

BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA

Relatório Gerencial
BTAL11

FII BTG Pactual
Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

Fevereiro 2024



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)

423

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

70,7

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

632

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

105,6

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,65

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

11,0%

Investidores¹

44.948

*WAULT*²

8,3
anos

Número de
Ativos³

11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,9

Contratos
Atípicos

100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)

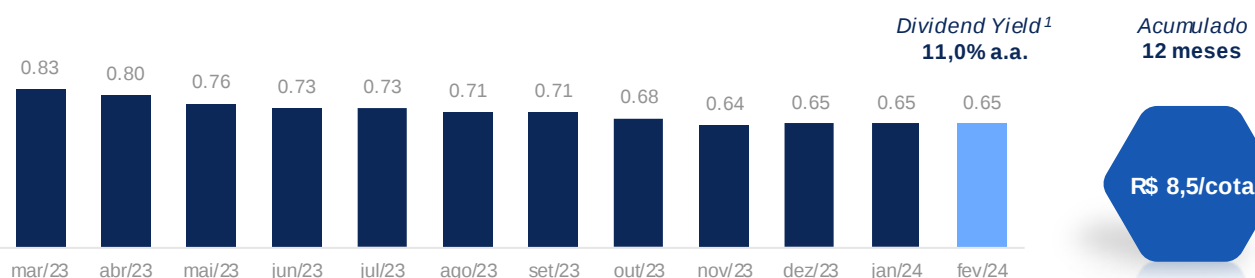
450

* (1) Data base 31/01/2024; (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) Portfólio atualizado com base no fechamento do mês. O portfólio retine 11 (onze) ativos-avo, 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 fevereiro/24, o BTAL apurou uma receita bruta total de R\$ 4,4 milhões (R\$ 0,73/cota), com resultado líquido (após despesas) de R\$ 3,9 milhões (R\$ 0,66/cota). O rendimento mensal anunciado foi de R\$ 0,65/cota (pagamento ocorreu em 26 de março), representando um dividend yield anualizado de 11,0% a.a. sobre a cota de mercado ao final do mês de referência (7,4% sobre a cota patrimonial), e acumulando R\$ 0,08/cota de resultado a ser distribuído.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



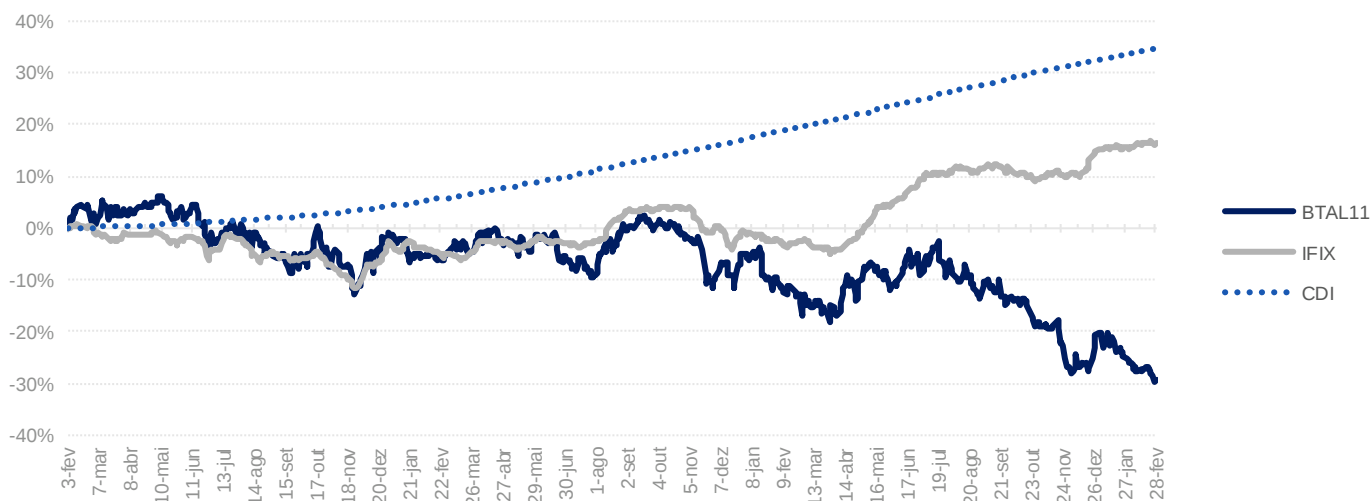
Macro. No mês de fevereiro, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) apresentou uma surpreendente elevação de 0,83%, superando as expectativas do mercado, que aguardava um aumento de 0,78% em relação a janeiro. Este resultado marca uma aceleração em comparação com o mês anterior, visto que o IPCA havia registrado um aumento de 0,42% em janeiro e de 0,84% em fevereiro de 2023. No acumulado de 12 meses, a inflação atingiu 4,50%. Em fevereiro, sete grupos do IPCA registraram alta, com destaque para o grupo de Educação, com contribuição de 0,29 ponto percentual, e o grupo de Alimentação e Bebidas, que teve uma relevante contribuição de 0,20 ponto percentual para o índice geral.

