

BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA

Relatório Gerencial
BTAL11

FII BTG Pactual
Agro Logística

CNPJ: 36.642.244/0001-15

Setembro 2024



Sumário

03 Objetivo

04 Principais características

05 Destaques financeiros

06 Comentário do gestor

08 Pagamento de proventos

09 Carteira de ativos

11 Portfolio

13 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)

442

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

73,86

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

673

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

112,4

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,84

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

13,65%

Investidores¹

42.074

*WAULT*²

7,7
anos

Número de
Ativos³

11

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,7

Contratos
Atípicos

100%

Capacidade
Estática
(mil toneladas)

450

* (1) Data base Setembro 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 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/24, o BTAL apurou uma receita bruta total de R\$ 5,7 milhões (R\$ 0,96/cota), com resultado líquido (após despesas) de R\$ 5,2 milhões (R\$ 0,87/cota). A distribuição de proventos de R\$ 0,84/cota no período representou um dividend yield anualizado de 13,65% sobre o valor da cota de mercado ao final do mês (8,96% sobre a cota patrimonial). Os rendimentos serão integralmente distribuídos no dia 24 de outubro de 2024.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



A título de maior esclarecimento sobre a operação da SPE Santo Antônio, abaixo trazemos um breve contexto histórico da transação e atual posição.

O fundo fez um investimento no CRI de Serpasa no valor de R\$ 60 milhões, com um rendimento de IPCA + 9,30% a.a, em março de 2021. O valor total recebido durante a vigência da operação foi de R\$ 9,8 milhões (R\$1,64/cota aproximadamente 0,08 por mês). Em abril de 2024, durante o processo de reestruturação da estrutura de capital da Serpasa e estratégia de proteção de principal e rendimento, foi negociado a criação da SPE Santo Antônio que recebeu em dação em pagamento da propriedade que estava em alienação fiduciária ao CRI, acrescido de todo ativo biológico e todos os equipamentos de irrigação, perfazendo um valor total de R\$ 84 milhões. Adicionalmente foi negociado um contrato de fornecimento de cana durante 2 anos, por um valor aproximado de R\$ 4,5 milhões por ano (aproximadamente R\$ 0,06/cota), sendo que a operação encontra-se totalmente adimplente.

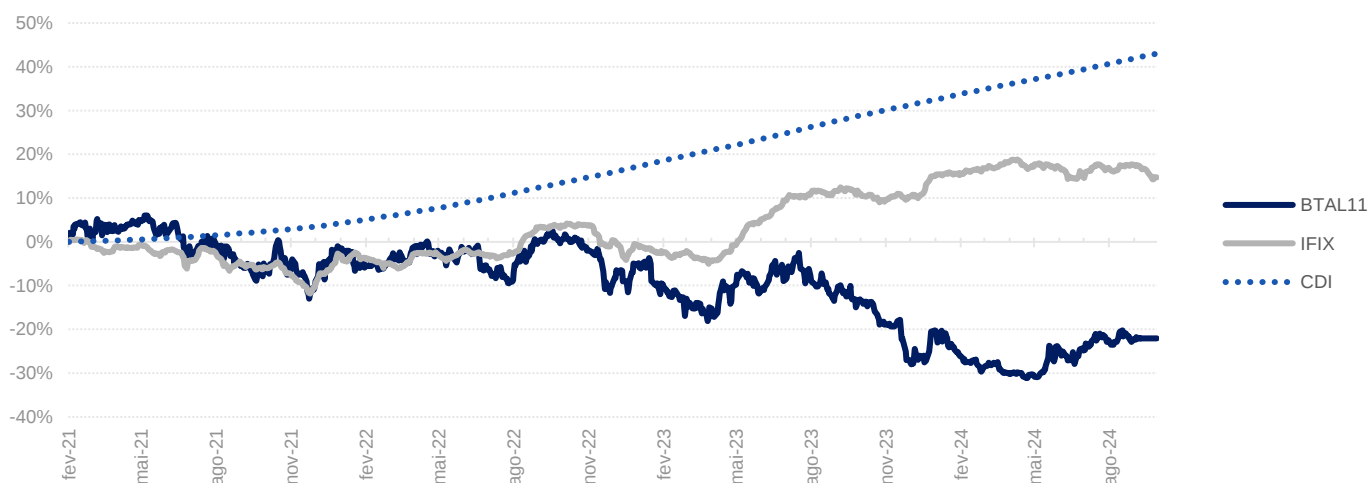
Com isso, a reserva total disponível para distribuição no fundo, incluindo o saldo de caixa da SPE Santo Antônio, alcançou R\$ 0,50 por cota. Consoante com a estratégia da gestão para manter a linearidade na distribuição de dividendos, essa reserva será preservada.

