e aos desafios logísticos que definirão o resultado da safra de soja e milho do país. Os modelos climáticos trazem boas notícias para a próxima semana, prometendo uma quantidade generosa de chuvas no norte do Brasil. No entanto, a seca prolongada já deixou algum impacto, especialmente no Mato Grosso, o principal estado produtor. Algumas áreas na região já enfrentam a necessidade de replantio, enquanto em outras, o ciclo da cultura foi encurtado.

Segundo o 2º Levantamento da Safra de Grãos, divulgado pela Companhia Nacional de Abastecimento (Conab) no início de novembro, a produção brasileira de grãos na safra 2023/2024 deverá atingir 316,7 milhões de toneladas. Apesar de ser um número significativo, é importante ressaltar que esse volume é 1,5% (ou 4,7 milhões de toneladas) menor do que o obtido na safra anterior, em 2022/23. A segunda estimativa revela um aumento de 0,5% na área cultivada, totalizando 78,9 milhões de hectares. Essa projeção não se restringe apenas às culturas de primeira safra, que são plantadas até o final de dezembro, mas também inclui as culturas de segunda e terceira safras, bem como as de inverno, cujos plantios são concluídos em junho.

Apesar dos desafios enfrentados, no período de janeiro a setembro de 2023, as exportações do agronegócio brasileiro atingiram a marca histórica de US\$ 126 bilhões, demonstrando um crescimento de 3,6% em relação ao mesmo período do ano anterior, que registrou US\$ 122 bilhões. Os grandes responsáveis por esse desempenho favorável foram as vendas de soja em grãos e milho.

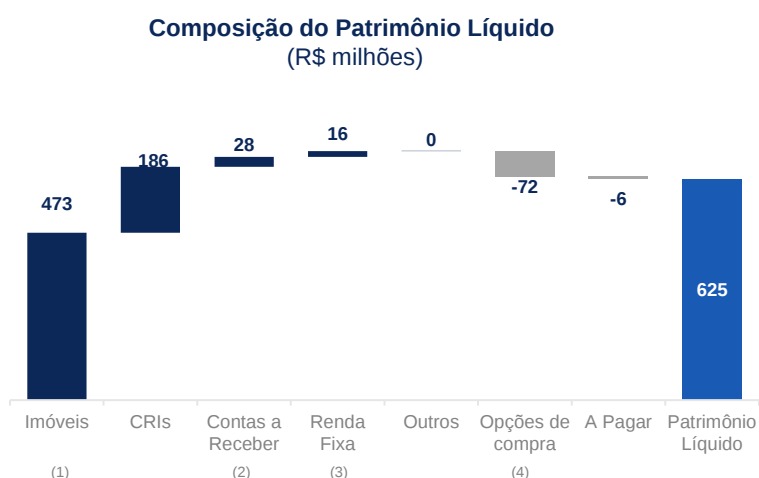
O programa de exportação de milho e soja brasileira tem apresentado um crescimento notável. Contudo, enfrentamos dificuldades decorrentes dos gargalos logísticos. Embora nossos produtos sejam altamente competitivos no mercado global, a infraestrutura limitada tem impactado negativamente na eficiência da movimentação das mercadorias, comprometendo nossa capacidade de atender à crescente demanda internacional.

A falta de uma infraestrutura adequada para o escoamento e armazenamento de grãos acarreta perdas na comercialização de produtos agrícolas, além de aumentar a volatilidade e os custos de frete. Diante dessa situação, surge uma excelente oportunidade de investimento e crescimento para o BTAL. Nosso objetivo é adquirir ou construir ativos de escoamento e armazenagem ao longo de toda a cadeia logística do agronegócio, principalmente em regiões onde a falta de infraestrutura é mais evidente.