Update CRI Serpasa. Em fevereiro, a Serpasa deixou de realizar o pagamento da parcela de juros devida ao Fundo. A equipe segue monitorando o andamento do projeto e o desempenho operacional da usina, abrangendo colheita, moagem, produção, etc. Vale ressaltar, que a falta de pontualidade e frequência dos pagamentos impacta negativamente a distribuição de rendimentos recorrentes do BTAL. A Gestão segue empenhada em buscar soluções estruturais para fortalecer a posição do Fundo como credor e restabelecer o fluxo de pagamentos de forma consistente o mais rápido 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)



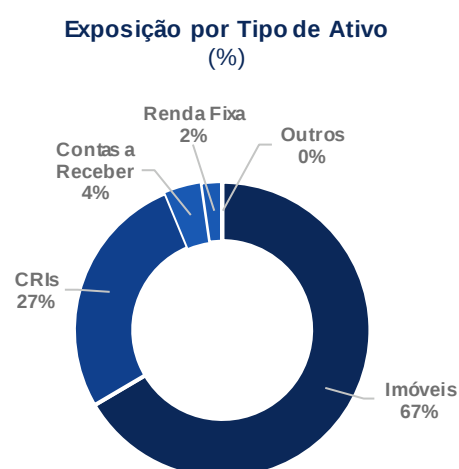
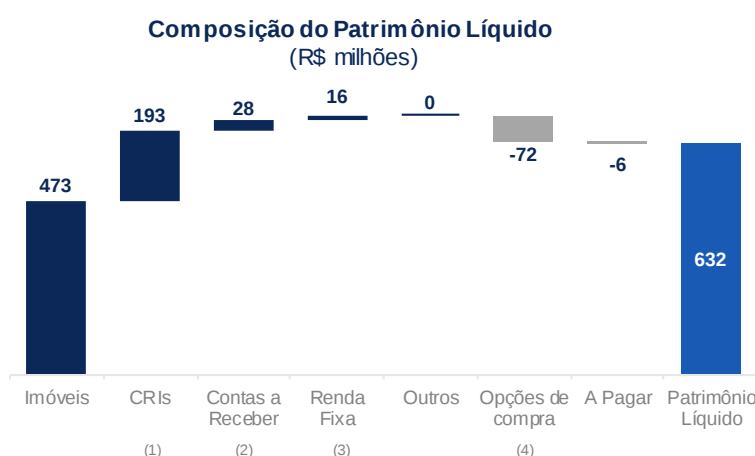
Em relação ao resultado de fevereiro, a cota a mercado do BTAL11 encerrou o mês em R\$ 70,7, representando uma queda de 5,0% frente ao mês anterior. Em 12 meses o retorno do FII foi de -17,3% (vs. 19,6% do IFIX). Cabe ressaltar que o retorno total do Fundo já é líquido da provisão de impostos sobre ganho 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\$ 632 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 423 milhões, um desconto de 33% do valor de negociação no mercado secundário em relação a cota patrimonial.