Conforme mencionado nos meses anteriores, a gestão continua confortável com a manutenção e consistência do patamar atual de dividendos realizados nos últimos meses para os próximos meses.

* (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 agosto, a cota a mercado do BTAL11 encerrou o mês em R\$ 73,86, 4,2% abaixo do mês anterior. Em 12 meses o retorno do FII foi de -14,5% (vs. 2,7% 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 de Agosto, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 673 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 442 milhões, um desconto de 34% do valor de negociação no mercado secundário em relação a cota patrimonial.

Macro. Em setembro de 2024, o IPCA registrou uma alta de 0,44%, revertendo a deflação de -0,02% ocorrida em agosto. No acumulado dos últimos 12 meses, a inflação atingiu 4,42%, aproximando-se do teto da meta estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional (4,5%).

* (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.alvarezandmarsal.com/>

PAGAMENTO DE PROVENTOS

Data base: 30/09/2024

Rendimento/cota: R\$ 0,84

Data de divulgação: 17/10/2024

Mês de referência: setembro/2024

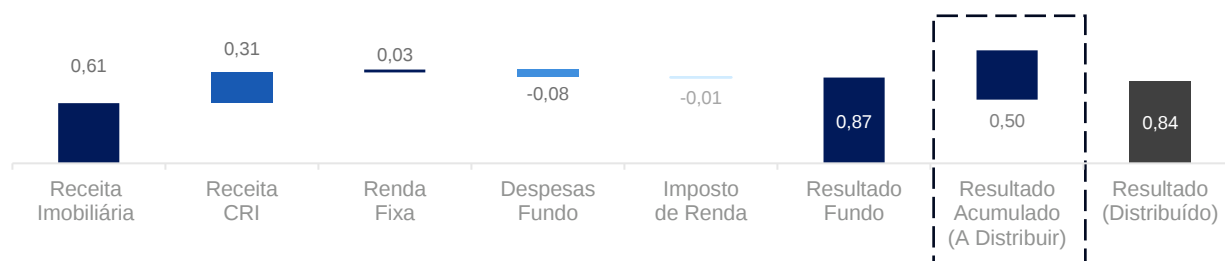
Data de pagamento: 24/10/2024 (18º dia útil do mês)

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)	jul-24	ago-24	set-24	Acum. 2024	12M	Acum.
Receita Imobiliária	3.654	3.654	3.667	32.892	43.394	141.306
Receita CRI ¹	1.895	1.844	1.882	13.236	15.503	45.132
Renda Fixa ²	154	166	164	1.438	1.945	14.359
Ganhos de Capital CRI ³	-	-	-	0	0	23.023
Total Receitas	5.703	5.664	5.713	47.567	60.842	223.821
Despesa Fundo	-467	-465	-459	-4.382	-5.762	-23.347
Despesas Gerais	-	-	-	-	-	-
Imposto de Renda ⁴	-22	-31	-37	-310	-422	-3.093
Total Despesas	-488	-496	-495	-4.692	-6.183	-26.440
Resultado Fundo	5.214	5.167	5.218	42.875	54.658	197.381
Resultado Fundo / cota	0,87	0,86	0,87	7,17	9,14	32,99
Rendimento Distribuído / Cota	0,84	0,84	0,84	6,99	8,96	32,73
Rend. Dist / Rend. Total¹	96%	97%	96%	98%	98%	99%