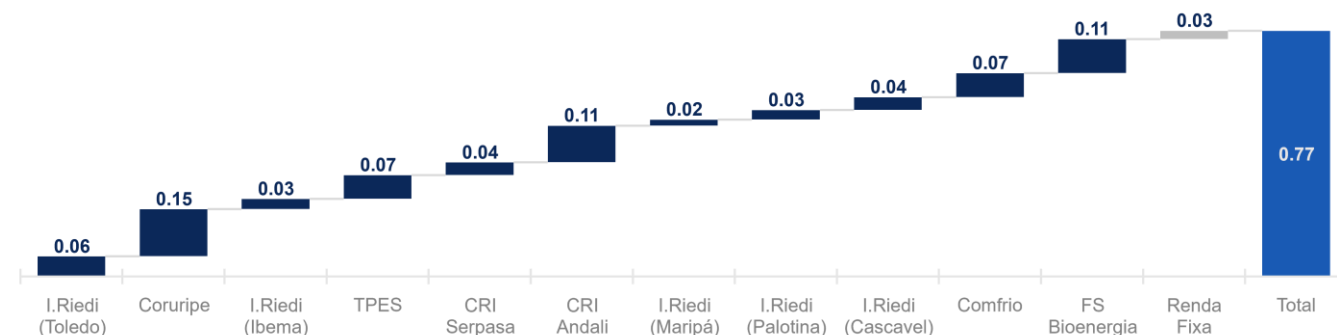
* (1) Fonte: Companhia Nacional de Abastecimento (Conab) e Secretaria de Comércio e Relações Internacionais do Ministério da Agricultura e Pecuária (SCRI/Mapa)

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: 31/10/2023

Rendimento/cota: R\$ 0,68

Data de divulgação: 21/10/2023

Mês de referência: Outubro/2023

Data de pagamento: 28/10/2023 (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	Out-23	Acum. 2023	12M	Acum.
Receita Imobiliária	3,501	3,501	3,501	3,501	34,549	41,317	101,520
Receita CRI ¹	715	909	717	921	7,949	9,234	30,551
Renda Fixa ²	251	226	153	156	2,087	2,716	12,570
Ganhos de Capital CRI ³	667	609	-	-	6,061	7,864	23,023
Total Receitas	5,133	5,245	4,371	4,578	50,646	61,130	167,665
Despesa Fundo	-558	-544	-555	-481	-5,263	-6,361	-18,066
Despesas Gerais	-	-	-	-	-	-	-
Imposto de Renda ⁴	-87	-46	-11	-18	-420	-577	-2,689
Total Despesas	-645	-590	-566	-498	-5,683	-6,938	-20,755
Resultado Fundo	4,489	4,655	3,805	4,080	44,963	54,192	146,910
Resultado Fundo / cota	0.75	0.78	0.64	0.68	7.52	9.06	24.56
Rendimento Distribuído / Cota	0.73	0.71	0.71	0.68	7.61	9.27	24.45
Rend. Dist / Rend. Total¹	97%	91%	112%	100%	101%	102%	100%

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

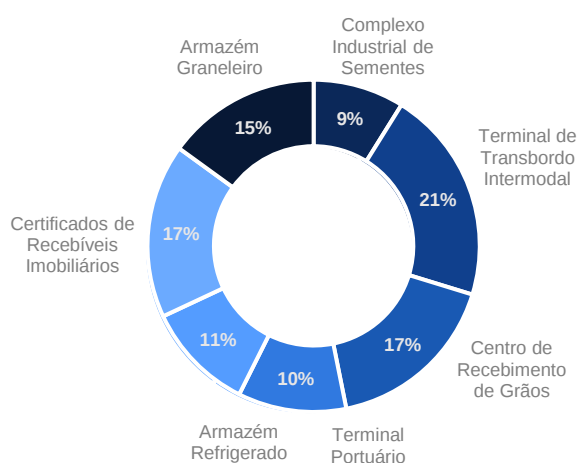


(1) Corresponde a: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano e (b) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano.; (2) Receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (3) Receita não operacional em conexão com operações de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

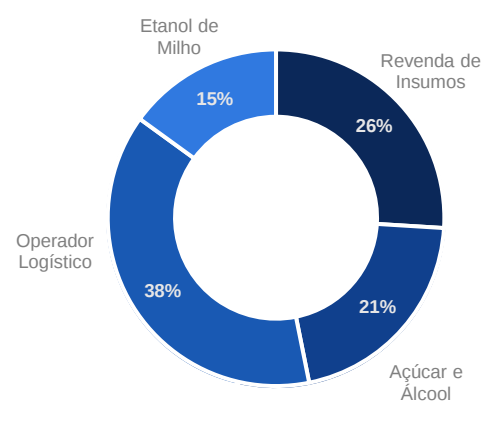
Tipo de Ativo

(% receita imobiliária contratada)



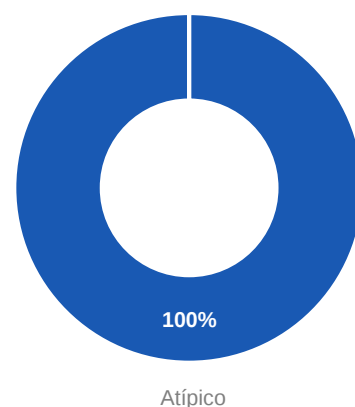
Perfil do Locatário

(% receita imobiliária contratada)