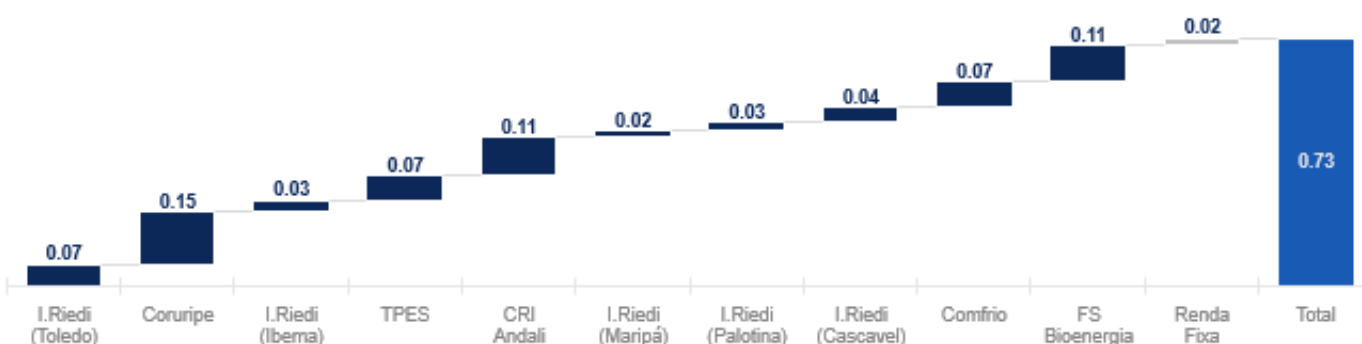
* (1) O fundo teve suas cotas negociadas em bolsa a partir de 04/02/2021; (2) Retorno acumulado do Fundo incorpora a variação da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos desde seu início até o fechamento do mês. (3) Cota base de R\$ 100,00. (4) <https://www.alvarezmarsal.com/>

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: 29/02/2024

Rendimento/cota: R\$ 0,65

Data de divulgação: 19/03/2024

Mês de referência: Fevereiro/2024

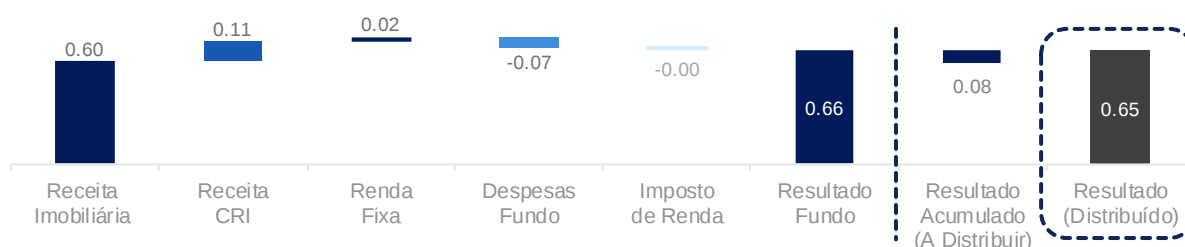
Data de pagamento: 26/03/2024 (18º dia útil do mês)

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)	Dez-23	Jan-24	Fev-24	Acum. 2024	12M	Acum.
Receita Imobiliária	3,501	3,501	3,566	7,066	41,976	115,588
Receita CRI ¹	690	661	664	1,324	9,226	33,221
Renda Fixa ²	143	158	144	303	2,322	13,223
Ganhos de Capital CRI ³	-	-	-	0	3,039	23,023
Total Receitas	4,334	4,320	4,373	8,693	56,563	185,055
Despesa Fundo	-452	-490	-408	-898	-5,977	-19,863
Despesas Gerais	-	-	-	-	-	-
Imposto de Renda ⁴	-17	-22	-27	-49	-521	-2,832
Total Despesas	-469	-512	-435	-947	-6,498	-22,695
Resultado Fundo	3,865	3,808	3,938	7,747	50,065	162,360
Resultado Fundo / cota	0.65	0.64	0.66	0.18	8.37	27.14
Rendimento Distribuído / Cota	0.65	0.65	0.65	1.30	8.54	27.04
Rend. Dist/ Rend. Total¹	101%	102%	99%	100%	102%	100%

