

BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA

Relatório Gerencial
BTAL11

FII BTG Pactual
Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

Novembro 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)

437

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

73,0

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

628

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

104,9

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,64

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

10,5%

Investidores¹

45.547

*WAULT*²

8,5
anos

Número de
Ativos³

11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

1,0

Contratos
Atípicos

100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)

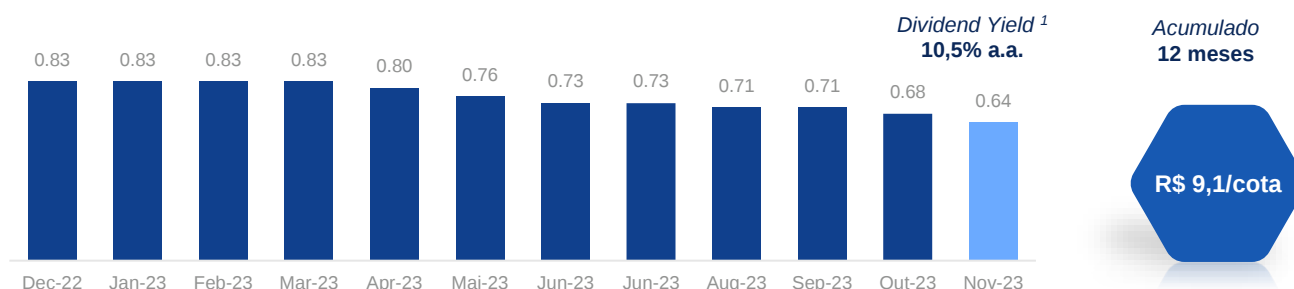
450

* (1) Data base 30/11/2023; (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 novembro/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\$ 0,64/cota (pagamento ocorreu em 27 de dezembro), representando um dividend yield anualizado de 10,5% a.a. sobre a cota de mercado ao final do mês de referência (7,3% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,09/cota de resultado a ser distribuído.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



Portfólio. Conforme indicado em nossos últimos relatórios gerenciais, a Gestora optou por não realizar operações táticas no mercado secundário através da venda e compra parcial dos CRIs em carteira em novembro. 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. Temos reforçado 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.

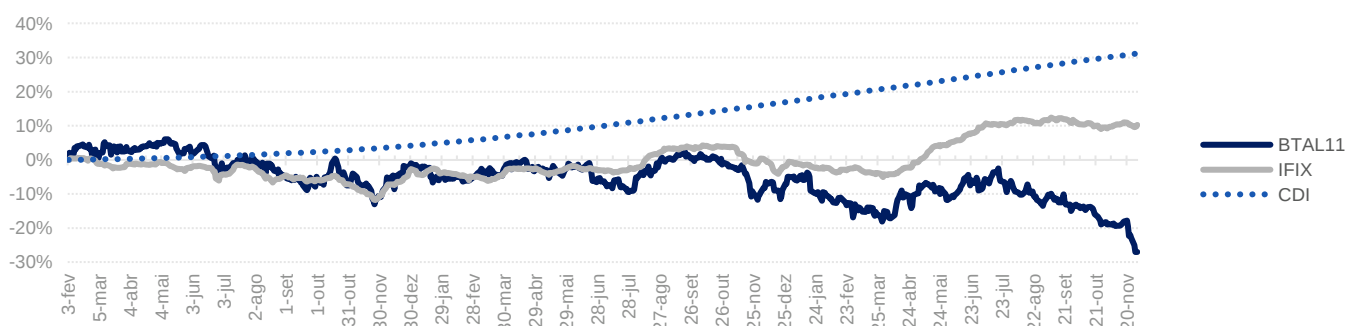
Update CRI Serpasa. Conforme mencionado em nosso último relatório gerencial, a empresa segue no processo de venda de ativos imobiliários dos sócios de forma a fortalecer sua posição de caixa para cumprir com pagamentos dos seus credores. Nesse sentido, a cia realizou a venda parcial da Fazenda Varjada Grande, cujas matrículas estavam em garantia para outras operações de crédito. Os recursos foram utilizados para readequação da estrutura de capital e melhoria da liquidez. A Serpasa não realizou o pagamento da parcela mensal de juros de novembro/23.

A Gestora segue monitorando o projeto e a evolução operacional da usina (colheita, moagem, produção, etc.), e continua trabalhando em alternativas de estrutura para fortalecer sua posição atual como credora, bem como retomar o fluxo de pagamentos constantes o mais rapidamente possível. Cabe destacar que, o CRI Serpasa, detido pelo BTAL, possui entre suas garantias: (i) alienação fiduciária do imóvel rural denominado Fazenda Santo Antônio e fiança dos acionistas da cia.