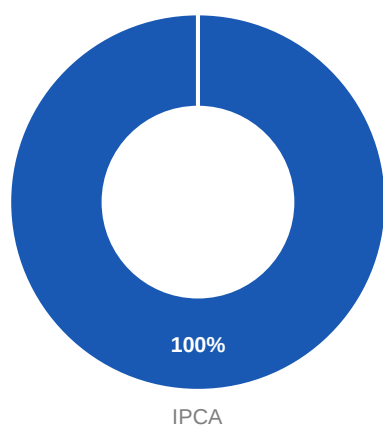
Tipo de contrato

(% receita imobiliária contratada)



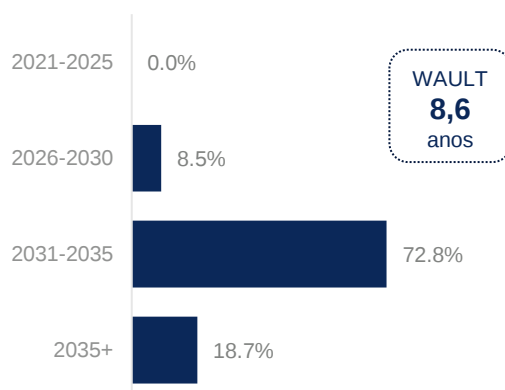
Indexador

(% receita imobiliária contratada)



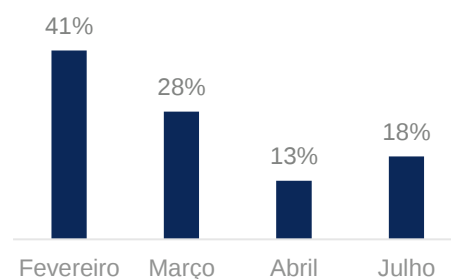
Vencimento dos Contratos

(% receita imobiliária contratada)



Mês de Reajuste (2024)

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



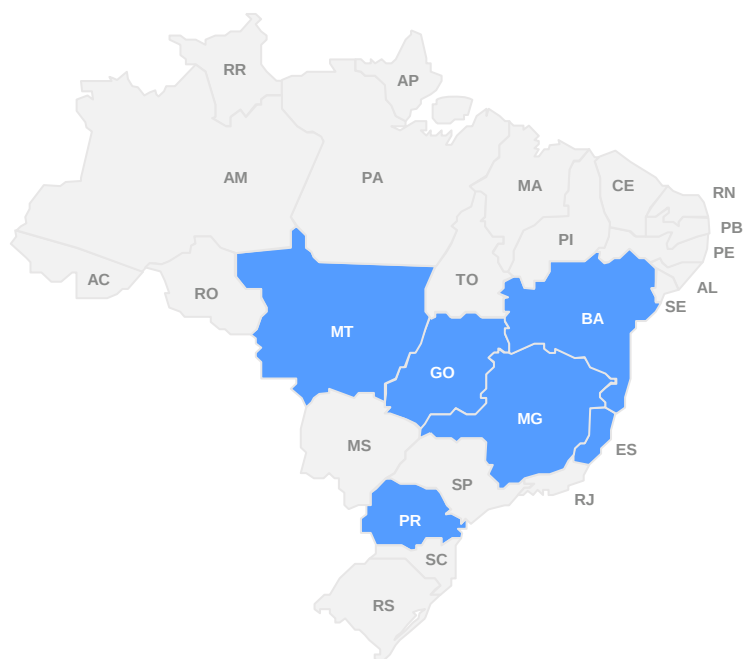
(1) Não inclui receita financeira dos CRIs: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano, e (b) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano. Representa o percentual da receita imobiliária contratada que irá sofrer reajuste no valor do aluguel considerando o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