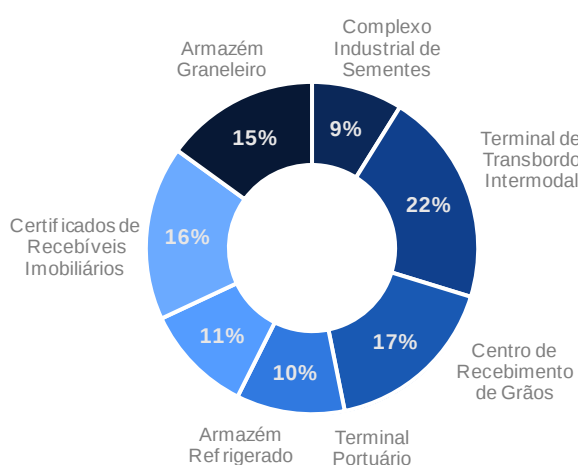
Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)*



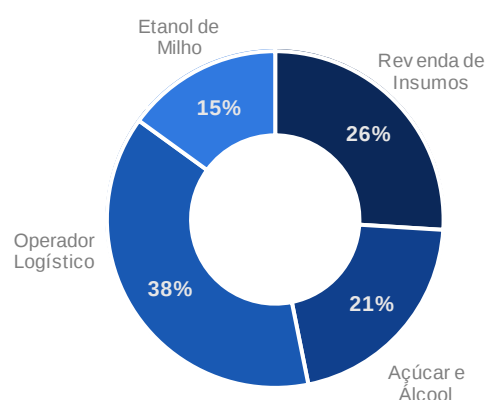
(1) Corresponde a: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano e (b) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano.; (2) Receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (3) Receita não operacional em conexão com operações de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

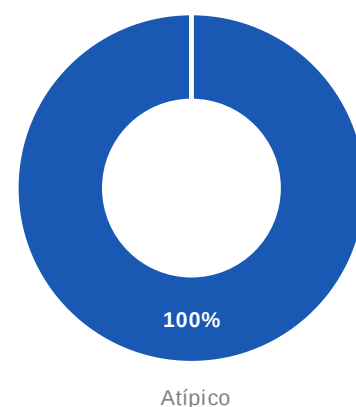
Tipo de Ativo (% receita imobiliária contratada)



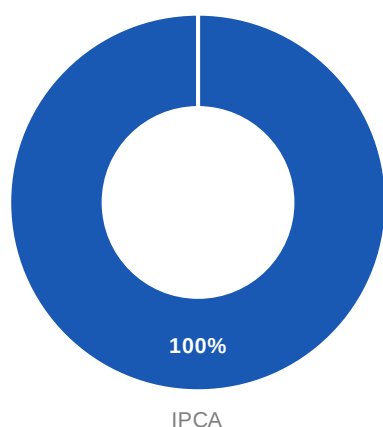
Perfil do Locatário (% receita imobiliária contratada)



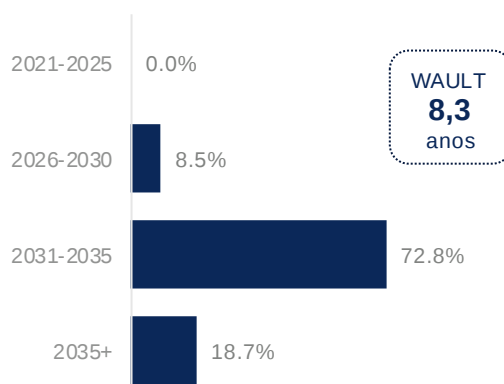
Tipo de contrato (% receita imobiliária contratada)