* (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 novembro, a cota a mercado do BTAL11 encerrou o mês em R\$ 73,0, representando uma queda de 10,7% frente ao mês anterior. Em 12 meses o retorno do FII foi de -18,4% (vs. 10,8% do IFIX). Cabe ressaltar que o retorno total do Fundo já é líquido da provisão de impostos sobre ganho de capital total e despesas do Fundo, enquanto a metodologia do IFIX considera a valorização bruta das cotas dos fundos que compõem o índice e seus rendimentos.

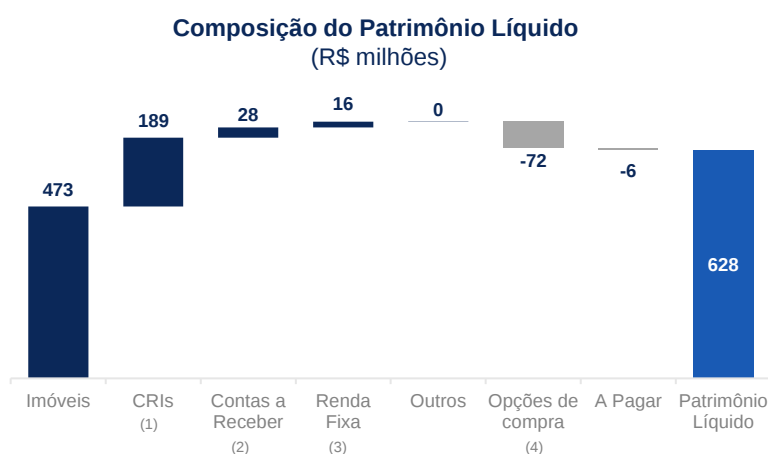
Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 628 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 437 milhões, um desconto de 30% do valor de negociação no mercado secundário em relação a cota patrimonial. Conforme destacado em nosso último relatório gerencial, desde o início da estratégia 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 de recompra. 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.

Macro. Em novembro, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) fechou com alta 0,28%, abaixo das expectativas de mercado de 0,30%, totalizando 4,68% no acumulado 12 meses ante 4,82% apurados em outubro. O grupo de alimentação e bebidas foi o principal impacto para alta no mês (+0,63%) puxado pelos alimentos in natura no subgrupo alimentação no domicílio que apresentou alta de +0,75%. Por conta do El Niño, o aumento das chuvas e as elevadas temperaturas influenciaram na colheita dos alimentos, em especial os mais suscetíveis às condições climáticas adversas. Por outro lado, alguns grupos apresentaram queda em função da Black Friday como comunicação (-0,50%), artigos de residência (-0,42%) e vestuário (-0,35%). Além disso, as previsões de inflação sofreram um ligeiro ajuste em novembro, para níveis de 4,3%¹ para 2023 e 4,3%¹ para 2024, ainda acima da meta de 3,0% no próximo ano.

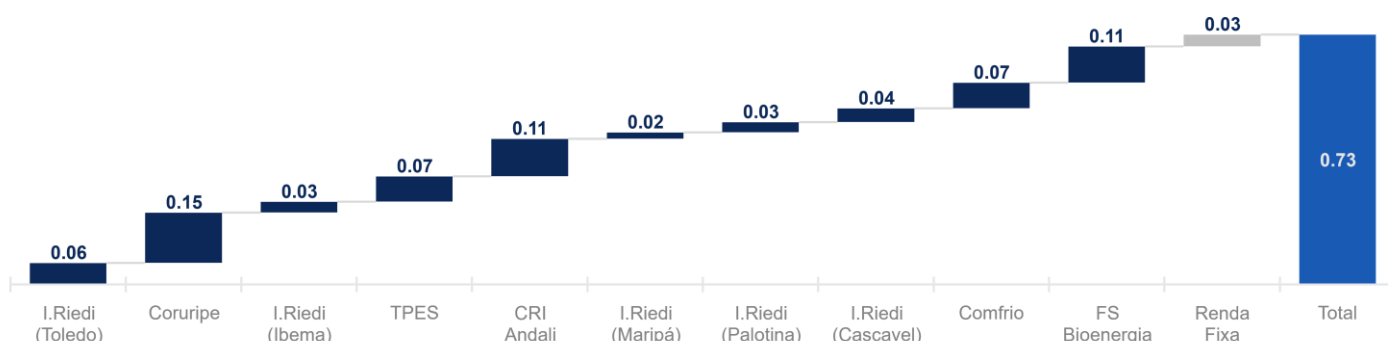
* (1) O fundo teve suas cotas negociadas em bolsa a partir de 04/02/2021; (2) Retorno acumulado do Fundo incorpora a variação da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos desde seu início até o fechamento do mês. (3) Cota base de R\$ 100,00. (4) <https://www.alvarezmarsal.com/>