CARTEIRA DE ATIVOS

Localização

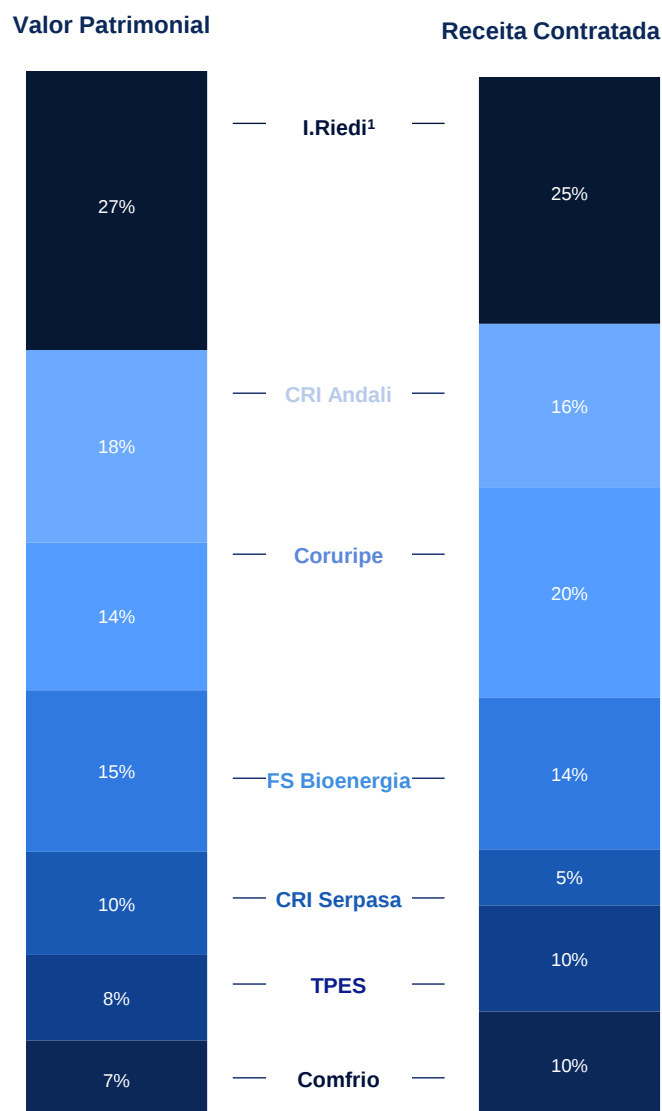
(# de ativos e % da receita contratada por Estado)

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.

PORTFOLIO

R\$ 555 mi
Ativos adquiridos

10,7 %
Cap rate médio

8,6 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

8,6 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



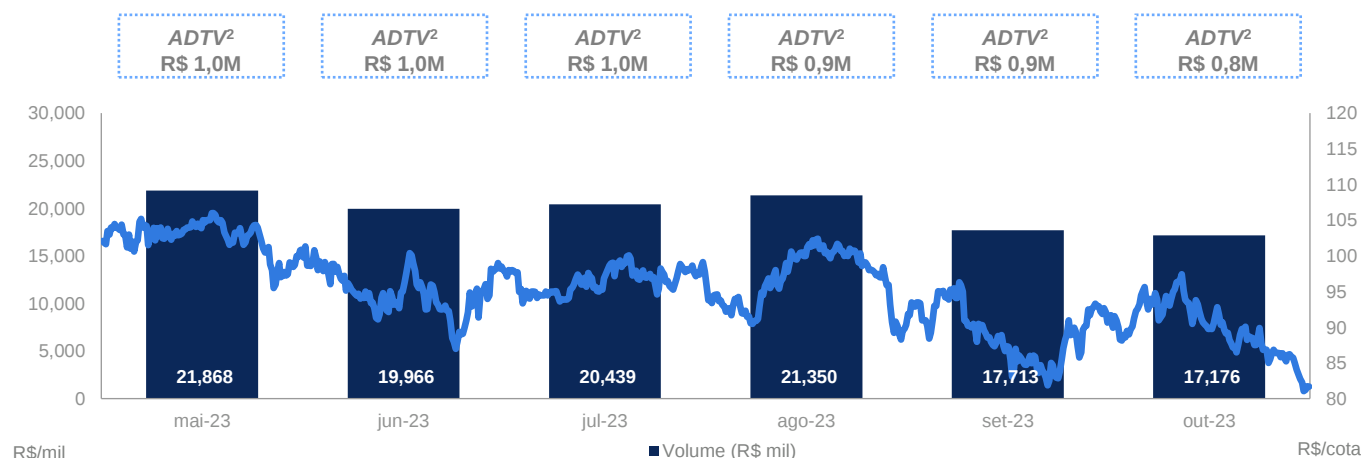
I.Riedi

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	-5.4%	-14.0%	-17.2%	-11.7%
BTAL11 ⁴	-5.4%	-14.0%	-17.2%	-11.7%
IFIX	-2.0%	10.1%	5.5%	17.9%
CDI Líquido ¹	0.8%	9.4%	11.4%	22.5%

(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>