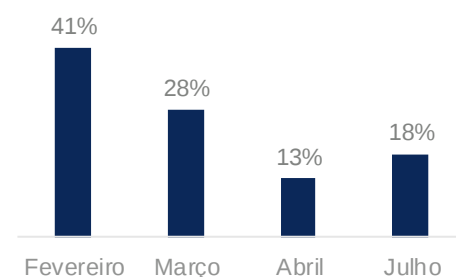
Indexador (% receita imobiliária contratada)



Vencimento dos Contratos (% receita imobiliária contratada)



Mês de Reajuste (2024) (% receita imobiliária contratada a sofrer reajuste pelo IPCA acumulado¹)



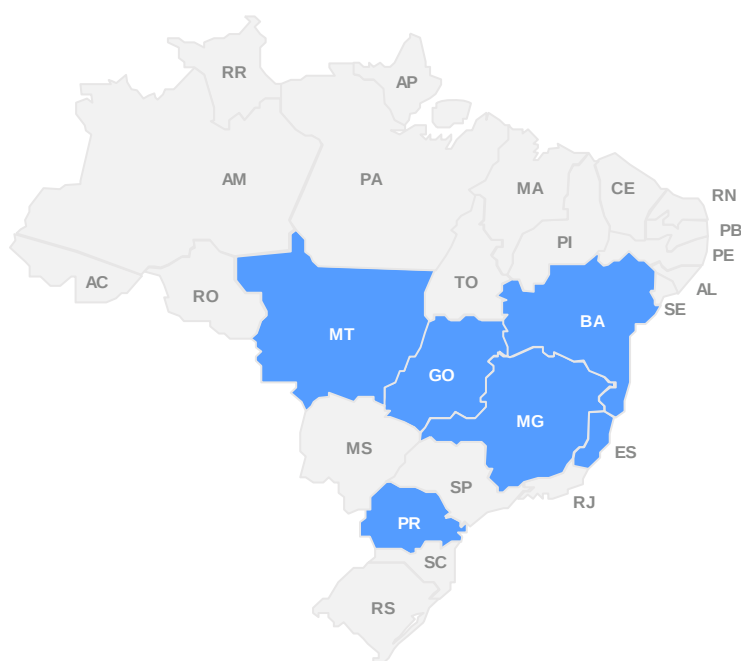
(1) Não inclui receita financeira dos CRIs: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano, e (b) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano. Representa o percentual da receita imobiliária contratada que irá sofrer reajuste no valor do aluguel considerando o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