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: 30/11/2023

Rendimento/cota: R\$ 0,64

Data de divulgação: 19/12/2023

Mês de referência: Novembro/2023

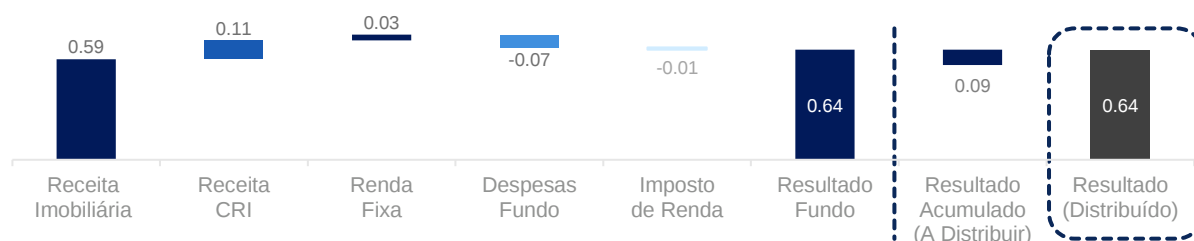
Data de pagamento: 27/12/2023 (18º dia útil do mês)

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)	Set-23	Out-23	Nov-23	Acum. 2023	12M	Acum.
Receita Imobiliária	3,501	3,501	3,501	38,050	41,342	105,021
Receita CRI ¹	717	921	655	8,605	9,264	31,206
Renda Fixa ²	153	156	207	2,294	2,584	12,778
Ganhos de Capital CRI ³	-	-	-	6,061	7,255	23,023
Total Receitas	4,371	4,578	4,363	55,009	60,446	172,028
Despesa Fundo	-555	-481	-447	-5,710	-6,251	-18,513
Despesas Gerais	-	-	-	-	-	-
Imposto de Renda ⁴	-11	-18	-77	-497	-562	-2,766
Total Despesas	-566	-498	-525	-6,207	-6,814	-21,279
Resultado Fundo	3,805	4,080	3,839	48,802	53,632	150,749
Resultado Fundo / cota	0.64	0.68	0.64	8.16	8.96	25.20
Rendimento Distribuído / Cota	0.71	0.68	0.64	8.25	9.08	25.09
Rend. Dist / Rend. Total¹	112%	100%	100%	101%	101%	100%

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

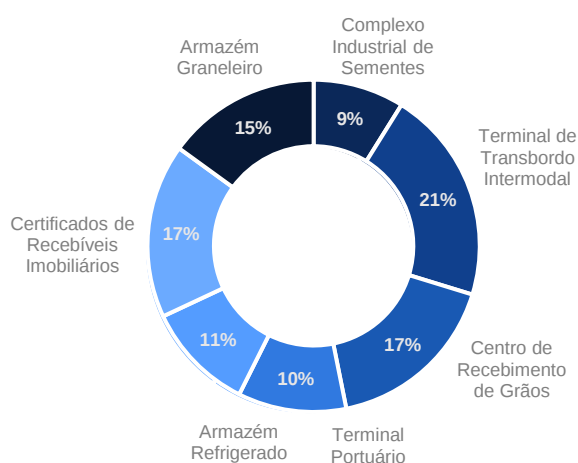


(1) Corresponde a: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano e (b) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano.; (2) Receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (3) Receita não operacional em conexão com operações de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

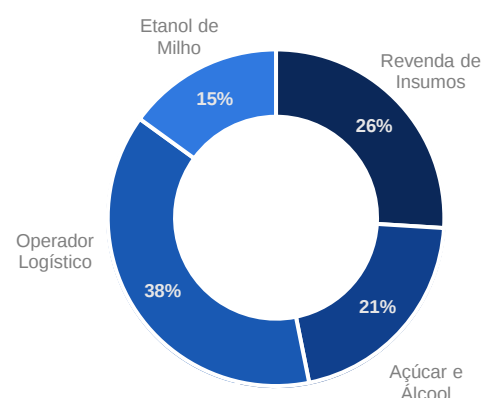
Tipo de Ativo

(% receita imobiliária contratada)