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

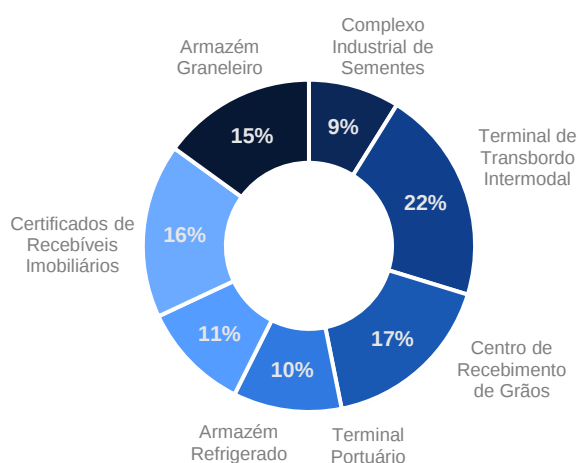


(1) Parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano e; (2) Receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (3) Receita não operacional em conexão com operações de CRIs no mercado secundário. O giro dos ativos resultou em ganhos não recorrentes em razão do desbloqueio da correção monetária dos ativos (IPCA); (4) Despesa com IR sobre resgates cotas de fundos de renda fixa.

CARTEIRA DE ATIVOS

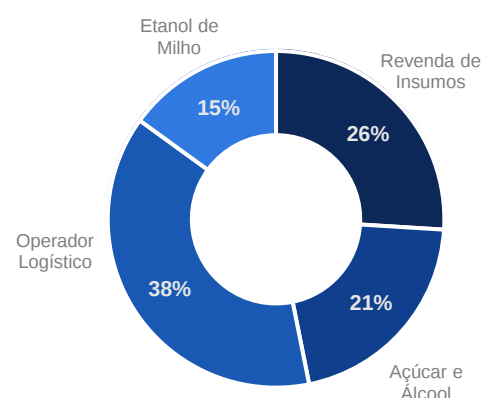
Tipo de Ativo

(% receita imobiliária contratada)



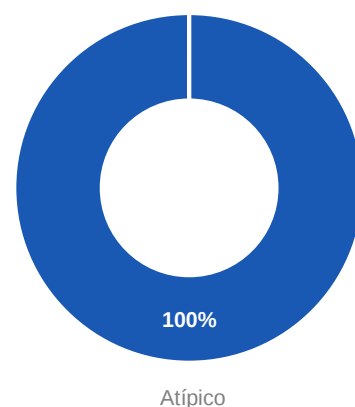
Perfil do Locatário

(% receita imobiliária contratada)



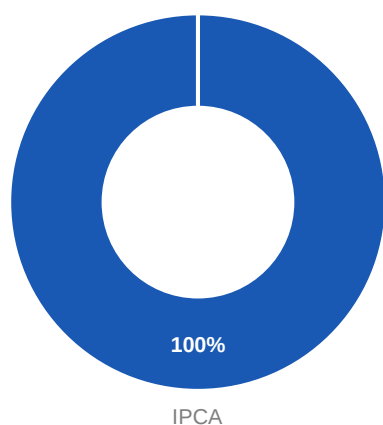
Tipo de contrato

(% receita imobiliária contratada)



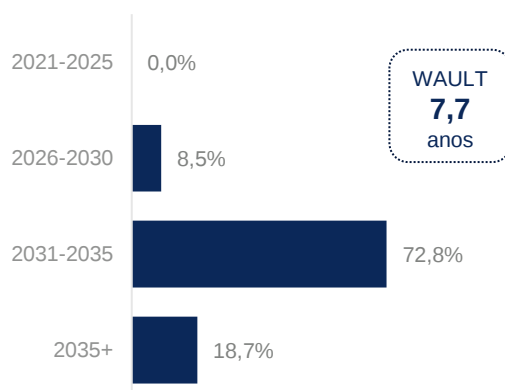
Indexador

(% receita imobiliária contratada)