CARTEIRA DE ATIVOS

Localização

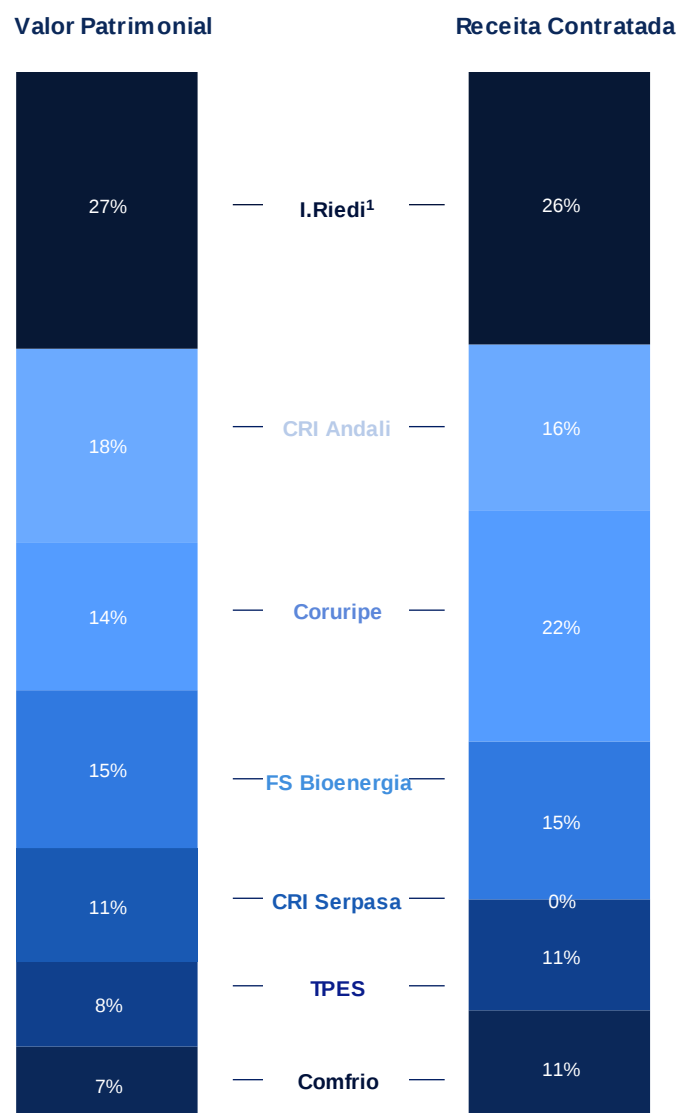
(# de ativos e % da receita contratada por Estado)

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

10,9 %
Cap rate médio

8,3 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

10,9 %
Cap rate médio

8,3 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



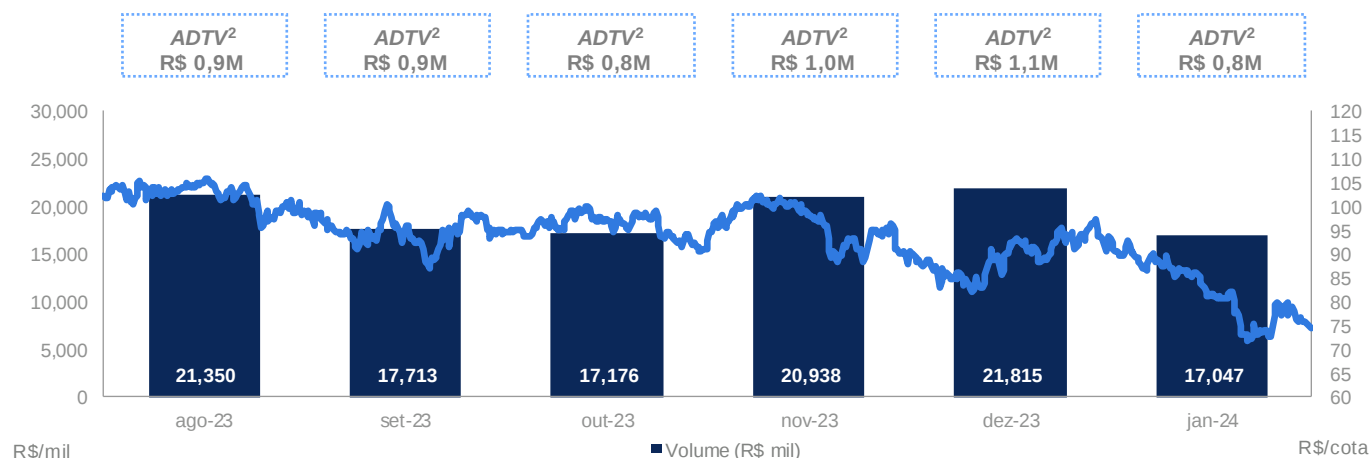
I. Riedi

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	2024	12M	24M
BTAL11 ³	-5.0%	-11.0%	-17.3%	-24.9%
BTAL11 ⁴	-5.0%	-11.0%	-17.3%	-24.9%
IFIX	0.8%	1.5%	19.6%	22.6%
CDI Líquido ¹	0.7%	1.5%	10.8%	23.3%

(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>