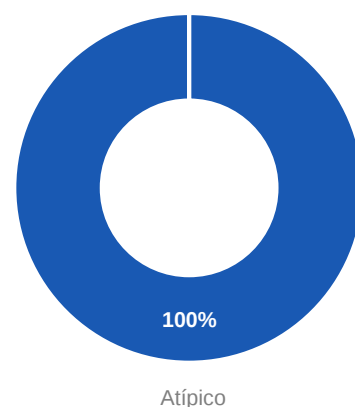
Perfil do Locatário

(% receita imobiliária contratada)



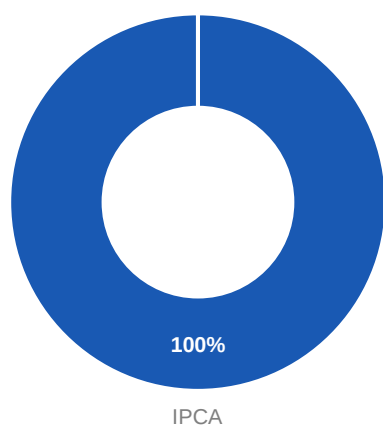
Tipo de contrato

(% receita imobiliária contratada)



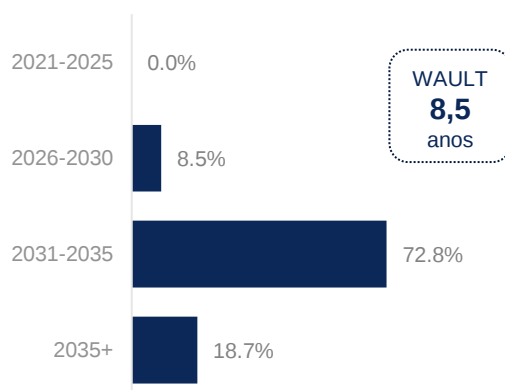
Indexador

(% receita imobiliária contratada)



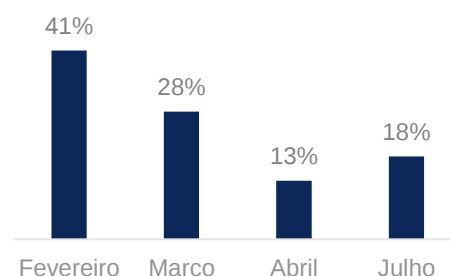
Vencimento dos Contratos

(% receita imobiliária contratada)



Mês de Reajuste (2024)

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



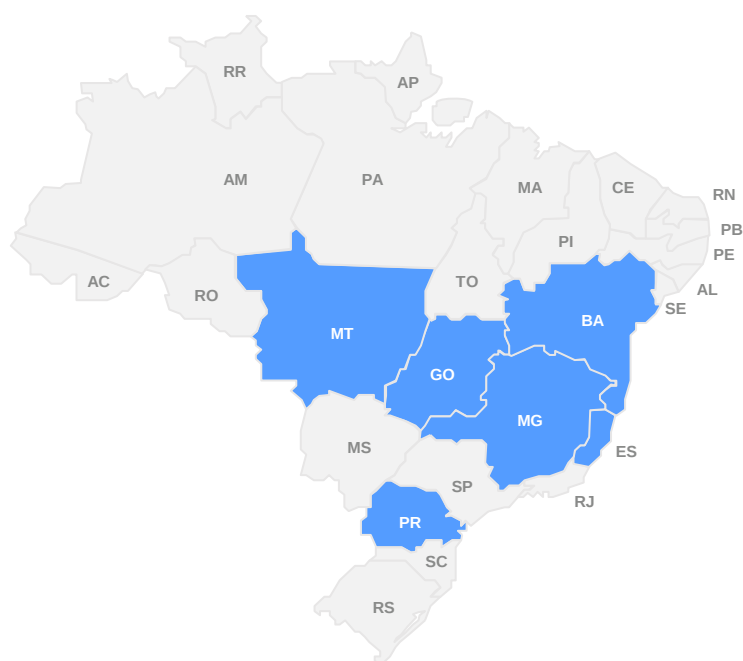
(1) Não inclui receita financeira dos CRIs: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano, e (b) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano. Representa o percentual da receita imobiliária contratada que irá sofrer reajuste no valor do aluguel considerando o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