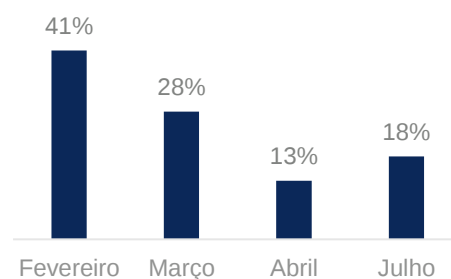
Vencimento dos Contratos

(% receita imobiliária contratada)



Mês de Reajuste (2024)

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



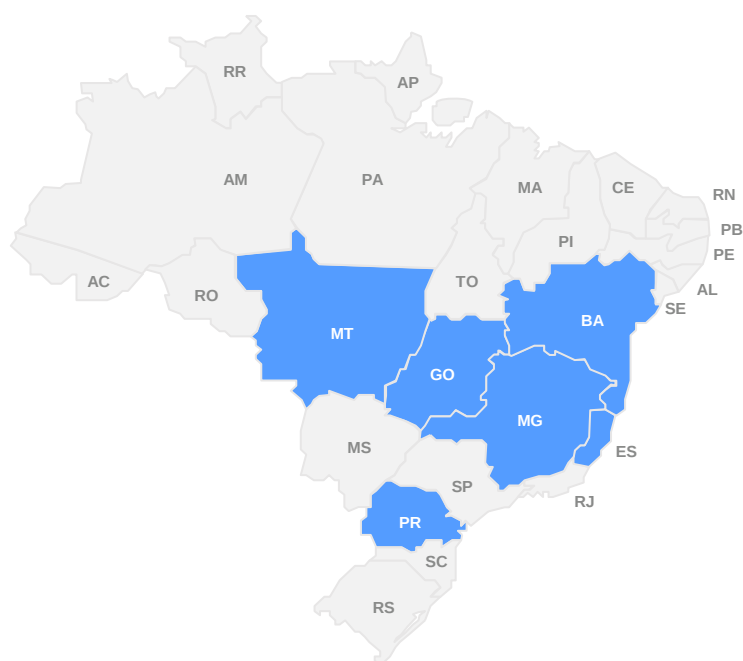
(1) Não inclui receita financeira dos CRIs: (a) parcela de juros do CRI de Andali com taxa de IPCA + 6,75% ao ano, e (b) parcela de juros do CRI Serpasa com taxa de IPCA + 9,3% ao ano. Representa o percentual da receita imobiliária contratada que irá sofrer reajuste no valor do aluguel considerando o 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	42%
PR	5	21%
MG	1	17%
MT	1	12%
BA	1	0%
ES	1	8%