CARTEIRA DE ATIVOS

Localização

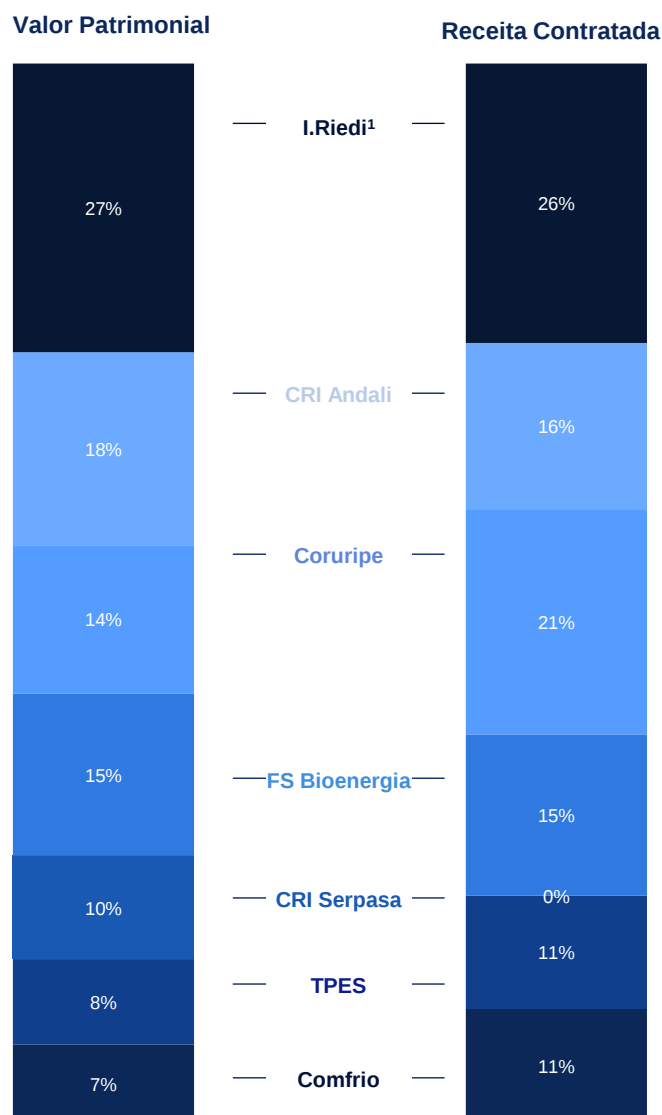
(# de ativos e % da receita contratada por Estado)

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

8,5 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

8,5 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



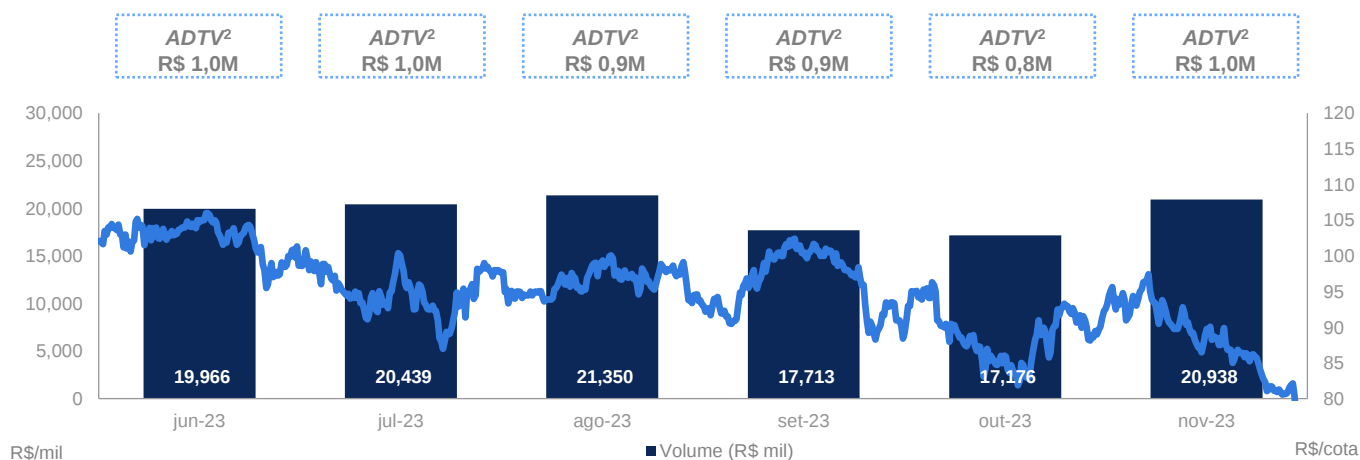
I.Riedi

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	-10.6%	-23.2%	-18.5%	-18.3%
BTAL11⁴	-10.6%	-23.2%	-18.5%	-18.3%
IFIX	0.7%	10.8%	10.8%	23.9%
CDI Líquido¹	0.8%	10.3%	11.3%	22.9%

(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>