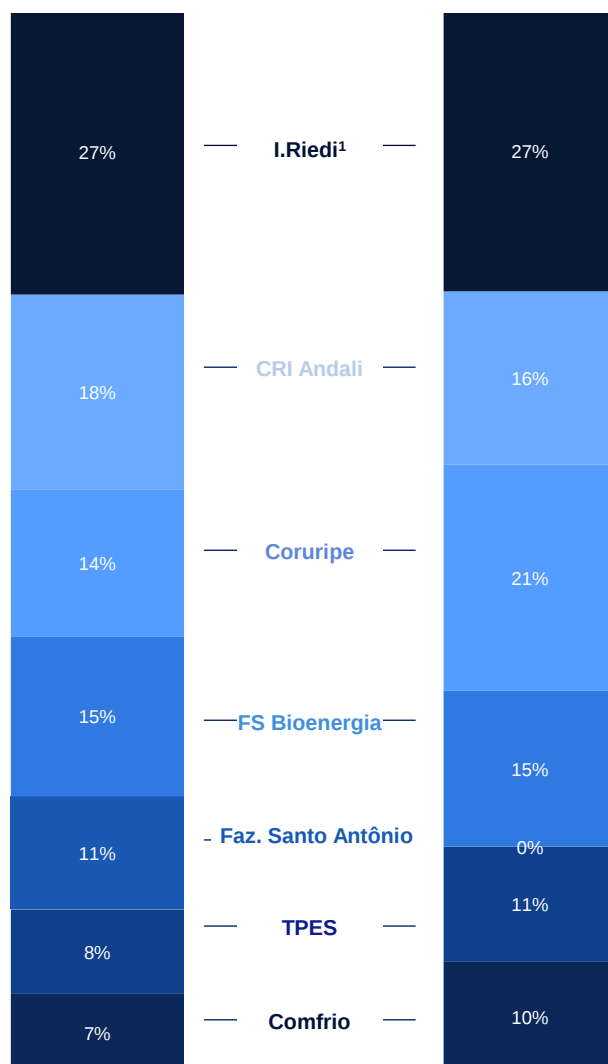


Tipo de Contrato

(% da receita imobiliária)

Valor Patrimonial

Receita Contratada



(1) Considera todos os 5 (cinco) ativos relacionados ao grupo.

PORTFOLIO

R\$ 555 mi
Ativos adquiridos

11,2%
Cap rate médio

7,7 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



Faz. Santo Antônio

Localização: **Muquém/BA**
Ativo: **Fazenda Santo Antônio**
Montante: **R\$ 84mi**
Aquisição: **Abr-24**

[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

11,2 %
Cap rate médio

7,7 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



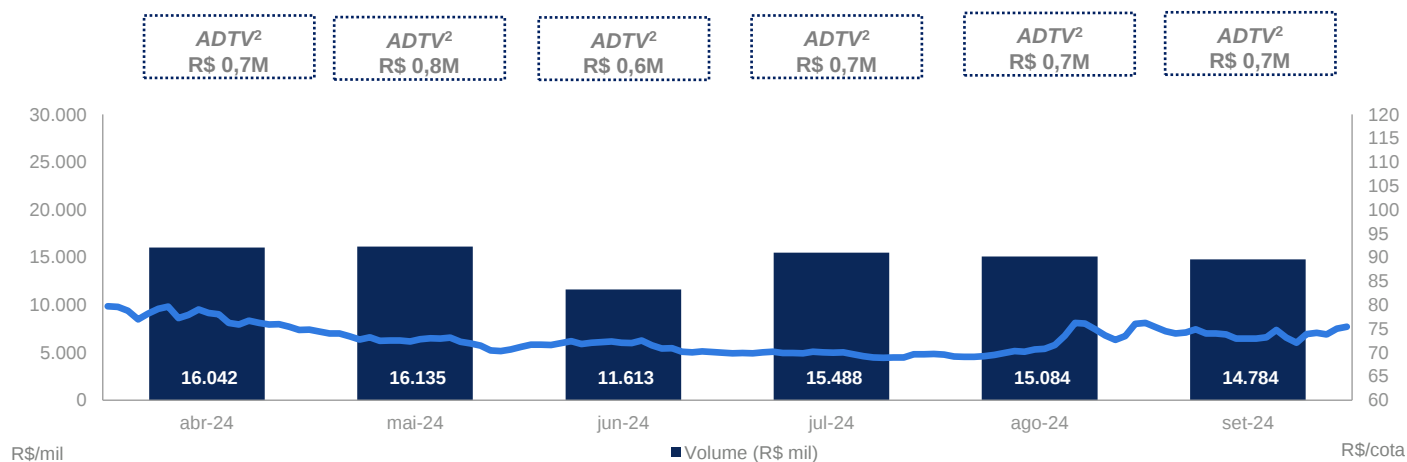
I.Riedi

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	2024	12M	24M
BTAL11	-4,2%	-7,0%	-14,5%	-26,5%
IFIX	-2,6%	-0,2%	2,7%	10,5%
CDI Líquido¹	0,7%	6,8%	9,4%	22,1%

(1) Considera tributação de 15%; (2) ADTV (Average Daily Trading Volume).

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>

